

A photograph of the spires of Lübeck Cathedral, showing several green copper-roofed spires and a central taller spire with a dark roof, all against a clear blue sky. The spires are topped with golden finials and small flags.

Information zur Novelle des Baugesetzbuches (Bauturbo)

Bauausschusssitzung 17.11.2025





Novelle BauGB - Wohnungsbauturbo

- Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, am 30.10.2025 in Kraft getreten, gilt ab sofort
- neue Regelungen betreffen insbesondere Erleichterungen zur Schaffung von Baurecht für den Wohnungsbau

Neu:

- Anwendung unabhängig von einer Mindestanzahl von neuen Wohnungen, auch für Eigenheime anwendbar
- Ein angespannter Wohnungsmarkt ist nicht mehr Voraussetzung für die Anwendung



Novelle BauGB - Wohnungsbauturbo

Folgende Änderungen sind relevant:

- Änderung § 31 Abs. 3 BauGB - **Befreiung von Bebauungsplanfestsetzungen** für den Wohnungsbau auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind, auch wenn es sich um mehrere vergleichbare Fälle handelt
- Neuer § 34 Abs. 3b BauGB - **Abweichen vom Einfügegebot** im unbeplanten Innenbereich auch in mehreren vergleichbaren Fällen
- Neuer § 246e BauGB – bis Ende 2030 geltende Experimentierklausel **mit weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten** von den bisherigen Regelungen des BauGB



§ 31 Abs. 3 BauGB

Regelung für Bebauungsplangebiete

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 öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Mögliche zu prüfende Anwendungsfälle:

- Aufstockungen oder Erweiterungen zugunsten von neuen Wohnungen, z. B. für ganze Straßenzüge
- flächendeckende Befreiung z. B. von 4 auf 5 Geschosse
- Bebauung in zweiter Reihe (z. B. Pfeifenstiellerschließung, Blockinnenhöfe)
- Befreiungen von der überbaubaren Grundstücksfläche



§ 34 Abs. 3b BauGB

Regelung für den unbeplanten Innenbereich

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.

Mögliche zu prüfende Anwendungsfälle:

- Bebauung in zweiter Reihe
- Nachverdichtung in Blockinnenhöfen
- Genehmigung von Wohngebäuden, auch wenn sie sich nicht in die umgebende Nutzung einfügen (z. B. Wohnen im Gewerbegebiet)



§ 246e BauGB

Bis Ende 2030 befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (Experimentierklausel)

- Sonderregelung ermöglicht weitreichende Abweichungen vom Bauplanungsrecht
- Kommunen können frei entscheiden, ob und in welchem Umfang sie diese nutzen



§ 246e BauGB

Bis Ende 2030 befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (Experimentierklausel)

- (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.



§ 246e BauGB

Bis Ende 2030 befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (Experimentierklausel)

(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.

- Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen
- Genehmigung erfolgt im Benehmen mit der UNB (untere Naturschutzbehörde)



§ 36a BauGB

Zustimmung der Gemeinde

- (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.

- (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) [...]



Absicherung der Umsetzung und Absicherung von Standards durch Bedingungen

Aus § 36 a BauGB hervorzuheben ist Abs. 1, Satz 3:

Sie [die Gemeinde] kann ihre Zustimmung unter der **Bedingung** erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, **bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten**.

So können in den Fällen, die eine Zustimmung der Gemeinde erfordern und somit bebauungsplanersetzend sind, analog zu Bebauungsplanverfahren städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger geschlossen werden, um über die Baugenehmigung, hinausgehende Regelungen zu vereinbaren.

Die Regelungen betreffen insb. die Vereinbarung einer Bauverpflichtung (Errichtung des Wohngebäudes in einer Frist) als wesentlicher Baustein des Bauturbos sowie die 30%-Quote geförderter Wohnungsbau.



Auswirkungen der Gesetzesänderung

Zu den Antragsarten sind u. a. folgende Konstellationen möglich:

- Anträge für eine **Bebauung des Außenbereichs**.
- Anträge von **Einfamilienhäusern im unbeplanten Innenbereich** (z. B. Zweite Reihe Bebauungen).
- Anträge für **Mehrfamilienhäuser** im Sinne einer Nachverdichtung (z.B. zwischen Gebäudezeilen und in Blockinnenhöfen).
- Anträge im Bereich von **eingeleiteten Bebauungsplanverfahren**.



Wege zur Lösungsfindung

- Städtetag und Bauministerium erarbeiten Empfehlungen für häufig gestellte Fragen (FAQ).
- Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz wird erstellt.
- Bereich Stadtplanung und Bauordnung beteiligt sich am Umsetzungslabor.



Ausblick

- **Verwaltung bereitet Grundsatzbeschluss mit folgenden Inhalten vor:**
 - **Abschichtung des gemeindlichen Zustimmungsverfahrens auf Bauausschuss und Verwaltung**
 - **Vorgabe eines städtebaulichen Rahmens für die Anwendungsfälle des Bau-Turbos unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung.**

Die Anwendungsfälle betreffen insbesondere

- **Umgang im unbeplanten Innenbereich**
- **Befreiung von Bebauungsplänen**
- **Anwendung bei Vorhaben im Außenbereich**