

STADT EMSDETTEN

Der Bürgermeister

FBIII / FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Informationsvorlage

Anlagen: Ja

öffentlich	
	Drucksache 282/2025

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen	04.12.2025	

Informationen zur BauGB-Novelle 2025 - Wohnungsbau-Turbo

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zu den wesentlichen Neuerungen des Baugesetzbuches (BauGB) werden zur Kenntnis genommen.

Ziele:

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung am 30. Oktober 2025 soll die Planung und Genehmigung von Wohnraum vereinfacht und beschleunigt werden („Wohnungsbau-Turbo“) und so eine Entspannung des Wohnungsmarktes erreicht werden. Durch die Gesetzesänderung soll unbürokratisch und beschleunigt Wohnraum, insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung, genehmigt werden können.

Kurzbegründung:

Das Bestreben des Gesetzgebers ist es, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen („Wohnungsbau-Turbo“). Hierzu wurden neue rechtliche Möglichkeiten eingeführt, die die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben beschleunigen sollen. Ob die Regelungen angewendet werden, liegt im Ermessen jeder Kommune. Zudem ist zu beachten, dass die Regelungen lediglich zu einer Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens führen können, es für einen tatsächlich spürbaren Erfolg in Form von mehr gebauten Wohnungen jedoch weitere Herausforderungen, wie z.B. hohe Baukosten oder die Verfügbarkeit von Fördermitteln, gibt.

Konkret wurden im Baugesetzbuch die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB erweitert und mit § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB weitere und weitergehende Abweichungsmöglichkeiten geschaffen. Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen. Der genaue Wortlaut der Neuregelungen kann der Anlage 1 entnommen werden.

Konkret ist es durch die wesentlichen Änderungen zukünftig möglich,

- Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zu erteilen, ohne dabei wie bisher auf einen atypischen Einzelfall angewiesen und durch die Grundzüge der Planung beschränkt zu sein (vgl. § 31 Abs. 3 BauGB),
- bei der Errichtung von Wohngebäuden innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzusehen (vgl. § 34 Abs. 3b BauGB) und

- darüber hinaus (befristet bis Ende 2030) für den Wohnungsbau einschließlich sozialer und kultureller Folgeeinrichtungen subsidiär von den Vorschriften des Bauplanungsrechts insgesamt im erforderlichen Umfang abweichen zu können (vgl. § 246e BauGB).

Inhaltliche Voraussetzung ist, dass die jeweiligen Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Inwiefern die neue Gesetzgebung sich finanziell auswirkt, ist noch nicht absehbar. Die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos wird kurzfristig zu einem erhöhten Personalaufwand führen, da routinierte Verwaltungsabläufe zu hinterfragen und ggf. neu zu organisieren sind. Sollte sich die Politik für die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos entscheiden, sollte dies langfristig zu einer Entlastung führen, da nicht für jede Wohnungsbauentwicklung ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss. Gleichzeitig kann die durch die Einführung des Bauturbos entstandene öffentliche Aufmerksamkeit dazu führen, dass zahlreiche Bauanträge im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau-Turbo eingehen und dadurch der Personalaufwand steigt. Dies vor allem dann, wenn Einzelanträge jeweils politisch beraten werden müssten.

Klimaverträglichkeit:

Von den nach den Regelungen des Wohnungsbau-Turbos genehmigten Vorhaben dürfen keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden. Auch öffentliche Belange (z.B. Klimaschutz) dürfen diesen nicht entgegenstehen.

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch ist mit einem höheren Versiegelungsgrad durch zusätzliche Bauvorhaben zu rechnen. Gem. § 36a BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Hierzu könnten beispielsweise Anforderungen im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung zählen.

Sachdarstellung:

Das am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung schafft vereinfachte Regelungen bei der Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben, um den dringend benötigten Wohnungsbau voranzubringen. Das bedeutet nicht, dass bestehende baurechtliche Vorschriften außer Kraft gesetzt oder aufgehoben werden. Es sind auch weiterhin alle Vorschriften des öffentlichen Rechts, die neben dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht unmittelbar die Rechtmäßigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betreffen, einzuhalten. Gleichzeitig besteht auch keine Pflicht zur oder ein Anspruch auf Anwendung der neuen Möglichkeiten, sofern das Vorhaben nicht mit den Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt.

Grundsätzlich sind nur solche Vorhaben genehmigungsfähig, welche auch Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sein können und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprechen. Neben der erforderlichen Zustimmung der Gemeinde hat der Gesetzgeber dies durch die notwendige Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen sowie zu berücksichtigende nachbarliche Interessen zum Ausdruck gebracht.

Die öffentlichen Belange ergeben sich vor allem aus dem nicht abschließenden Katalog der Abwägungsbelange in § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a BauGB. Wesentliche Belange sind bspw. die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Im Übrigen ist bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter anderem auch den Erfordernissen der Klimaanpassung Rechnung zu tragen, indem mit Hilfe geeigneter Vorsorgemaßnahmen insbesondere zusätzliche thermische Belastungen oder erhöhte Gefährdungen durch Starkregen und Sturzfluten verringert oder vermieden werden.

Im Folgenden sollen die die Wohnungsbauvorhabenzulassung betreffenden neuen Normen des als „Wohnungsbau-Turbo“ bezeichneten Gesetzes in verkürzter Form vorgestellt werden:

Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB

- Ermöglicht es, zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen, selbst wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Anders als nach der bisherigen Rechtslage ist die Befreiungsmöglichkeit aber nicht mehr nur auf den Einzelfall beschränkt, sondern kann auch für mehrere vergleichbare Fälle Anwendung finden (z.B. Zulassung von Dachgeschossausbauten in einem gesamten Baublock, Hinterlandbebauung oder Überschreitung von Baugrenzen in einem gesamten Straßenzug).
- Setzt einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus, von dessen Festsetzungen befreit werden soll. Eine Anwendung im Rahmen eines laufenden Bebauungsplanverfahrens ist wie bei § 31 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen, da in diesem Fall der Plan noch geändert werden kann.
- Das größte Potenzial wird in der Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung gesehen.
- Auch Befreiungen von der Art der baulichen Nutzung sind möglich. In Gewerbe- und Industriegebieten sind Immissionsschutzkonflikte im konkreten Einzelfall zu prüfen. Schließlich können auch Befreiungen von der Festsetzung eines Sondergebiets zulässig sein (z. B. Zulassung einer Wohnnutzung auf einer als Sondergebiet für Läden ausgewiesenen Fläche). Entsprechendes gilt für Wohnnutzungen auf Gemeinbedarfsflächen.

Abweichung nach § 34 Abs. 3a BauGB

(für Vorhaben im Bestand)

- Mit dem Wohnungsbau-Turbo wurde § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB in seinem Anwendungsbereich erweitert. Bislang war es allein möglich, zugunsten eines Vorhabens von der Abweichungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, wenn dieses der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes diene. Nunmehr ist eine Abweichung auch möglich für die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter sonstiger Gebäude (also Nicht-Wohngebäude, wie bspw. Bürogebäude, Hotels, Einzelhandelsbetriebe), wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird.
- Somit ist von der jetzigen Norm bspw. auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung erfasst. Anders als bei den anderen Normen des Wohnungsbau-Turbos verbleibt es hier bei dem Einvernehmenserfordernis des § 36 BauGB, eine Zustimmung nach dem neu eingeführten § 36a BauGB ist nicht erforderlich.
- Die Formulierung des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB ist im Übrigen identisch mit der des § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, wobei letztere befristet bis Ende 2030 angewendet werden kann, während die Regelung des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB unbefristet ist.

Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB

(für Neuerrichtung von Wohngebäuden)

- 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.
- Gilt nur für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB (unbeplanter Innenbereich)

- Ist nur zugunsten der Errichtung eines Wohngebäudes anwendbar. Ein Wohngebäude ist planungsrechtlich ein Gebäude, das ganz oder überwiegend dem „Wohnen“ dient. „Es verliert den Charakter als Wohngebäude nicht, wenn andere Nutzungen in einzelnen Räumen des Gebäudes zugelassen werden.
- Sieht die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans als erforderlich an, kann sie dies sicherstellen, indem sie die nötige Zustimmung nicht erteilt.
- Anwendung wird vor allem für die Bebauung von Grundstücken oder Grundstücksteilen „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken („Höfe“) erwartet.

Abweichung nach § 246e BauGB

(bis 31. Dezember 2030 befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau)

- Befristete Anwendung im Genehmigungsverfahren. Baugenehmigungen gelten unbefristet und errichtete Vorhaben können auch nach Ablauf der Frist Vorbilder für ähnliche Vorhaben sein.
- Mit Zustimmung der Gemeinde kann von den Vorschriften des BauGB (oder aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften wie BauNVO oder Bebauungsplänen) 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 (Wohnen muss vorrangig sein),
 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar werden, oder
 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.
- auch Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung rein gewerblicher Anlagen möglich
- Abweichung muss mittels Bebauungsplan abwägungsfehlerfrei planbar sein
- Gebot der Rücksichtnahme
- Strategische Umweltprüfung erforderlich, wenn erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind sowie ab einer Größe von 2 ha
- Gem. § 246e Abs. 3 BauGB im Außenbereich nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind
 - ➔ max. 100 m-Radius um Innenbereich
 - ➔ Einzelfallprüfung: Vorhaben sollen noch von vorhandener sozialer Infrastruktur profitieren können; Vorrang der Innenentwicklung
 - ➔ Eingriffsausgleich erforderlich
 - ➔ Umweltauswirkungen prüfen gem. Kriterienkatalog der Anlage 2 zum BauGB, ggf. strategische Umweltprüfung durchführen
 - ➔ Ziele der Raumordnung sind zu beachten
 - ➔ Planersetzende Wirkung
- Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können auch zugelassen werden:
 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke (*also z.B. KiTas, Schulen, Pflegeeinrichtungen*),
 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen (*also z.B. Bäcker, kleiner Supermarkt*).

Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB

- Vorhaben nach § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und § 246e BauGB sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig (auch wenn Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist).
- Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
- Erteilung der Zustimmung unter Bedingungen möglich (bestimmte städtebauliche Anforderungen, Quote für öffentlich förderfähige Wohnungen, Bauverpflichtung innerhalb vorgegebener Frist, Übernahme von Folgekosten). Hierfür müssen städtebauliche Verträge geschlossen werden.
- Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.
- 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 → Entscheidungsfrist verlängert sich um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Zu betonen ist, dass trotz der neuen Möglichkeiten durch den „Wohnungsbau-Turbo“ Vorgaben und Gesetze weitergelten, z.B.:

- **Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** (unmittelbarer individueller Schutzanspruch, z.B. Lärmimmissionen, Geruchsmissionen)
- **Vorgaben aus Fachgesetzen** (z.B. Abstandsflächen und Gefahrenabwehr nach LBauO, Immissionsschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz, Hochwasserschutz, Denkmalschutz)
- **rechtliche Betroffenheiten Dritter** (Nachbarschutz, Gebot der Rücksichtnahme, Schutz des Eigentums)

Auch bestehende Infrastrukturen müssen geeignet sein, die Bedarfe der zusätzlichen Wohnnutzungen aufzunehmen (Belastbarkeit Kanalnetz, ausreichend Stellplätze, etc.).

Es besteht ein Willkürverbot, d.h. Anspruch auf Gleichbehandlung aller Antragsteller im Recht. Betroffene Entscheidungen sind bindend. Sie entfalten eine Vorbildwirkung für nachfolgende Entscheidungen, auch nach Ablauf der befristeten Regelung des § 246e BauGB.

Baturbo-Genehmigungen sind als Ersatz für Bebauungspläne gedacht. Sie können nicht über das hinausgehen, was planbar wäre. Die Grundsätze der Bauleitplanung (u.a. zur Konfliktbewältigung) sind weiterhin einzuhalten.

Weiteres Vorgehen

Die Gemeinden erhalten mit den Gesetzesänderungen erhebliche Handlungsspielräume. Da diese teilweise stark in die kommunale Planungshoheit eingreifen können, kann jede Kommune für sich festlegen, ob, und wenn ja wie sie diese nutzt.

Um eine strukturierte und nachvollziehbare Anwendung gewährleisten zu können, sollen Leitlinien bzw. Handlungsgrundsätze erarbeitet werden, die das Verwaltungshandeln steuern. Sie sollen eine erste Orientierung zur Anwendung des Wohnungsbau-Turbos darstellen und eine einheitliche Rechtsanwendung gewährleisten. Somit soll ein verantwortungsbewusster Einsatz des Wohnungsbau-Turbos erfolgen.

Im Laufe der Praxisanwendung sind diese ggf. zu überarbeiten oder zu ergänzen.

Während § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3 a BauGB unmittelbar angewendet werden können, wirft die Umsetzung der die Zustimmung der Gemeinde erfordernden Regelungen und insbe-

sondere des § 246e BauGB Fragen dahingehend auf, welche Zuständigkeiten bzw. Entscheidungsbefugnisse künftig die Verwaltung haben soll und wann die Politik beteiligt werden und entscheiden soll.

Bei politischen Entscheidungen ist nach der Zuständigkeitsordnung der Rat zuständig – zur Beschleunigung ist ggf. eine Änderung der Zuständigkeitsordnung auf den ASWW erforderlich. Die Anzahl von Sitzungen steht dem Ziel des Wohnungsbau-Turbos, den Bau von Wohnungen unter bestimmten Bedingungen zu beschleunigen, entgegen. Auch die Frist von drei Monaten zur Entscheidung muss in diesem Zusammenhang beachtet werden.

Zu definieren wären beispielsweise folgende Aspekte:

- Form, Verfahren und Zuständigkeit der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, welche aktiv zu treffen ist
- Auflistung potenziell häufiger Fallkonstellationen, in denen von den erweiterten Abweichungsmöglichkeiten regelmäßig Gebrauch oder kein Gebrauch gemacht werden soll
- Auflistung bestimmter Vorhabenarten, bei welchen zu definierende Bedingungen Voraussetzung für die Erteilung einer Abweichung oder Befreiung zu vereinbaren sind
- Die zu definierende Flächengröße und Mindest-/Maximalanzahl entstehender Grundstücke oder Wohneinheiten oder ggf. das Erstellen eines Anwendungskonzepts oder Kriterienkatalogs mit potenziellen Entwicklungsflächen und Tabuzonen
- Genereller Beschluss, dass die Anwendung des Bauturbos für Nutzungsänderungen in Emsdetten möglich ist, für Neubauten jedoch nicht oder Anwendung des Wohnungsbau-Turbos auch für Neubauten unter Formulierung des möglichen Abweichungsgrades
- Umgang mit dem Thema Öffentlichkeitsbeteiligung

Anregungen der Politik dazu werden gerne aufgenommen und geprüft. Sobald mögliche Leitlinien bzw. Handlungsgrundsätze erarbeitet sind, werden die Ergebnisse den Gremien als Beschlussvorschlag vorgelegt.

Sichtvermerke

Verfasser/in Sandra Math	Mitzeichnung 61	63	III	BM
------------------------------------	---------------------------	-----------	------------	----

Anlage 1: Auszug aus BauGB – Neuregelungen des Wohnungsbau-Turbos