



► Nr. VO/2025/14760-01
öffentlich

Lübeck, 23.01.2026

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Austauschvorlage zu "Umsetzung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo)" unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Bauausschusses und des Umweltausschusses.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.01.2026	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
27.01.2026	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.01.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft überträgt die Entscheidungszuständigkeit über die gemäß § 36a BauGB für das Zulassen von Abweichungen und Befreiungen nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB erforderliche Zustimmung der Gemeinde an den Bauausschuss. Hierzu wird die Zuständigkeitsordnung gemäß Anlage 1 geändert.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Auswirkungen der Neuordnung der Zuständigkeiten gemäß Beschlusspunkt 1 auf die Verwaltung und auf die Genehmigungspraxis der Bauaufsicht zu evaluieren und der Bürgerschaft bei Vorliegen hinreichender Erfahrungen aus der Anwendungspraxis darüber zu berichten sowie darauf aufbauend ggf. einen Vorschlag zur Neuordnung der Zuständigkeiten einzubringen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 Recht	keine rechtlichen Bedenken

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:

Vorbemerkung: Abweichend von der durch die Verwaltung eingebrachte Beschlussvorlage zur Umsetzung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo) VO/2025/14760 berücksichtigt die vorliegende Vorlage VO/2026/14760-1 die Empfehlungen des Bauausschusses sowie des Ausschusses für Umwelt, Sicherheit und Ordnung, die Zuständigkeit für die gemäß § 36a BauGB bei Anwendung des Bauturbos erforderliche gemeindliche Zustimmung bis auf Weiteres vollumfänglich an den Bauausschuss zu übertragen. Dementsprechend ist eine Änderung der Hauptsatzung nicht mehr erforderlich, da die Übertragung von Zuständigkeiten an den Bauausschuss aus-

schließlich in der Zuständigkeitsordnung der Hansestadt Lübeck geregelt wird (siehe neu gefassten Beschlusspunkt 1).

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 246e (als sogenannter Baturbo 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 Baturbo erfasst sind, empfohlen: Mittels Befreiungen (§ 31 Abs. 3 BauGB), durch Abweichungen (§ 34 Abs. 3b BauGB) sowie mit der Anwendung der Regelungen des § 246e 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 § 36a 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 ande-

rem 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. 3b 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. 3b BauGB eine Abweichung vom Einfügingsgebot 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 (§ 246e BauGB)

Als weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau wurde – als Experimentierklausel – der neue § 246e in das BauGB aufgenommen. Danach können Wohnbauvorhaben (über die v.g. Möglichkeiten der Befreiungen und Abweichungen nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b 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 § 246e 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 (bepanter oder unbepanter Innenbereich) zu beurteilen sind. Bei Anwendung des § 246e BauGB im Außenbereich sind die Regelungen des Eingriffs-Ausgleichs nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

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.

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. 3b 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 (§ 36a BauGB)

Wie einleitend dargelegt, ist für Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB und die Anwendung des § 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde, d.h. derzeit mangels weiterer kommunaler Regelungen, der Bürgerschaft erforderlich (§ 36a BauGB). Hintergrund ist die quasi planersetzende 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. Andersrum bedeutet der Eintritt einer Fiktion der gemeindlichen Zustimmung aber auch, dass städtebauliche Erwägungen, die gerade von der Gemeinde im Rahmen der Zustimmung nach § 36a 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. Übertragung der Zuständigkeit für die Zustimmung nach § 36a BauGB an den Bauausschuss

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 Änderung der kommunalen Zuständigkeiten.

Abweichend vom Vorschlag der Verwaltung in der ursprünglichen Beschlussvorlage (VO/2015/14760) ist gemäß Empfehlung des Bauausschusses und des Ausschusses für Umwelt, Sicherheit und Ordnung keine Aufteilung der Zustimmungsbefugnis auf den Bauausschuss und die Verwaltung mehr vorgesehen, sondern bis auf Weiteres die vollständige Übertragung der Zuständigkeit auf den Bauausschuss.

Gegenüber dem Belassen der Zuständigkeit bei der Bürgerschaft hat diese Regelung den Vorteil, dass die Bürgerschaft von einer Befassung mit allen Bauanträgen entlastet wird, die für die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 4 und 246e BauGB in Betracht kommen und damit einer Entscheidung über die Erteilung bzw. Nichterteilung der gemäß § 36a BauGB erforderlichen gemeindlichen Zustimmung bedürfen.

Gleichwohl kann bei längeren Sitzungspausen des Bauausschusses von bis zu 9 Wochen, wie sie im Sommer 2026 auftreten werden, die Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung binnen der aus der Zustimmungsfiktion nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB faktisch resultierenden Entscheidungsfrist von drei Monaten nicht sicher gewährleistet werden.

Um das Eintreten einer Genehmigungsfiktion für städtebaulich nicht mit den gemeindlichen Zielen vereinbare Vorhaben auszuschließen, wird voraussichtlich mindestens eine zusätzliche Bauausschusssitzung in der Sommerpause erforderlich werden.

4. Weiteres Vorgehen und Ausblick

Mit der Änderung der Zuständigkeitsordnung, die eine Übertragung der Zuständigkeit für die Erteilung von Zustimmungen nach § 36a BauGB ausschließlich auf den Bauausschuss vorsieht, sollen Anträge künftig auch unter Berücksichtigung des Zustimmungserfordernisses fristgerecht geprüft und beraten werden können.

Wie in der ursprünglichen Beschlussvorlage der Bauverwaltung (VO/2025/14760) dargelegt, kann die ursprünglich angestrebte Entlastung von Politik und Verwaltung (Stichwort Bürokratieabbau) mit der Übertragung der Zustimmungsbefugnis an den Bauausschuss nicht erreicht werden, da die Bauverwaltung künftig sämtliche bauturborelevanten Bauanträge und Bauvoranfragen in Form einer Beschlussvorlage in das Ratsinformationssystem Allris unter Beachtung des Schutzes personenbezogener Daten einbringen muss.

Die Verwaltung wird der Bürgerschaft bei Vorliegen hinreichender Evaluierungsergebnisse einen Bericht über die Erkenntnisse aus der bis dato erfolgten Anwendungspraxis vorlegen. Auf der Grundlage einer solchen Evaluation wird die Bauverwaltung folgend ggf. eine Be-

schlussvorlage einbringen, mit der z. B. für bestimmte Falltypen die Zustimmungsbefugnis an die Bauverwaltung übertragen werden kann. Für die Auswertung hinreichender Anwendungsfälle wird zunächst ein Zeitraum von etwa sechs Monaten angesetzt, sodass der Bericht möglichst noch vor der Sommerpause in die Juni-Sitzung der Bürgerschaft eingebracht werden soll.

Anlagen:

Anlage 1: Änderung der Zuständigkeitsordnung

Senatorin Joanna Hagen

**Änderung der
Zuständigkeitsordnung in der am 28.04.2016 von der Bürgerschaft
beschlossenen Fassung**

**1. § 1 Abs. 1 wird unter Punkt 2 (Bauausschuss) in Bezug auf die
Entscheidungsbefugnis des Bauausschusses um folgenden Punkt ergänzt:**

2.8 Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB bei Befreiungen und Abweichungen nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB

2. Diese Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Lübeck,

Jan Lindenau
Bürgermeister