

Leitfaden der Gemeinde Märkische Heide für die Anwendung des Bau-Turbo



Stand 04/2026

Inhalt

1. Einleitung.....	3
2. Relevante Änderungen des Baugesetzes zum Bau-Turbo.....	4
2.1. Befreiung vom Bebauungsplan - Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB.....	4
2.2. Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Errichtung Wohngebäude) – neuer Absatz § 34 Abs. 3b BauGB	4
2.3. Abweichen von planungsrechtlichen Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus - neuer Paragraph § 246e BauGB.....	5
2.4. Die Zustimmung der Gemeinde - § 36a BauGB.....	6
3. Leitlinien Bau-Turbo	6
3.1. Voraussetzungen für Abweichungen vom Bebauungsplan - § 31 Abs. 3 BauGB	7
3.2. Voraussetzungen für Abweichungen vom Einfügen - § 34 Abs. 3b BauGB.....	7
3.3. Voraussetzungen für die Anwendung der befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau § 246e BauGB	7
3.3.1. Im Innenbereich	7
3.3.2. Im Außenbereich	8
4. Begründung der Leitlinien	9

1. Einleitung

In seiner zweiten und dritten Lesung wurde am 09.10.2025 der Entwurf des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BT-Drs. 21/781 (neu)) in der Ausschussfassung (BT-Drs. 21/2109) beschlossen.

Am 17. Oktober 2025 wurde das Gesetz vom Bundesrat angenommen. Das Gesetz trat nach der Verkündung im BGBl. I Nr. 257 am 29. Oktober 2025 am darauffolgenden Tag in Kraft.

Das Ziel dieses Gesetzes ist es Wohnraum insbesondere im Innenbereich durch Verdichtung und Umnutzung zu schaffen. Die Vereinfachung der Umnutzung, zum Beispiel von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnräume, soll ebenfalls helfen, den Leerstand von Gebäuden zu verringern. Um eine Zersiedlung des unbebauten Landschaftsraums zu verhindern, ist die Nutzung des § 246e BauGB im Außenbereich auf solche Flächen beschränkt, die in räumlichem Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsgebiet stehen.

Dieser Leitfaden soll der Gemeinde eine Orientierung für die Zustimmung von Bauvorhaben im Rahmen des Bau-Turbos geben. Er soll die Grundlage bieten um Bauvorhaben anhand bestimmter Kriterien auf ihre Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung zu bewerten. Auf dieser Grundlage sollen zukünftige Verfahren der neuen Regelungen entschieden werden.

2. Relevante Änderungen des Baugesetzes zum Bau-Turbo

2.1. Befreiung vom Bebauungsplan - Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB

31 Abs. 3 BauGB bis zum 29.10.2025	§ 31 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Änderung des durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, dass nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 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. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.	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 den öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

2.2. Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Errichtung Wohngebäude) – neuer Absatz § 34 Abs. 3b BauGB

(3b) 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.

2.3. Abweichen von planungsrechtlichen Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus - neuer Paragraph § 246e BauGB

(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 überschlägiger 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*

2.4. Die Zustimmung der Gemeinde - § 36a BauGB

(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 der Gemeinde 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.

3. Leitlinien Bau-Turbo

Grundsätzlich dürfen die öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Für die Errichtung von oder Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen und Wochenendhäusern finden die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB keine Anwendung.

Das Bauen in der zweiten Reihe ist unter der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB grundsätzlich möglich.

Die Erschließung muss gesichert sein. Dies ist gegebenenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abzusichern.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend auszugleichen. Die Genehmigung erfolgt im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB erfolgt durch die Gemeindevertretung. Für den Fall das die Frist nicht für eine Entscheidung ausreicht, entscheidet der Bürgermeister über die Zustimmung und unterrichtet die Gemeindevertretung in der nächstfolgenden Gemeindevertreterversammlung.

3.1. Voraussetzungen für Abweichungen vom Bebauungsplan - § 31 Abs. 3 BauGB

- keine erheblichen Umweltauswirkungen bei überschlägiger Prüfung
- Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen den Plan nicht entkräften
- Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

3.2. Voraussetzungen für Abweichungen vom Einfügen - § 34 Abs. 3b BauGB

- keine erheblichen Umweltauswirkungen bei überschlägiger Prüfung
- das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

3.3. Voraussetzungen für die Anwendung der befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau § 246e BauGB

3.3.1. Im Innenbereich

- keine erheblichen Umweltauswirkungen bei überschlägiger Prüfung
- das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar
- Abweichungen nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB sind nicht möglich
- der Ortsbeirat wird angehört

3.3.2. Im Außenbereich

- keine erheblichen Umweltauswirkungen bei überschlägiger Prüfung
- das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar
- Vorhaben liegt nicht weiter als 100 m vom Bebauungsplangebiet oder unbeplanten Innenbereich entsprechend der Innenbereichssatzung entfernt und wird nicht durch raumbedeutsame Topografie oder Infrastruktur von diesem getrennt
- die Zustimmung des Ortsbeirates ist erforderlich
- bei den folgenden Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB, die wie folgt im Flächennutzungsplan dargestellt werden, wird keine Zustimmung nach § 36a BauGB auf Grundlage des § 246e BauGB erteilt:
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Intensivtierhaltung
 - Militärische Nutzung
 - Fläche für die Solarenergienutzung
 - Sonderbaufläche für die Windenergienutzung
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Verkehrsflächen
 - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Grün- und Freiflächen
 - Wasserflächen
 - Flächen für Wald
 - Außenbereich mit baulicher Nutzung (gewerbliche Nutzung)

4. Begründung der Leitlinien

Die Gesetzesänderung dient wie in der Einleitung beschrieben der Schaffung von Wohnraum insbesondere im Innenbereich. Durch sie soll vor allem auf die Knappheit von Wohnungen reagiert werden und den Bau dieser beschleunigen und erleichtern. In der Gemeinde Märkische Heide wird kein akuter Mangel an Wohnraum wie in den Ballungszentren gesehen. Der Außenbereich ist weiterhin von Bebauung freizuhalten. Das wird durch den Absatz 3 des § 246e BauGB verdeutlicht. Auch die Befristung bis 31.12.2030 legt nahe, dass sich die Schaffung von neuem Wohnraum weiterhin auf den Innenbereich konzentrieren soll.

Nicht zu vergessen ist auch die Beachtung der Ziele des Gemeindeentwicklungskonzeptes der Gemeinde. Dieses sieht eine maßvolle Wohnbauflächenentwicklung vorrangig durch Nutzung innerörtlicher Baulücken (etwa 36 ha) und Leerständen vor. Ein weiterer Aspekt im Gemeindeentwicklungskonzept ist die Erhaltung der Dorfstrukturen der einzelnen Ortsteile. Aus diesem Grund ist zu beachten, dass trotz der Zustimmungen nach § 36a BauGB die Ortsteile ihren Charakter behalten.