

Tagesordnungspunkt:

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass jedes Bauvorhaben, zu dem der §36a BauGB herangezogen werden kann, einer Einzelfallprüfung unterliegt. Bauvorhaben, die gem. § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde benötigen, werden dem Rat zur Beurteilung vorgelegt.
3. Aufgrund der gesetzlichen Zustimmungsfrist von drei Monaten (§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB) ist es ggf. nicht möglich eine Beurteilung des Rates abzuwarten. Die Verwaltung wird in diesen Fällen beauftragt, Gespräche mit dem Vorhabenträger und der Baugenehmigungsbehörde zu führen um eine ggf. nicht gewollte Zustimmungsfiktion zum Bauvorhaben zu vermeiden. Im Zweifelsfall wird die Verwaltung beauftragt, die angefragte Zustimmung zu verweigern und die Entscheidung in der folgenden Sitzung des Rates zur Kenntnis vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Klimatische Auswirkungen:

Die zu erwartenden Bautätigkeiten durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) sind mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben wird in der Regel zusätzliche Fläche versiegelt. Durch den Bau-Turbo ist von einer steigenden Zahl an Bauanträgen auszugehen.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss Planen und Bauen	27.01.2026		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	24.02.2026		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

1. Grundsätzliches

Im Oktober 2025 wurde das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, auch bekannt als Bau-Turbo, vom Bundestag verabschiedet und trat am 30. Oktober 2025 in Kraft. Dieses Gesetz hat zum Ziel, die Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau zu beschleunigen, um dem drängenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in deutschen Städten zu begegnen.

Das zentrale Element des Bau-Turbo ist der neue § 246e des Baugesetzbuches (BauGB). Diese Regelung erlaubt es Gemeinden, vorübergehend von den bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen, sofern dies mit öffentlichen Belangen vereinbar ist und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Die Zustimmung der Gemeinde ist zwingend erforderlich und kann nicht durch höhere Behörden ersetzt werden. Hier sind die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

Beschleunigung der Genehmigungsverfahren

Die Genehmigung neuer Wohnbauprojekte kann nun in einer Prüfphase von drei Monaten erfolgen. Dies gilt auch für Projekte, die ohne Bebauungsplan realisiert werden, und fördert eine schnellere Nachverdichtung innerstädtischer Flächen. Im Außenbereich sind die Anwendungsmöglichkeiten eingeschränkt und setzen einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen voraus.

Änderungen im Lärmschutz und Mieterschutz

Zusätzlich ermöglicht das Gesetz den Gemeinden, in begründeten Fällen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) abzuweichen, um Nachverdichtungen zu fördern.

Wichtig ist, dass es sich bei allen Regelungen um Ermessensentscheidungen der jeweiligen Gemeinden handelt.

2. Neue Regelungen

Für die Gemeinde Nottuln sind im wesentlichen folgenden Paragraphen relevant:

- § 31 Abs. 3 BauGB
- § 34 Abs. 3a Nr. 1 b) BauGB
- § 34 Abs. 3b BauGB
- § 36a BauGB
- § 246e BauGB

Weiterhin gibt es neue Regelungen im Bereich der Paragraphen §§ 9, 37, 37a und 216a BauGB.

§ 31 Abs. 3 BauGB – Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten von einem Bebauungsplan

„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.“

Systematik der Befreiungsmöglichkeit

- Wohnungsbauvorhaben: Zulassung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich wird gefördert
- Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen: Durch den Einschub „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen“ ist nun die Zulassung von Vorhaben möglich, für die es früher einen Bebauungsplan bedurft hätte
- Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen
- Weiterhin einklagbarer „Gebietserhaltungsanspruch“ muss beachtet werden: Baugesbiet darf durch Befreiung nicht kippen
- Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erforderlich
- Anwendung liegt im Ermessen der Gemeinde (kommunale Planungshoheit)

Wesentliche Neuerung ist, dass nun auch von der Art der baulichen Nutzung befreit werden kann. Sprich in einem Gewerbegebiet könnte nun ein Wohngebäude zugelassen werden.

An dieser Stelle ist es wichtig als Gemeinde darauf zu achten, dass es nicht zur Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen kommt. Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinde im Rahmen des Satzungsbeschlusses kommunales Recht geschaffen hat. Die Legitimierung hierfür liegt in Art. 28 Grundgesetz, der sogenannten kommunalen Planungshoheit.

Die vom Rat erlassenen Bebauungspläne stellen somit kommunale Gesetze dar, von denen nun im Rahmen von § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden kann. Die alte Fassung des Baugesetztes hat es nicht erlaubt, von der Art der baulichen Nutzung zu befreien. So konnte man also nur innerhalb der entsprechenden Kategorie der BauNVO (beispielsweise Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet) bauen und lediglich vom Maß der Nutzung befreien.

Werden nun solche Befreiungen erteilt, können Sie als Vorbild für weitere Befreiungen genutzt werden, was zur Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen führen kann. Dies ist auch der Grund für die Einführung des § 36a BauGB, der sogenannten Zustimmung durch die Gemeinde und der damit eingeführten Sicherung der kommunalen Planungshoheit (siehe weiter unten).

Würde mit der Zustimmung der Gemeinde eine Befreiung von der Art der Nutzung erteilt (z.B. eine Wohnnutzung im festgesetzten Gewerbegebiet) könnte sich ein benachbarter Gewerbebetrieb immer noch auf den sog. „Gebietserhaltungsanspruch“ berufen und im Klageverfahren gegen die Genehmigung vorgehen.

§ 34 Abs. 3a Nr. 1b BauGB – Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich

„Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung dient:

(...)

b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird.“

Systematik der Abweichungsmöglichkeit

- Künftig kann vom Einfügungserfordernis auch bei Maßnahmen an Nichtwohngebäuden abgesehen werden, wenn mit der Maßnahme neue Wohnungen geschaffen werden
- Wichtig: Gebietserhaltungsanspruch von faktischen Baugebieten gem. § 34 BauGB muss beachtet werden bzw. dessen Folgen berücksichtigt werden (Ein faktisches Baugebiet ist ein Gebiet, in dem die vorhandene Bebauung den Charakter eines Baugebiets gemäß den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufweist, ohne dass ein formeller Bebauungsplan existiert.); ggf. gerichtlich einklagbar
- Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB **nicht** erforderlich; d.h. die Gemeinde hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens keine Möglichkeit, ein nicht gewolltes Vorhaben zu verhindern, wenn das Vorhaben die Voraussetzungen des § 34 Abs. 3a Nr. 1b BauGB erfüllt
 - o Sofern die Gemeinde gegen ein solches Vorhaben tätig werden möchte, müsste Planungsrechtlich eine Bauleitplanung inkl. einer Veränderungssperre aufgestellt werden

§ 34 Abs. 3b BauGB – Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im 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.“

Systematik der Abweichungsmöglichkeit

- Gleiche Regelungen für beplante und unbeplante Gebiete (siehe § 31 Abs. 3 BauGB)
- Wohnungsbauvorhaben: Zulassung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich wird gefördert
- Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen: Durch den Einschub „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen“ ist nun die Zulassung von Vorhaben möglich, für die es früher einen Bebauungsplan bedurft hätte
- Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erforderlich
- Anwendung liegt im Ermessen der Gemeinde (kommunale Planungshoheit)
- Beispiele für die Befreiungsmöglichkeiten:

- Bebauung in der 2. Reihe (Nachverdichtung ohne Bebauungsplan)
- Bebauung von Freiflächen im Sinne von Wohnhöfen

§ 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde

Abs 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.“

Abs. 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.“

Systematik des Zustimmungserfordernisses

- Vorhaben im Rahmen des Bau-Turbo (§ 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB) nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich
- Gemeinde muss prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für die Gemeinde vereinbar ist.
 - Verweis auf kommunale Planungshoheit der Gemeinde gem. Art 28 Grundgesetz
- Bedingte Zustimmung eines Antrages möglich
- Fiktionsfrist von hoher Bedeutung, da Beurteilung nach Fiktion dem Kreis obliegt
- Gemeinde kann betroffener Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben

§ 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Abs. 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,*

Vorlage Nr. 209/2025

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.

Abs. 2

Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

Abs. 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.

Abs. 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.

Abs.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.*

Systematik der Sonderregelungen:

- Umfassende Befreiungsmöglichkeiten von den Vorschriften des Baugesetzbuches für wohnungsvorhaben sowie ergänzende Nutzungen (siehe Abs.5)
- Löst ein Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt aus, ist eine strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich
- Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erforderlich
- Anwendung liegt im Ermessen der Gemeinde (kommunale Planungshoheit)

§§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und 216a BauGB: Geräuschkontingentierung sowie Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm und spezielle Fehlerfolgen

Der § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ermöglicht es Gemeinden, Geräuschkontingente im Bebauungsplan festzulegen, um schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere Lärm, zu schützen. Bei der Festlegung dieser Kontingente ist es erforderlich, das Gebiet in verschiedene Teilbereiche mit unterschiedlichen Emissionswerten zu unterteilen. Mindestens ein Teilgebiet sollte dabei entweder keine oder nur minimale Emissionsbeschränkungen aufweisen.

In Bezug auf den § 216a BauGB regeln die rechtlichen Folgen, dass Bebauungspläne, die von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) abweichen, unwirksam sind. Bei solchen Fällen fallen zusätzliche Lärmschutzauflagen oder Einschränkungen, die für bereits bestehende gewerbliche oder industrielle Anlagen gelten, weg. Die zuständige Behörde kann zwar Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anordnen, jedoch trägt in der Regel die Gemeinde oder der Vorhabenträger die Kosten.

§§ 37 und 37a BauGB: Anlagen für die Landesverteidigung und Rüstungsindustrie

Zusätzlich beinhalten die §§ 37 und 37a BauGB Vorschriften für bauliche Maßnahmen des Bundes im Rahmen der Landesverteidigung. Diese Bestimmungen ermöglichen es, von den Vorgaben des Baugesetzbuchs abzuweichen, um die Umsetzung wichtiger Vorhaben im Sinne der nationalen Sicherheit zu beschleunigen.

Der § 37a BauGB bietet eine eigenständige Außenbereichsprivilegierung für Vorhaben der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie. Diese Regelung erleichtert die Genehmigung von Projekten zur Herstellung oder Lagerung von Verteidigungsgütern, insbesondere Munition und Sprengstoffen. Die Planungen müssen durch eine unanfechtbare Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung bestätigt werden, um sicherzustellen, dass sie notwendig sind.

3. Fazit

Der Bau-Turbo ermöglicht weitreichende Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des Baugesetzbuches. Dies kann zu einer Beschleunigung des Wohnungsbaus führen. Wichtig ist allerdings, dass die Festsetzungen von Bebauungsplänen und die Regelungen nach § 34 BauGB die Grundpfeiler der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung darstellen. Davon zu befreien oder abzuweichen ist ein Eingriff in die kommunale Planungshoheit gem. Grundgesetz, die dem jeweiligen Rat der Gemeinde obliegt. Somit liegt die Entscheidung zur Anwendung des Bau-Turbos einzig bei dem Rat der Gemeinde. Dies bedeutet auch, dass seitens der Vorhabenträger kein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung nach Bau-Turbo besteht.

Die im Bau-Turbo geforderte Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB stellt also eine Beurteilung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit dar, sodass bei der Bewertung von Bauanträgen jeweils eine politische Beratung erfolgt.

Vorlage Nr. 209/2025

Hier stellt sich langfristig die Frage, ob die Hauptsatzung der Gemeinde Nottuln im Hinblick auf die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Planen und Bauen in Bezug auf die Zustimmung von Bauanträgen gem. § 36a BauGB geändert werden sollte.

Verfasst:
gez. Mütterig, Elisa

Fachbereichsleitung:
gez. Bolle