

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus
und zur Wohnraumsicherung:
Leitfaden zu städtebaulichen Vorstellungen
im Sinne des § 36a BauGB



Gemeinde Ammersbek
Bauamt

Ansprechpartnerin: Meret Exner

Fassung gemäß Beschluss der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.03.2026

Inhalt

I. Anlass und Ziel	2
1. Was ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“?	2
2. Warum gibt es einen gemeindlichen Leitfaden?	3
3. Welche Ziele werden mit dem Ammersbeker Leitfaden verfolgt?	3
II. Inhalte des Leitfadens	4
1. Ausschlusskriterien	4
2. Ortsteilspezifische Kriterien	5
2.1. Lottbek	5
2.2. Hoisbüttel	6
2.3. Bünningstedt und Steenhoop	7
2.4. Schäferdresch und Rehagen	8
2.5. Siedlung Daheim/Heimgarten	9
2.6. Sonstige Bereiche	9
3. Erheblichkeitsschwellen für Bürgerbeteiligung und städtebauliche Verträge	10
4. Ausblick zur weiteren Anwendung	10
III. Weiterführende Informationen zum sog. „BauTurbo“	11

Bei den Abbildungen in diesem Dokument handelt es sich um eigene Darstellungen auf Grundlage von Karten aus dem Amtlichen Topographischen-Kartographischen Informationssystem (ATKIS) // © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0

I. Anlass und Ziel

1. Was ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“?

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland ist unbestritten. Auf Ebene des Bauplanungsrechts wurde zuletzt versucht dem mit der Festlegung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Kombination mit Befreiungsmöglichkeiten für ebenjene Gebiete zu begegnen. Die Anwendung dieser Regelung erforderte jedoch stets einen atypischen Einzelfall, was die Umsetzung in der Praxis, auch in Ammersbek, stark begrenzte.

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Inkrafttreten: 30.10.2025) hat der Gesetzgeber zusätzliche Möglichkeiten geschaffen, im Baugenehmigungsverfahren von bestehendem Bauplanungsrecht zugunsten des Wohnungsbaus bzw. zu wohnbaulichen Zwecken abzuweichen. Diese Gesetzesänderung wird oft als „Bau-Turbo“ bezeichnet, da mit ihr Baurecht geschaffen werden kann, für das nach bisherigem Recht ein oft langwieriges Bauleitplanverfahren notwendig gewesen wäre. Viele inhaltliche Prüfaspekte des Bauleitplanverfahrens werden in das Baugenehmigungsverfahren verlagert.

Die Änderungen in § 31 Absatz 3 sowie in § 34 Absatz 3a Buchstabe b BauGB und die Neueinführung des § 34 Absatz 3b sowie des § 246e in Kombination mit § 36a ermöglichen zum einen ein Abweichen vom sog. Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), zum anderen umfangreiche Abweichungen von Bebauungsplänen (§ 31 BauGB) sowie leichte Siedlungsarrondierungen (Flächen, die nach § 35 BauGB beurteilt werden sofern sie im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 31 oder § 34 BauGB beurteilt werden).

Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b sowie des § 246e BauGB sind jeweils mindestens folgende:

- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
 - u. a. Umwelt- und Naturschutz, Immissions- und Denkmalschutz, Grundsätze und Ziele der Raumordnung, gemeindliche Flächennutzungsplanung
- Würdigung nachbarlicher Interessen
 - Nachbarliche Interessen sind zu erkennen, bei Geltendmachung zur Kenntnis zu nehmen und in die Entscheidung einzustellen. Sofern nachbarliche Interessen berührt sind, schließt dies jedoch nicht in jedem Fall eine Befreiung aus.
- Zustimmung der Gemeinde
 - Die Gemeinde muss für jedes Vorhaben ihre Zustimmung erteilen.

2. Warum gibt es einen gemeindlichen Leitfaden?

Wie vorangehend erläutert, ist die Anwendung der Regelungen des § 31 Absatz 3 BauGB, des § 34 Absatz 3b BauGB sowie die Anwendung des § 246e BauGB immer an die Zustimmung der Gemeinde gebunden. § 36a BauGB führt dazu aus: „Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.“ Um diese Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nachvollziehbar darzulegen, wurde mit dem vorliegenden Dokument ein Leitfaden erstellt, der ebenjene städtebaulichen Vorstellungen, die der Zustimmung zugrunde gelegt werden, festhält. Der Leitfaden dient damit gleichermaßen der gemeindeinternen Ausrichtung für die Beratung in den politischen Gremien sowie der Transparenz für Bauinteressierte.

3. Welche Ziele werden mit dem Ammersbeker Leitfaden verfolgt?

Ziel der Anwendung soll es sein, maßvolle Nachverdichtung zugunsten des Wohnungsbaus zu ermöglichen ohne den Planungsgedanken älterer Bebauungspläne im Grundsatz in Frage zu stellen und so bestehende Rechtsgrundlagen umfänglich zu gefährden. Gleichzeitig sollen bestehende, sonstige städtebauliche Planungen (Rahmenplan Bünningstedt und Rahmenplan Lottbek) eingebettet werden.

Die Ausrichtung des Leitfadens ermöglicht u. a. die Bebauung in zweiter Reihe in vielen Gebieten, in denen bislang noch keine ausreichenden Baufenster vorhanden sind. Gleichmaßen räumt der Leitfaden Möglichkeiten zu Aufstockungen bereits bestehender mehrgeschossiger Mehrfamilienhäuser ein, um möglichst effizient zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Kriterien des Leitfadens sollen gleichermaßen das Ortsbild wahren.

II. Inhalte des Leitfadens

1. Ausschlusskriterien

Die folgenden Ausschlusskriterien für die Anwendung der umfänglichen Abweichungsmöglichkeiten wurden definiert, um Grundzüge der städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde zu wahren sowie gleichermaßen ein nachvollziehbares Prüfschema für Bauinteressierte zu schaffen. Sobald ein Ausschlusskriterium zutrifft, ist die Zustimmung für das gesamte Vorhaben zu versagen.

Die Zustimmung der Gemeinde ist zu versagen, wenn...

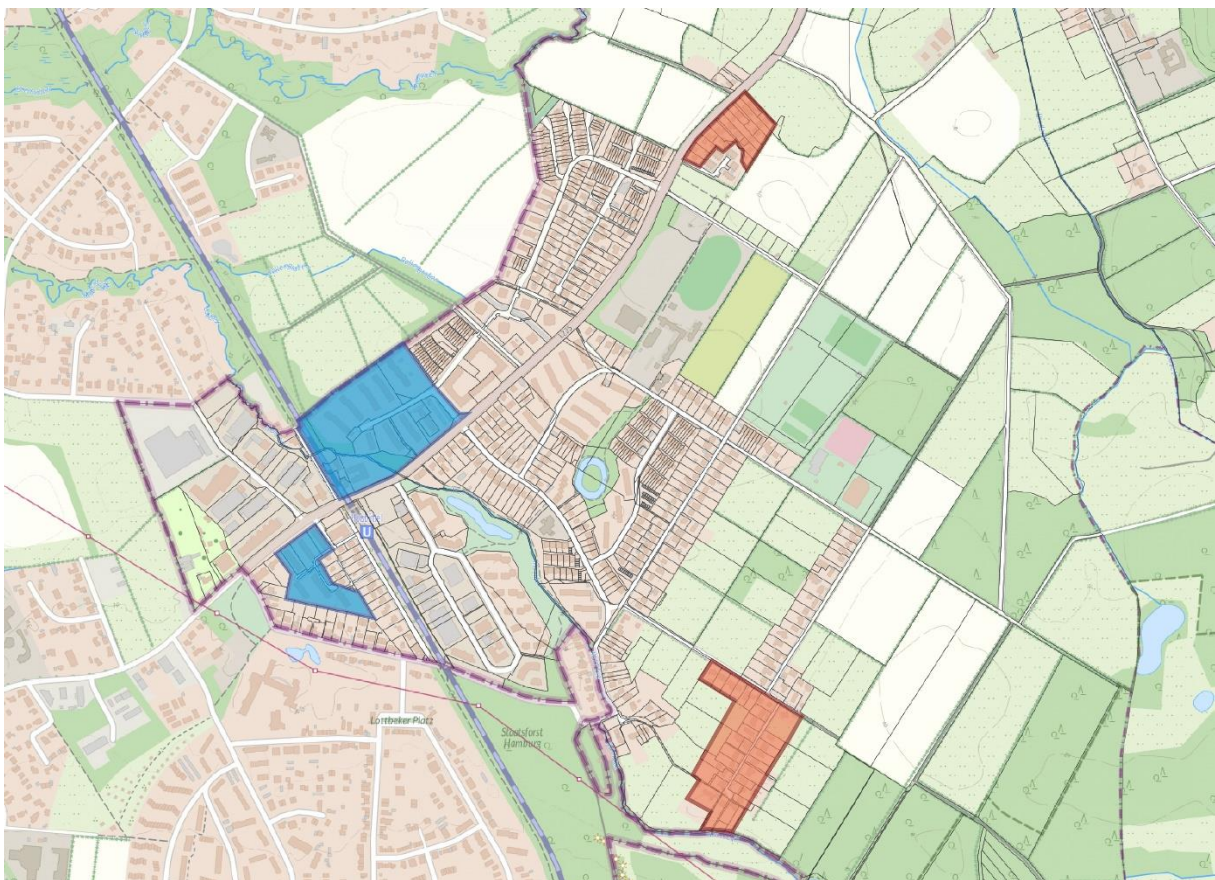
- ...das Vorhaben vom **Flächennutzungsplan** abweicht.
- ...die überschlägige Prüfung zum Ergebnis kommt, dass voraussichtlich mit erheblichen **Umwelteinwirkungen** zu rechnen ist.
- ...die **Erschließung** des Vorhabens nicht gesichert ist.
- ...das Vorhaben im **Landschaftsschutzgebiet** oder **Naturschutzgebiet** liegt.
- ...das Vorhaben einer **sonstigen städtebaulichen Planung** (z. B. Rahmenplan Bünningstedt, Rahmenplan Lottbek) widerspricht.
- ...das Vorhaben **keine zusätzliche Wohneinheit** schafft.
- ... die Abweichung eine **Nebenanlage** betrifft.
- ...das Vorhaben vom **Gebietscharakter gem. BauNVO** abweicht (auch keine ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, eine Ausnahme hiervon betrifft den Ortsteil Bünningstedt, siehe ortsteilspezifische Kriterien unter Kapitel 2.3.)
- ...lediglich eine **Bauvoranfrage** und kein Bauantrag vorliegt. (Hiermit soll Bodenspekulation ohne tatsächliche Bauabsicht unterbunden werden. Für Beratungen zu Bauvorhaben steht das Bauamt zur Verfügung.)

2. Ortsteilspezifische Kriterien

Die Ortsteile Ammersbeks zeichnen sich durch unterschiedliche städtebauliche Strukturen aus. Es ist daher sinnvoll, die weiteren städtebaulichen Vorstellungen ortsteilspezifisch zu betrachten. Neben den allgemeinen Ausschlusskriterien werden der Zustimmung der Gemeinde daher zusätzlich folgende Anwendungsgebiete der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt.

Außerhalb der definierten Anwendungsgebiete ist die Zustimmung zu versagen.

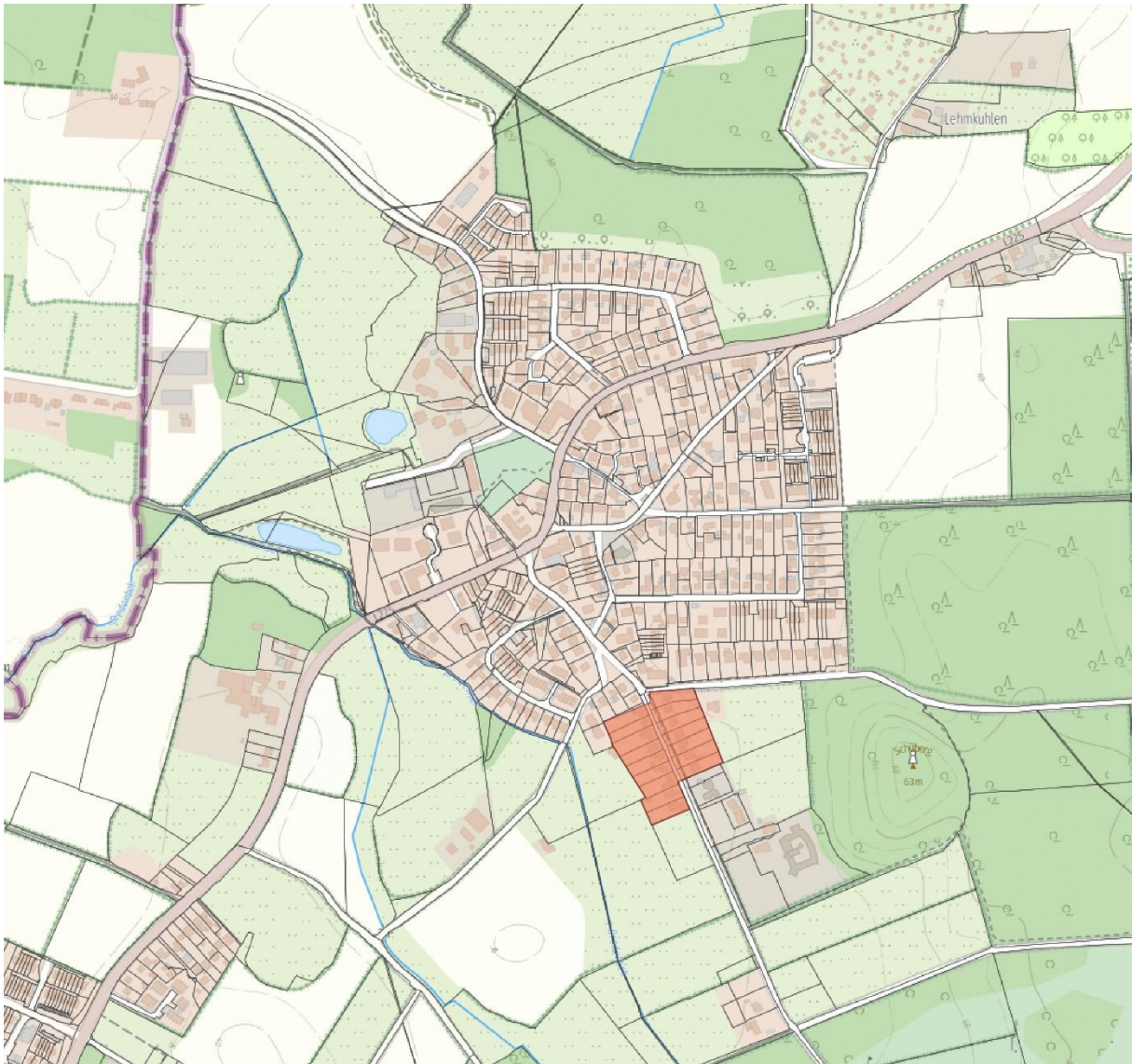
2.1. Lottbek



Für die **orange** markierten Bereiche kann eine eingeschränkte Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB und des § 246e BauGB erfolgen: Abweichung von der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungstiefe/Bauflucht/fiktives Baufenster. Weiteres Maß der baulichen Nutzung muss sich einfügen.

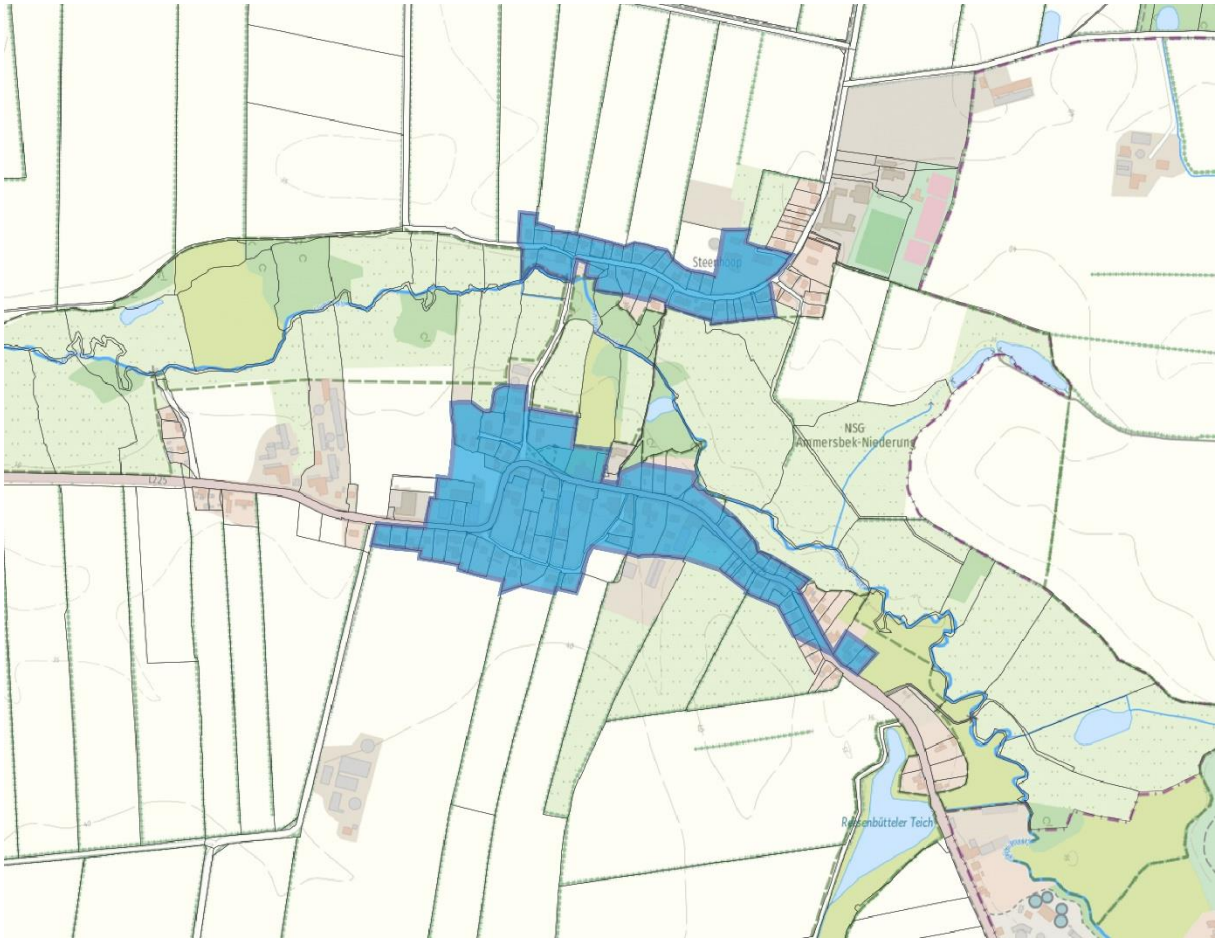
Für die **blau** markierten Bereiche kann eine Anwendung des § 31 Abs. 3 und des § 246e BauGB für Aufstockungen und Neuerrichtungen außerhalb des Baufensters erfolgen. Abweichungen von gestalterischen Festsetzungen bzgl. der Fassadengestaltung sind möglich.

2.2. Hoisbüttel



Für die **orange** markierten Bereiche kann eine eingeschränkte Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB erfolgen: Abweichung von der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungstiefe/ Bauflucht/fiktives Baufenster. Weiteres Maß der baulichen Nutzung muss sich einfügen.

2.3. Bünningstedt und Steenhoop

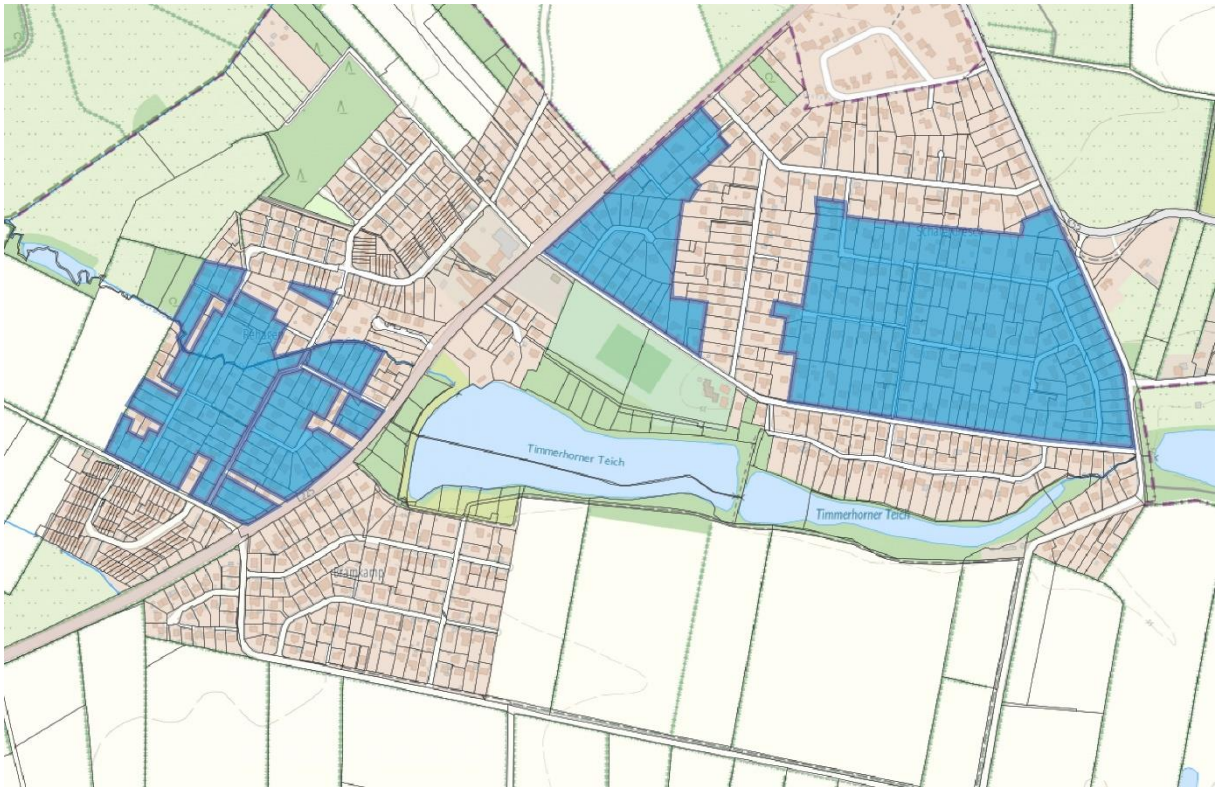


Für die **blau** markierten Bereiche kann eine Anwendung des § 31 Abs. 3 und des § 246e BauGB erfolgen sofern:

- das Vorhaben dem städtebaulichen Rahmenplan entspricht
- II Vollgeschosse sowie die „Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden (Berechnung nach aktueller Rechtsgrundlage)
- das Vorhaben nicht von gestalterischen Vorgaben abweicht (zur Wahrung des Ortsbilds)

Ausnahmsweise Abweichungen vom Gebietscharakter sind somit möglich (sofern das Vorhaben dem Dörflichem Wohngebiet gem. BauNVO entspricht).

2.4. Schäferdresch und Rehagen



Für die **blau** markierten Bereiche kann eine Anwendung des § 31 Abs. 3 und des § 246e BauGB erfolgen für:

- Abweichungen von der überbaubaren Grundstücksfläche
- Abweichungen/Befreiungen von festgesetzten Firsthöhen/Gebäudehöhen bis zu 0,80 m
- GRZ- und GFZ-Überschreitungen bis max. Orientierungswerte nach aktueller BauNVO (§ 17 BauNVO, Berechnung nach aktueller Rechtsgrundlage)

2.5. Siedlung Daheim/Heimgarten



Für die **grün** markierten Bereiche kann eine Anwendung des § 246e BauGB für Lückenschließung im Außenbereich erfolgen.

Für die **blau** markierten Bereiche kann eine eingeschränkte Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB erfolgen, um moderate Nachverdichtung zuzulassen, für:

- Abweichungen/Befreiungen von festgesetzten Firsthöhen/Gebäudehöhen bis zu 0,80 m
- GRZ- und GFZ-Überschreitungen bis max. Orientierungswerte nach aktueller BauNVO (§ 17 BauNVO, Berechnung nach aktueller Rechtsgrundlage)
- Abweichungen von der überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 2 m

2.6. Sonstige Bereiche

In allen weiteren Bereichen des Gemeindegebiets wird die Anwendung der hier thematisierten Neuregelungen ausgeschlossen.

3. Erheblichkeitsschwellen für Bürgerbeteiligung und städtebauliche Verträge

Ab Schaffung von 6 Wohneinheiten pro Antrag ist eine Bürgerbeteiligung vor Erteilung der Zustimmung durchzuführen. Die Art sowie der Umfang der Bürgerbeteiligung sind vorhabensbezogen festzulegen. In einigen Fällen wird eine digitale Beteiligung ausreichend sein, während bei größeren Vorhaben andere Beteiligungsformate geeignet sind.

Die Gemeinde behält sich vor ihre Zustimmung gem. § 36a BauGB an weitere städtebauliche Anforderungen zu koppeln. Wenn im Austausch mit den Antragstellenden bzw. bei Eingang eines Antrags festgestellt wird, dass vertragliche Regelungen notwendig werden, ist die Politik frühzeitig zu informieren und ein städtebaulicher Vertrag auszuarbeiten. Bei drohender Zustimmungsfiktion aufgrund laufender Fristen, ist die Zustimmung bis zur Rechtskräftigkeit des Vertrags zu versagen.

4. Ausblick zur weiteren Anwendung

Die Gemeinde behält sich vor, ihre städtebaulichen Vorstellungen anzupassen. Dieser Leitfaden wird regelmäßig evaluiert, um Auswirkungen und Anpassungsbedarfe zu erkennen.

Bei Unklarheiten dazu, wie sich der Leitfaden auf ein in Planung befindliches Bauvorhaben auswirkt, besteht die Möglichkeit sich frühzeitig im Bauamt der Gemeinde Ammersbek zu informieren und beraten zu lassen.

III. Weiterführende Informationen zum sog. „BauTurbo“

- Berliner Leitfaden "Wohnungsbau-Turbo" (gute Übersicht aller neuen Regelungen), abrufbar unter: https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/_assets/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/20251113_berliner_leitfaden_wohnungsbau-turbo.pdf?ts=1763047973
- Ausführungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (FAQs für Privatpersonen, Umsetzer und Unternehmen), abrufbar unter: https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/bau-turbo_node.html
- Präsentationsfolien des Deutschen Städtetags zum Wohnungsbauturbo (Präsentation von Eva Maria Levold vom 03.11.2025), abrufbar unter: <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Dezernat-5/2025/2025-11-03-bauturbo.pdf>
- Erläuterungen zum BauTurbo des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, abrufbar unter: https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/B/bauen/Downloads/bauturbo_erlaeuterungen.pdf?__blob=publicationFile&v=3