



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

0104/2026

Az.

632.20:Wohnungsbauturbo
(Leitlinien)/Gemeinderat

**Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
(Wohnungsbau-Turbo) - Erlass von Leitlinien zur Anwendung
- Beschlussfassung**

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 14.07.2026
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	03.08.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt die vorgestellten Leitlinien zur Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ für Wohnbauvorhaben als Grundlage für die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36 a BauGB.

Begründung:

Sachverhalt:

Hinsichtlich des Sachverhalts wird auf die Beratungsvorlagen zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 02.02.2026 und der Gemeinderatssitzung am 30.03.2026 verwiesen.

Der Gemeinderat hat beschlossen

- städtebauliche Rahmenbedingungen (Leitlinien) für die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos festzulegen,
- das Planungsbüro FSP Stadtplanung Freiburg zu beauftragen, die Gemeinde bei der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenbedingungen fachlich zu begleiten,
- einen Arbeitskreis, bestehend aus Vertretern der Fraktionen, der Verwaltung und dem Planungsbüro FSP Stadtplanung Freiburg, zu bilden, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entscheidung im Gemeinderat vorbereiten soll.

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem *Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Wohnungsbau-Turbo)*, in Kraft getreten am 30.10.2025, drei neue Instrumente zur Schaffung von Baurecht eingeführt:

- § 31 Abs. 3 BauGB: Abweichungen von Bebauungsplänen (auch in den Grundzügen)
- § 34 Abs. 3 b BauGB: Abweichung vom Einfügungsgebot
- § 246 e BauGB: Abweichung von allen Normen des BauGB (befristet bis 31.12.2030)

Da diese Abweichungsmöglichkeiten die Planungshoheit der Gemeinde betreffen, ist für die Genehmigung solcher Bauvorhaben zwingend die *Zustimmung (§ 36 a BauGB)* der Gemeinde erforderlich.

In der Sitzung am 30.06.2026 hat der Arbeitskreis Leitlinien erarbeitet, die für die Beurteilung von Entscheidungen über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung dienen. Diese sollen als Grundlage für einen klar strukturierten, nachvollziehbaren und rechtssicheren Entscheidungsrahmen herangezogen werden.

Die erarbeiteten Leitlinien zur Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ in der Gemeinde liegen der Beratungsvorlage als Anlage bei. Folgende wesentlichen Kernaussagen sind enthalten:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Zulassung von Außenentwicklung,
 - o wo der Flächennutzungsplan eine Baufläche vorsieht oder
 - o sich eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung ergibt,
 - o Beteiligung der Öffentlichkeit
- keine Wohnbebauung in Gewerbegebieten
- Kostenneutralität für die Gemeinde,
- Absicherung der Nutzen- und Lastenverteilung durch städtebauliche Verträge
- Bauverpflichtung mit rechtlicher Absicherung

Bis zur Gemeinderatssitzung wird noch ein Vorschlag zur Formulierung der Bauverpflichtung/Bezugsfertigkeit mit rechtlicher Absicherung vorgelegt.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass es in der praktischen Anwendung der Leitlinien jedoch immer bei Einzelfallentscheidungen, bezogen auf den jeweils vorhandenen städtebaulichen Kontext, bleiben wird.

In der heutigen Sitzung wird Stadtplaner Schill, FSP Stadtplanung Freiburg zugegen sein und die in der Arbeitsgruppe erarbeiteten Leitlinien vorstellen. Die Verwaltung empfiehlt die Leitlinien auf der Grundlage der Ergebnisse im Arbeitskreis und der heutigen Aussprache zu beschließen.

Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36 a BauGB soll künftig durch Änderung der Hauptsatzung dem Technischen Ausschuss übertragen werden.

Anlagen

Bau-Turbo Leitlinien (03.08.2026)