

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/123/2025

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Herr Schoplocher / Frau Mederer

**Änderung der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Schwabach;
Hier: Ergänzung des § 13 Abs. 3 Ziffern 3.1 und 3.2 GeschO um die Zustimmung nach § 36a BauGB**

Anlage Auszug aus dem Baugesetzbuch

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.01.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.01.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

- In § 13 Abs. 3 Ziffer 3.1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Schwabach wird folgender Wortlaut eingefügt „oder die Zustimmung nach § 36a BauGB (Wohnungsbau-Turbo)“.
- In § 13 Abs. 3 Ziffer 3.2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Schwabach wird folgender Wortlaut ergänzt: „dies gilt auch für Konzepte nach §246e BauGB und die hier erforderliche Zustimmung nach §36a BauGB (Wohnungsbau-Turbo);“

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Mit Wirkung vom 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (auch bekannt als „Wohnungsbau-Turbo“) in Kraft getreten. Die Ergänzungen sollen die Schaffung von Wohnraum erleichtern und beschleunigen. Sie sind bis zum 31.12.2030 befristet.

Die Neuregelung hat zur Folge, dass künftig die Gemeinde – wie im Falle des § 31 Abs.3 BauGB, § 34 Abs.3b BauGB sowie des §246e BauGB – über eine Zustimmung über die Zulässigkeit des Vorhabens entscheiden kann (§ 36a BauGB). Hier ist allerdings die Zustimmungsfiktion zu beachten. Die Zustimmung der Stadt Schwabach als Gemeinde gilt automatisch als erteilt, wenn sie diese nicht binnen drei Monaten verweigert. Die Stadt Schwabach agiert als Genehmigungsbehörde und Gemeinde im Sinne des BauGB. Die Frist nach § 36a BauGB beginnt zu laufen, wenn das Bauordnungsamt das Stadtplanungsamt im Sinne dieser Vorschrift beteiligt.

Eine Frist von drei Monaten ist schnell abgelaufen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass über die notwendige Zustimmung nach § 36a BauGB möglichst schnell entschieden wird. Hierfür ist es notwendig, die Zuständigkeit klar festzulegen, um Zuständigkeitsprüfungen zu vermeiden und einen klaren, effektiven Ablauf gewährleisten zu können. Deshalb soll die Zuständigkeit für solche Zustimmungsfälle auf den Planungs- und Bauausschuss übertragen werden.

II. Sachvortrag“

Grundlage

Am 9. Oktober 2025 hat der Bundestag den Gesetzesentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen. Der Bundesrat hat das Gesetz am 17. Oktober 2025 angenommen. Das Gesetz wurde am 29.10.2025 verkündet und trat am 30.10.2025 in Kraft.

Als Wohnungsbau-Turbo werden danach alle Normen des vorbenannten Gesetzes bezeichnet, die die Wohnungsbauvorhabenzulassung betreffen, mithin die §§ 31, 34 und 246e BauGB sowie der hiermit im Zusammenhang stehende § 36a BauGB.

Anlass für die Änderung war die Absicht des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen („Wohnungsbau-Turbo“). Hierzu wurde die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan) und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 b BauGB (Innenbereich) erweitert und mit § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB weitere Abweichungsmöglichkeiten geschaffen. Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen.

Während die Änderungen der §§ 31 und 34 BauGB insbesondere der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung dienen sollen, ist eine (befristete) Anwendung des § 246e BauGB sogar im Außenbereich auf Flächen, die im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich stehen, möglich.

Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht es nunmehr, zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen, selbst wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies ist nicht mehr wie bisher auf Einzelfälle beschränkt, sondern kann auch für mehrere vergleichbare Fälle Anwendung finden. Wie beim bisherigen § 31 Abs. 3 BauGB auch, ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen

(Orts- und Landschaftsbild, Umweltbelange etc.) und nachbarlicher Interessen zu prüfen. Liegen selbst die Voraussetzungen für die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB nicht vor, ist in die Prüfung des § 246e BauGB einzusteigen, der noch umfassendere Abweichungen ermöglicht.

Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gestattet § 34 Abs. 3a BauGB im Einzelfall Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für Vorhaben im Bestand. Mit dem neuen Absatz 3b soll vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung auch bei Errichtung von Wohngebäuden abgewichen werden können, und zwar nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen.

Die Abweichungsmöglichkeit kann sowohl bei Errichtung von Wohngebäuden im Einzelfall als auch für mehrere vergleichbare Fälle angewendet werden, unabhängig davon, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Ebenso wie bei § 31 BauGB ist die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen und den nachbarlichen Interessen zu prüfen.

Die Erteilung der jeweils erforderlichen Zustimmung kann vom Stadtrat auf den Planungs- und Bauausschuss übertragen werden.

Hierfür ist die Geschäftsordnung entsprechend unter § 13 Abs. 3 Ziffer 3.1 wie folgt zu ergänzen:

- 3.1 die Erteilung des Einvernehmens zu Vorbescheiden und Genehmigungen für die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, wenn hierbei Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach §31 BauGB **oder die Zustimmung nach §36a BauGB (Wohnungsbau-Turbo)** erteilt werden sollen und das Vorhaben sich aufgrund der Art, Lage oder Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung oder bedeutsame Freiflächen wesentlich auswirken kann oder sonstige städtebauliche Belange von wesentlicher Bedeutung berührt. Dies gilt entsprechend für die Abgabe von Stellungnahmen gegenüber anderen Behörden in Genehmigungsverfahren, die von diesen durchgeführt werden,

Abweichung nach § 246e BauGB

Die Zulassung von Konzepten nach § 246e BauGB und die hierfür erforderliche Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB fällt nicht unter die laufenden Aufgaben nach Art. 37 GO, somit ist für diese Zustimmung grundsätzlich der Stadtrat zuständig. Dies lässt sich auch von den bisher auf den Planungs- und Bauausschuss übertragenen Aufgaben ableiten.

Die Zustimmung nach § 246e BauGB und die hierfür erforderliche Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB können jedoch vom Stadtrat auf den Planungs- und Bauausschuss übertragen werden. Hierfür ist die Geschäftsordnung entsprechend unter § 13 Abs. 3 Ziffer 3.2 wie folgt zu ergänzen:

- 3.2 Bebauungsplankonzepte als Grundlage für die Erteilung von Einzelbaugenehmigungen im Innenbereich, soweit sie wesentliche städtebauliche Belange berühren und soweit die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist; **dies gilt auch für Konzepte nach §246e BauGB und die hier erforderliche Zustimmung nach §36a BauGB (Wohnungsbau-Turbo);**

Fazit

Die Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB, aber auch bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB schaffen die Möglichkeit bei Wohnbauvorhaben auf ein Bauleitplanverfahren zu verzichten.

III. Kosten

Der Beschluss löst keine Kosten aus.

IV. Klimaschutz

Der Beschluss hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.