



► **Nr. VO/2025/14760**
öffentlich

Lübeck, 04.12.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Yvonne Biermann (E-Mail: yvonne.biermann@luebeck.de Telefon: 122-6117)

**Umsetzung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus
und zur Wohnraumsicherung (Baturbo)**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
15.12.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.01.2026	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
20.01.2026	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
27.01.2026	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.01.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft beschließt die Änderung der Hauptsatzung gemäß Anlage 1.
2. Die Bürgerschaft beschließt die Änderung der Zuständigkeitsordnung gemäß Anlage 2.
3. Die Bürgerschaft beschließt die Anwendungsleitsätze gemäß Nr. 4 der Begründung zur Ausübung der mit den Beschlussziffern 1 und 2 übertragenen Zuständigkeiten.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.110 Personal	zustimmend
1.300 Recht	keine rechtlichen Bedenken
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein- Begründung:

Eine Betroffenheit von Kindern und Jugendlichen zu geplanten Wohnbauvorhaben entsteht erst durch konkrete Antragsvorhaben. Der Gesetzgeber sieht vor, dass die Gemeinde bei Bedarf die betroffene Öffentlichkeit im Rahmen des Zustimmungsverfahrens beteiligen kann. In diesem Rahmen würden auch Kinder und Jugendliche beteiligt. Eine besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die kommunale Handhabung der BauGB Novelle nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
	BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
	Der Bauturbo beschleunigt Planungs- und Genehmigungsverfahren und führt dadurch voraussichtlich zu mehr Bauaktivitäten. Damit steigen der Ressourcenverbrauch und die mit Bauprozessen verbundenen Treibhausgasemissionen, etwa durch Materialherstellung (z.B. Beton, Stahl), Baustellenbetrieb und neu entstehende Verkehrs- und Energieverbräuche.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

--

Begründung:

1. Ausgangslage

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Anlass für die gesetzgeberische Initiative des Bundes ist der Mangel an Wohnraum. Die Gesetzesänderungen sollen dazu beitragen, die Schaffung von Wohnraum – durch den schnelleren Bau von neuen Wohngebäuden, durch die Erweiterung und Aufstockung von Wohngebäuden durch Umnutzungen von Gebäuden in Wohnraum – zu beschleunigen. Zu den Änderungen des Baugesetzbuchs im Einzelnen siehe Pkt. 2.

Durch die Gesetzesänderung, hier insbesondere der §§ 31, 34 und 246 e BauGB (als sogenannter Bauturbo betitelt), soll es Städten und Gemeinden ermöglicht werden, Planungs- und Genehmigungsprozesse für den Wohnungsbau zu beschleunigen. Ob und in welchem Umfang Städte und Gemeinden von diesen Regelungen Gebrauch machen, liegt im Ermessen der jeweiligen Kommune und wird diesen vom Gesetzgeber freigestellt.

Die Hansestadt Lübeck begrüßt ausdrücklich die mit der neuen Gesetzgebung eröffneten Möglichkeiten, den Bau von dringend benötigtem Wohnungsbau zu beschleunigen. Um in diesem Sinne zügig Entscheidungen treffen zu können wird eine Änderung der Zuständigkeit über die Entscheidung zu Vorhaben, die vom Bauturbo erfasst sind, empfohlen: Mittels Befreiungen (§ 31 Abs. 3 BauGB), durch Abweichungen (§ 34 Abs. 3 b BauGB) sowie mit der Anwendung der Regelungen des § 246 e BauGB kann die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben gleichsam ersetzt werden. Dafür bedarf es aber - aufgrund der grundgesetzlich verankerten kommunalen Planungshoheit - der Zustimmung der Gemeinde nach dem neu eingeführten § 36 a BauGB. Die gemeindliche Zustimmung ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens. Die stadtinterne Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde liegt ohne weitere kommunale Regelung bei der Bürgerschaft als Gemeindevertretung.

2. Überblick über die betreffenden Änderungen des Baugesetzbuchs

2.1 Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für Wohnbauvorhaben (§ 31 Abs. 3 BauGB)

§ 31 Abs. 3 BauGB sah bereits bislang für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall vor auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Diese Befreiungsmöglichkeit wird nunmehr deutlich ausgeweitet. Zum einen entfällt die Voraussetzung des angespannten Wohnungsmarkts. Zum anderen kann die Befreiung auch in mehreren vergleichbaren Fällen erteilt werden. Sie ist damit nicht mehr auf einen Einzelfall beschränkt. In dieser Folge könnte beispielsweise in ganzen Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe neuer Wohnraum geschaffen werden.

Befreiungen müssen dabei weiterhin unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Eine Befreiung ist mit öffentlichen Belangen unter anderem dann nicht mehr vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

2.2 Abweichungen im unbeplanten Innenbereich für Wohnbauvorhaben (§ 34 Abs. 3 b BauGB)

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Abweichungen vom Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung waren bislang nur im Einzelfall und unter engen Voraussetzungen (u.a. Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes) zulässig.

Im unbeplanten Innenbereich ist gemäß § 34 Abs. 3 b BauGB eine Abweichung vom Einfügebots über die bisher bestehenden Möglichkeiten hinaus im Einzelfall oder

in mehreren vergleichbaren Fällen auch für die Errichtung von Wohngebäuden möglich. In der Folge können Bebauungen von Blockinnenbereichen oder Bauen in der zweiten Reihe ermöglicht werden. Voraussetzung ist auch hier die Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen.

2.3 Der Bauturbo als zeitlich bis Ende 2030 befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246 e BauGB)

Als weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau wurde – als Experimentierklausel – der neue § 246 e in das BauGB aufgenommen. Danach können Wohnbauvorhaben (über die v.g. Möglichkeiten der Befreiungen und Abweichungen nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3 b BauGB hinaus) zugelassen werden. Hierfür kann von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (z.B. BauNVO) in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von der Vorschrift werden Vorhaben erfasst, die der Errichtung von neuen Gebäuden zu Wohnzwecken dienen. Ebenso werden Vorhaben erfasst, die der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude zugunsten der Schaffung von zusätzlichen Wohnungen dienen, sowie Nutzungsänderungen zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken.

Die Anwendung des § 246 e BauGB ist nicht auf den Innenbereich beschränkt, sondern kann auch auf Vorhaben im Außenbereich angewendet werden, wenn diese im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB (beplanter oder unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sind.

Grundsätzlich sind auch zukünftig bei der Genehmigung von Bauvorhaben unter der Anwendung des Bauturbos gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und Vorgaben aus Fachgesetzen (z.B. Immissionsschutz, Hochwasserschutz, Denkmalschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz) zu berücksichtigen sowie die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) einzuhalten.

Die Regelungen des Eingriffs-Ausgleichs nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind anzuwenden. Im Zusammenhang mit der Genehmigung von zusätzlichem Wohnraum können ergänzend den Bedürfnissen der Bewohnenden dienende Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs zugelassen werden.

Die neue Sonderregelung ermöglicht somit sehr viel weitreichendere Abweichungen vom Bauplanungsrecht, als dies mit den o.g. Änderungen des § 31 Abs. 3 und dem neu eingefügten § 34 Abs. 3 b BauGB möglich ist.

Aufgrund der weitgehenden Wirkung ist § 246e BauGB als Experimentierklausel zeitlich befristet bis zum 31.12.2030 anwendbar.

2.4 Zustimmungserfordernis der Gemeinde (§ 36 a BauGB)

Wie einleitend dargelegt ist für Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 b BauGB und die Anwendung des § 246 e BauGB die Zustimmung der Gemeinde, d.h. derzeit mangels weiterer kommunaler Regelungen, der Bürgerschaft erforderlich (§ 36 a BauGB). Hintergrund ist die quasi planeretzende Wirkung der v.g. Vorschriften. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit den kommunalen Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar

ist. Sofern die Zustimmung innerhalb von drei Monaten weder erteilt noch verweigert ist, wird die Zustimmung gesetzlich fingiert. Das bedeutet, die kommunale Zustimmung gilt in solchen Fällen unwiderruflich als erteilt.

Die kommunale Zustimmung ist nur eine der erforderlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung nach den neuen gesetzlichen Regelungen. Weitere Voraussetzung ist beispielsweise, dass das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, worunter insbesondere Umweltauswirkungen fallen, vereinbar sein muss. Wird die kommunale Zustimmung erteilt, bedeutet das jedoch nicht, dass das Vorhaben zwangsläufig zu genehmigen ist. Die Bauaufsicht prüft zudem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Vorliegen der übrigen Voraussetzungen gemäß Landesbauordnung. Andersherum bedeutet der Eintritt einer Fiktion der gemeindlichen Zustimmung aber auch, dass städtebauliche Erwägungen, die gerade von der Gemeinde im Rahmen der Zustimmung nach § 36 a BauGB anzustellen sind, eine Ablehnung des Vorhabens im sonstigen Baugenehmigungsverfahren regelmäßig wohl nicht mehr bewirken können. Denn die städtebaulichen Erwägungen, die die Planungshoheit der Kommune berühren, werden ja gerade von der Zustimmungsfiktion nach § 36a BauGB umfasst.

Zum Verständnis: Die v.g. im BauGB neu geschaffenen Regelungen betreffen ausschließlich das Bauplanungsrecht und lassen die Regelungen der Landesbauordnung zum Baugenehmigungsverfahren (Bauordnungsrecht) unberührt.

Im Hinblick darauf, dass die Zustimmung sozusagen bebauungsplanersetzend ist, ermöglicht der Gesetzgeber, dass die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Damit verbunden ist etwa der Abschluss städtebaulicher Verträge, um analog zu Bebauungsplanverfahren z.B. die Bebauung in einer Frist (Bauverpflichtung), die 30 %-Quote (Anteil geförderter Wohnraum) oder Begrünungsanforderungen zu bestimmen. Nach Eintritt der Zustimmungsfiktion wird die Bereitschaft der Antragstellenden zum Abschluss solcher Verträge als eher unwahrscheinlich bewertet.

3. Änderung der Hauptsatzung und der Zuständigkeitsordnung

Das gemeindliche Zustimmungserfordernis zu Vorhaben bewirkt einen Handlungsdruck insbesondere dahingehend, als der Eintritt der gesetzlichen Zustimmungsfiktion verhindert werden soll, um damit ggf. einhergehende unerwünschte negative Vorbildwirkungen abzuwenden.

Um bei der Beschleunigung von Wohnungsbauvorgaben weiterhin die planerische und bauliche Entwicklung steuern zu können, bedarf es der Anpassung der kommunalen Zuständigkeiten.

Aufgrund der unterschiedlichen Tragweite der mit der BauGB-Änderung beschlossenen Neuregelungen schlägt die Verwaltung folgendes Vorgehen vor:

- a) Die Zustimmung zu Vorhaben im Innenbereich (Erweiterung, Aufstockung, Neubebauung) soll auf die Verwaltung delegiert werden, die dazu dem Bauausschuss regelmäßig berichten wird.
- b) Die Zustimmung zu Vorhaben im Außenbereich soll auf den Bauausschuss übertragen werden.

Außerdem wird die Evaluation der Relevanz des Bauturbos für den Wohnungsmarkt der Hansestadt Lübeck und des Umgangs mit entsprechenden Vorhaben vorgeschlagen.

zu a) Übertragung auf die Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung erscheint es erforderlich, die Kompetenz zur Erteilung bzw. zur Ablehnung der Zustimmung gemäß § 36 a BauGB bei Anträgen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 b sowie 246 e BauGB, soweit diese den Innenbereich betreffen, auf die Verwaltung (Bereich Stadtplanung und Bauordnung) zu übertragen.

Derzeit ist jedes Bauvorhaben, bei dem nach der neuen Regelung ein Bauantrag städtebaulich zu prüfen ist, in der Bürgerschaft zu behandeln und zu entscheiden. Die Anzahl von solchen Anträgen ist schwer vorherzusehen. Zu einer möglicherweise auftretenden Vielzahl an Anträgen kommt die bereits erwähnte gesetzlich vorgeschriebene Zustimmungsfiktion. Wird die Zustimmung nicht innerhalb von drei Monaten erteilt oder abgelehnt, gilt sie als erteilt. Aufgrund des Sitzungskalenders der Bürgerschaft kann es somit passieren, dass über Vorhaben nicht innerhalb der entsprechenden Frist in der Bürgerschaft beraten und entschieden werden kann. Die inhaltliche Bewertung eines Antrags und die Entscheidungsfindung dürften bereits ohne Gremienlauf in der vorgegebenen Frist – gerade hinsichtlich einer möglicherweise Vielzahl von Anträgen – regelmäßig nur anspruchsvoll zu schaffen sein. Innerhalb dieser Frist jedoch zusätzlich eine Entscheidung in der Bürgerschaft herbeizuführen, erscheint regelhaft kaum möglich.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird beobachtet, welchen Inhalt entsprechende Anträge zukünftig haben. Dieser Eindruck soll gemeinsam mit dem Bauausschuss reflektiert werden, indem über die Vorhaben, die unter Anwendung des Bauturbos geprüft wurden, regelmäßig im Bauausschuss berichtet wird. Der Bauausschuss wird im nichtöffentlichen Teil über die eingegangenen Anträge informiert und später über das Entscheidungsergebnis in den Fällen des § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB zu Vorhaben im Innenbereich.

Auch die Zuständigkeit zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen, die zur Bedingung für die Erteilung der Zustimmung in den oben benannten Verfahren gemacht werden können, wird damit analog zu Städtebaulichen Verträgen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren auf die Verwaltung übertragen. Hierbei werden die in bisherigen Verfahren angewendeten Eckpunkte geprüft und einzelfallbezogen angewandt. Diese umfassen u.a. die Bauverpflichtung und die 30 %-Quote für den sozialen Wohnungsbau. Weiterhin können Regelungen zu bebauungsplanersetzenden Standards wie z.B. Begrünung von Stellplatzanlagen und Dächern, Begrenzung der Versiegelung aufgenommen werden. Insbesondere das Instrument der Bauverpflichtung scheint hier zielführend, um auch wirklich Effekte für den Wohnungsmarkt sicherzustellen.

zu b) Übertragung auf den Bauausschuss

Die notwendige Zustimmung in Verfahren nach § 246 e BauGB zu Vorhaben im Außenbereich soll dagegen aufgrund der möglichen Bedeutung solcher Anträge für die künftige Stadtentwicklung auf den Bauausschuss übertragen werden. Denn der

§ 246 e BauGB ermöglicht eine Siedlungserweiterung in den Außenbereich ohne Planverfahren.

Die Priorität der Siedlungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck soll auch weiterhin im Innenbereich liegen und Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB haben. Zukünftig kann die jeweils aktuell vom Bauausschuss freigegebene Entwurfsfassung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans bzgl. der dort dargestellten Wohnbauflächen den räumlichen Rahmen für zu prüfende Anwendungsfälle nach § 246 e darstellen.

Die Entscheidung, ob und wenn ja unter welchen Bedingungen durch Anwendung des Baurturbos Siedlungsflächen in den Außenbereich aktuell erweitert werden sollen, verbleibt bei den politisch gewählten Vertretern. Hintergrund ist, dass die kommunale Planungshoheit in deutlich größerem Umfang betroffen ist als bei Vorhaben im Innenbereich.

Wegen der wie oben beschriebenen recht kurzen Frist bis zum Eintritt der Zustimmungsfiktion, die auch für die Verfahren nach § 246 e BauGB gilt, wird eine Übertragung der Zustimmung bei Verfahren im Außenbereich auf den Bauausschuss als erforderlich angesehen. Im Gegensatz zur Bürgerschaft tagt der Bauausschuss häufiger. Zudem ist ggf. die Einberufung einer Sondersitzung zur Wahrung der Frist einfacher zu organisieren. So kann beispielsweise in Zeiten von Sitzungspausen dennoch eine Prüfung und Beurteilung der Vorhaben gewährleistet werden. Für die Fälle in der Zuständigkeit des Bauausschusses erarbeitet der Bereich Stadtplanung und Bauordnung eine fachliche Empfehlung, die in einer Entscheidungsvorlage mündet, die dem Bauausschuss über den Senat zur Entscheidung vorgelegt wird.

4. Anwendungsleitsätze zur Ausübung der auf den Bürgermeister übertragenen Entscheidungen

Die auf die Verwaltung übertragene Zuständigkeit zur Zustimmung oder Versagung der Zustimmung nach § 36 a BauGB in Verfahren nach §§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b sowie § 246 e BauGB (soweit diese den Innenbereich betreffen) sowie die Kompetenz zum Abschluss korrespondierender städtebaulicher Verträge, soll zunächst wie folgt ausgeübt werden:

Eine Zustimmung zu Befreiungen oder Abweichungen zugunsten von zusätzlichem Wohnraum kann dann erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den städtischen Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Zudem soll die Zustimmung zur Befreiung oder Abweichung unter der Bedingung erteilt werden, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, der die bereits in Bebauungsplanverfahren verfolgten Grundsätze in entsprechender Anwendung für das Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt (bspw. Verpflichtung zum Bau von geförderten Wohnungen, Bauverpflichtung, Dach- und Stellplatzbegrünung).

Die städtebauliche und gestalterische Qualität ist in Abhängigkeit der Lage und Bedeutung des Vorhabens zu beurteilen. An städtebaulich bedeutsamen und sensiblen Lagen (Pufferzone, markante städtebauliche Ecksituationen o.ä.) kann eine gestalteri-

sche Qualifizierung über den Welterbe- und Gestaltungsbeirat oder die Durchführung konkurrierender Verfahren vereinbart werden.

Es ist vorgesehen, nach der Sommerpause eine Evaluation der bis dato eingegangenen Bauanträge, die nach den Maßgaben der BauGB-Novellierung behandelt wurden, vorzunehmen. Hierzu wird ein Erfahrungsbericht den Gremien mit ggf. Handlungsempfehlungen vorgelegt. Bis dahin wird über die fachliche Beurteilung der Anträge im Bauausschuss berichtet.

5. Weiteres Vorgehen und Ausblick

Mit der Änderung der Hauptsatzung sowie der Zuständigkeitsordnung, die eine Übertragung der Zuständigkeit auf die Verwaltung bzw. den Bauausschuss vorsieht, sollen zukünftige Anträge fristgerecht geprüft und beraten werden können. Damit soll auch der Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lübeck von der BauGB-Novellierung profitieren. Die Kompetenzverlagerungen sind dafür zielführend und führen zum erheblichen Bürokratieabbau, zur Beschleunigung von Verfahren und damit auch zur Entlastung von Politik und Verwaltung, da die Einzelberatung von Bauvorhaben in der Bürgerschaft mit entsprechenden Entscheidungsvorlagen vermieden wird. Ein entsprechendes Vorgehen wird auch vom Land empfohlen. Diese Empfehlung und weitere Informationen werden gebündelt vom Land unter www.schleswig-holstein.de/bauturbo zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

Anlage 1: Änderung der Hauptsatzung

Anlage 2: Änderung der Zuständigkeitsordnung

Senatorin Joanna Hagen