

Übersicht zum BauGB 2025

Liebe Leserinnen und Leser,

der Deutsche Bundestag und der Bundesrat haben das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Wohnungsbau-Turbo) beschlossen (BGBl. Teil I vom 29.10.2025, Nr. 257). Das Gesetz ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Es beruht im Wesentlichen auf einem Gesetzentwurf der Regierungsfractionen der CDU/CSU und SPD (BT-Drs. 21/781 neu).

Regelungsziel des Gesetzgebers ist primär, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu bekämpfen (BT-Drs. 21/781 neu, S. 1).

Zu den examensrelevanten Neuerungen im Einzelnen:

I. Änderung des § 31 III BauGB:

§ 31 III BauGB erhält folgende Fassung:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Kommentar:

Mit der Regelung soll es insbesondere ermöglicht werden, in einem bestehenden Gebäude Umbauten und Aufstockungen vorzunehmen, um dadurch mehr Wohnraum zu schaffen (BT-Drs. 21/781 neu, S. 21). Im Gegensatz zu § 31 II BauGB beinhaltet § 31 III BauGB nicht das einschränkende Merkmal „Grundzüge der Planung“. Um die Planungshoheit der Gemeinde ausreichend zu schützen, sieht § 31 III BauGB vor, dass die Gemeinde dem Bauvorhaben zustimmen muss.

Weiterhin bedarf es keines atypischen Sonderfalls wie die Formulierung „oder in mehreren vergleichbaren Fällen“ beweist. Damit soll ermöglicht werden, z.B. in großflächigerem Rahmen den vorhandenen Wohngebäudebestand aufzustocken oder eine Hinterlandbebauung zuzulassen (BT-Drs. 21/781 neu, S. 22).

Im Rahmen der Prüfung der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen ist insbesondere auch den Anforderungen der Klimaanpassung Rechnung zu tragen, z.B. durch Schutz vor Starkregen oder Sturzfluten (BT-Drs. 21/781 neu, S. 23).

II. Änderung des § 34 IIIa BauGB:

§ 34 IIIa 1 Nr. 1b) BauGB erhält folgende Fassung:

„b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder“

Kommentar:

Im Gegensatz zur alten Fassung muss das bisher bestehende Gebäude kein Wohngebäude sein, sondern es kann sich um irgendein Gebäude handeln, in dem jetzt Wohnungen gebaut werden.

III. Einfügung des § 34 IIIb BauGB:

Es wird der folgende § 34 IIIb BauGB in das Gesetz eingefügt:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Kommentar:

Der neue § 34 IIIb BauGB geht über § 34 IIIa BauGB hinaus, indem er die Errichtung von Wohngebäuden erlaubt, die sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wohingegen § 34 IIIa BauGB nur Änderungen bestehender Gebäude gestattet. Dadurch können auch hinterliegende Grundstücke und Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken bebaut werden, soweit dies mit den öffentlichen Belangen und den nachbarlichen Interessen vereinbar ist (BT-Drs. 21/781 neu, S. 23).
Wie beim neuen § 31 III BauGB wird die Planungshoheit der Gemeinde dadurch geschützt, dass sie dem Bauvorhaben zustimmen muss (BT-Drs. 21/781 neu, S. 23).

IV. Einfügung des § 36a BauGB:

Es wird der folgende § 36a BauGB in das Gesetz eingefügt:

„§ 36a

Zustimmung der Gemeinde

- (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.
- (2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.
- (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“

Kommentar:

Im Unterschied zu § 36 BauGB, der nach h.M. nur greift, wenn die Gemeinde nicht selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist (vgl. BVerwGE 28, 268 [271f.]; 121, 339 [341-344]; Schöndorf-Haubold, JURA 2007, 707 [711f.]), stellt § 36a I 1 BauGB klar, dass § 36a BauGB auch in dieser Situation zur Anwendung kommt. Weiterhin ist die Gemeinde nicht auf bestimmte Versagungsgründe begrenzt (vgl. § 36 II 1 BauGB), sondern darf ihre Zustimmung stets dann verweigern, wenn das Vorhaben nicht ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Schließlich gibt es keine Parallelvorschrift zu § 36 II 3 BauGB, die Zustimmung der Gemeinde kann also nicht durch eine Behörde ersetzt werden. Die Rechtsposition der Gemeinde ist somit bei § 36a BauGB deutlich stärker als bei § 36 BauGB (vgl. BT-Drs. 21/781 neu, S. 24). Das erklärt sich dadurch, dass in den Fällen der § 31 III, 34 IIIb BauGB ein erhebliches Abweichen von den bauleitplanerischen Vorstellungen der Gemeinde möglich ist. Um zu verhindern, dass auf diesem Weg die verfassungsrechtlich geschützte Planungshoheit der Gemeinde ausgehebelt wird, vermittelt ihr § 36a BauGB eine starke Rechtsposition.

§ 36a I 2 BauGB räumt der Gemeinde einen weiten Gestaltungsspielraum ein, da ihre Zustimmung zu dem Bauvorhaben funktional eine entsprechende Bauleitplanung ersetzt (BT-Drs. 21/781 neu, S. 24).

Relevant ist weiterhin die in § 36a I 4 BauGB normierte Fiktionswirkung, mit der verhindert werden soll, dass die Gemeinde ein Bauvorhaben durch bloße Untätigkeit blockieren kann.

Schließlich stellt § 36a III BauGB klar, dass die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung nicht separat vor Gericht angegriffen werden kann, sondern nur die verfahrensabschließende Baugenehmigung (BT-Drs. 21/781 neu, S. 25).

V. Einfügung des § 246e BauGB:

Es wird der folgende § 246e BauGB in das Gesetz eingefügt:

„§ 246e

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

- (1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlüssiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“

Kommentar:

Diese befristete Sonderregelung lässt ganz generell Abweichungen vom BauGB und von der BauNVO zu, um den Wohnungsbau zu fördern und geht damit deutlich über die neuen §§ 31 III, 34 IIIb BauGB hinaus. Die Norm ermöglicht damit erhebliche Eingriffe in die Planungshoheit der Gemeinde und in Rechte der Nachbarn. Zum Ausgleich verlangt § 246e I 1 BauGB einerseits die Zustimmung der Gemeinde zu dem Bauvorhaben. Andererseits sind die betroffenen nachbarlichen Interessen, ebenso wie die einschlägigen öffentlichen Belange, im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen. Dadurch soll verhindert werden, dass Wohngebäude beispielweise in der Nähe von Straßen oder Häfen und damit im Widerspruch zu § 1 VI Nr. 1 BauGB errichtet werden (BT-Drs. 21/781 neu, S. 27).

§ 246e III 1 BauGB lässt unter Einschränkungen den Wohnungsbau im Außenbereich zu. Da die Norm einen „räumlichen Zusammenhang“ und keinen „unmittelbaren räumlichen Zusammenhang“ verlangt, muss sich das Wohnungsbauvorhaben nicht nahtlos an die vorhandene Bebauung anschließen. Entscheidend ist, ob es sich als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellt und von dessen Infrastruktur profitiert. Bei einem Abstand von mehr als 100 Metern von der vorhandenen Bebauung soll dies in jedem Fall abzulehnen sein (BT-Drs. 21/781 neu, S. 28).

§ 246e IV BauGB beinhaltet die Klarstellung, dass eine auf die Sonderregelung des § 246e BauGB gestützte Baugenehmigung nicht mit Ablauf des 31.12.2030 ihre Wirkung verliert, sondern bis zu diesem Zeitpunkt nur die Baugenehmigung erteilt sein muss.

§ 246e V BauGB ermöglicht die Errichtung weiterer baulicher Anlagen über den Wohnungsbau hinaus (z.B. Kindertagesstätten und Schulen). Sie müssen allerdings den Bedürfnissen der Bewohner dienen. Damit sollen Umgehungen verhindert werden, z.B. Errichtung einer Schule mit überörtlichem Einzugsbereich (vgl. BT-Drs. 21/781 neu, S. 28).

Falls sich Fragen zu den Neuregelungen ergeben sollten, stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jura Intensiv
Dr. Dirk Kues
(Fachbereichsleiter Öffentliches Recht)