

14.10.2025

Deutscher Städtetag | Gereonstraße 18 - 32 | 50670 Köln

An die

- unmittelbaren Mitgliedsstädte
Bau- und Planungsdezernentinnen und für Bauleitplanung und Baugenehmigungen zuständige Ämter

Mitglieder und ständigen Gäste

- des Bau- und Verkehrsausschusses
 - des Klima- und Umweltausschusses
 - des Ausschusses für Wirtschaft und Europäischen Binnenmarkt
 - der Fachkommission Baurecht
 - der Fachkommission Liegenschaften
 - der Fachkommission Geoinformation, Vermessung und Bodenordnung
 - der Fachkommission Wohnungswesen
 - der Fachkommission Stadtplanung und Städtebau
 - der Fachkommission Stadtentwicklungsplanung
 - der Fachkommission Klima und Umwelt
 - der Fachkommission Stadtgrün
 - der Fachkommission Wirtschaftsförderung
 - des Arbeitskreises Baulandbereitstellung
 - des Arbeitskreises Wertermittlung
-
- Mitgliedsverbände

des Deutschen Städtetages

- Mitgliedsstädte

Mitglieder und ständigen Gäste

- des Bau- und Verkehrsausschusses
- des Klima- und Umweltausschusses
- des Wirtschaftsausschusses
- des Arbeitskreises Bauaufsicht
- des Arbeitskreises Wohnungswesen
- des Arbeitskreises Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen
- der Amtsleiterkonferenz Klima und Umwelt

des Städtetages Nordrhein-Westfalen

Kontakt

Eva Maria Levold
evamaria.levold@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln

Telefon 0221 3771-287
Telefax 0221 3771-509

www.staedtetag.de

Aktenzeichen
61.05.00 D

Dokumenten-Nr.
X 5138

Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) am 9. Oktober 2025 vom Deutschen Bundestag verabschiedet

Einladung zu einem Online-Austausch am 3. November 2025, 10:00 Uhr bis 11:30 Uhr

Kurzüberblick: Mit Beschluss des Deutschen Bundestages und nach Billigung durch den Bundesrat wird die Novellierung des Baugesetzbuchs in Kürze wirksam. Der Deutsche Städtetag stellt die Kerninhalte vor, gibt Handlungsempfehlungen und will mit den Mitgliedstädten das weitere Vorgehen in den Planungs- und Bauverwaltungen erörtern.

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 9. Oktober hat der Deutsche Bundestag den [Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung](#) mit einigen [Änderungen und Ergänzungen](#) (siehe Synopse ab Seite 6 ff.) verabschiedet. Am 17. Oktober 2025 befasst sich der Bundesrat mit dem Gesetzgebungsvorhaben zum „Bauturbo“. Bei Billigung des Gesetzes durch die Ländervertretung rechnen wir mit einem zeitnahen Inkrafttreten (spätestens bis Ende Oktober 2025). Daher wollen wir

am 3. November 2025 von 10:00 Uhr bis 11:30 Uhr

in einem Online-Termin die Kerninhalte vorstellen und mit den Mitgliedstädten Handlungsempfehlungen und das weitere Vorgehen in den Planungs- und Bauverwaltungen erörtern.

Unter https://eu02web.zoom-x.de/meeting/register/mTYorVZ_Re-CL7_5YL2zmw können Sie sich für die Teilnahme an der Veranstaltung registrieren. Nach erfolgter Registrierung erhalten Sie einige Minuten später automatisch eine E-Mail mit den Zugangsdaten für das Meeting.

1. Schlüsselinhalte des „Bauturbo“

Der „Bauturbo“ hat bereits im September 2023 seinen Anfang genommen und resultiert aus den Diskussionen des Verbändebündnisses „Bezahlbarer Wohnraum“ und einer seinerzeit nicht abgestimmten Initiative der Bundesregierung. Das Präsidium des Deutschen Städtetages hat sich deutlich für die Einführung des „Bauturbo“ zur Erweiterung des kommunalen Instrumentenkastens für den Wohnungsbau ausgesprochen. Die kommunalen Spitzenverbände haben zum Gesetzentwurf Stellung genommen und ihre Verbesserungsvorschläge zuletzt in der [Anhörung des Bundestags-Bauausschusses am 10. September 2025](#) vorgebracht.

Das Gesetz enthält folgende wesentliche Inhalte:

- Kerninhalt des „Bauturbos“ bleibt die Einführung eines neuen **§ 246e BauGB**, der **befristet bis zum 31. Dezember 2030** zur Beschleunigung des Wohnungsbaus erlaubt, zugunsten von Wohnungsbauvorhaben vom Aufstellen oder Ändern von Bebauungsplänen abzusehen. Damit wird ein weitreichendes Abweichen vom Bauplanungsrecht ermöglicht. Erforderlich ist immer die Zustimmung der Gemeinde.
- Anders als noch im Referentenentwurf vorgesehen, ist die Regelung nicht an eine bestimmte Mindestanzahl neu entstehender Wohneinheiten geknüpft. Der „Bauturbo“ kann mithin auch für Bauvorhaben mit weniger als 6 Wohneinheiten aktiviert werden. Auch sind „angespannte Wohnungsmärkte“ nicht mehr Voraussetzung, den „Bauturbo“ anzuwenden.
- Auf Vorschlag der kommunalen Spitzenverbände sieht der „Bauturbo“ nunmehr – neben Wohnbauvorhaben – auch eine maßvolle **Erweiterung für „Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs“** vor. Gleiches gilt für den **Bedürfnissen der Bewohner dienende Vorhaben für soziale, gesundheitliche (neu) und kulturelle Zwecke**, die im Zusammenhang mit der neu entstehenden Wohnbebauung ebenfalls ohne Bebauungsplanverfahren zugelassen werden können.
- Auf Drängen der kommunalen Spitzenverbände wurde zudem die **gemeindliche Zustimmungspflicht** im neuen § 36a BauGB um einen Monat verlängert. Danach gilt nunmehr die Zustimmung der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen **drei Monaten** nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird (Zustimmungsfiktion). Bislang waren lediglich zwei Monate vorgesehen. Dazu folgende Erläuterungen:
 - Die Zustimmung der Gemeinde, die auch für Vorhaben nach den neuen §§ 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b gilt, ist ein starkes Steuerungsinstrument. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben auch ohne Durchführung eines Planverfahrens **mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist**.
 - Die Zustimmung ersetzt daher funktional eine entsprechende Bauleitplanung. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde bereits anhand des Vorhabenantrags zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung entspricht.
 - Das Zustimmungserfordernis beschränkt sich, anders als das gemeindliche Einvernehmen, nicht auf eine Rechtskontrolle, sondern es gestaltet die kommunale Planungshoheit im Sinne des Artikels 28 Absatz 2 des Grundgesetzes aus. Denn welche Vorstellungen die Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat, bestimmt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Sie hat dabei weite Gestaltungsfreiheit und bleibt lediglich an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gebunden. Zu beachten sind hier besonders die Anforderungen des allgemeinen und besonderen Gleichheitssatzes nach Artikel 3 des Grundgesetzes.

- Die Zustimmung kann auch **unter Bedingungen** erteilt werden. So kann die Gemeinde verlangen, dass der Vorhabenträger sich dazu verpflichtet, bei der Verwirklichung bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 BauGB von ihm verlangt werden könnten.
- Präzisiert wurde zudem in § 246e Abs. 1 BauGB, dass der „**Bauturbo**“ auch bei **Außenbereichsvorhaben mit voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen** grundsätzlich angewandt werden kann, sofern eine strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des UVPG durchgeführt wird.

Im Übrigen bleibt auf die Änderungen in den §§ 31 und 34 BauGB sowie zur Abweichungsmöglichkeit im Bebauungsplan von den Vorgaben zur TA Lärm hinzuweisen:

- **§ 31 Abs. 3 BauGB** ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zukünftig mehr Wohnbebauung, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. So kann durch erweiterte Befreiungen, beispielsweise durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe, neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Befreiung kann auch über den Einzelfall hinaus zur Anwendung kommen. Die Regelung ist nicht mehr an einen „angespannten Wohnungsmarkt“ geknüpft.
- **§ 34 Abs. 3b BauGB** ermöglicht im unbeplanten Innenbereich – über die bestehenden Möglichkeiten in Absatz 3a hinaus – auch die Neuerrichtung von Wohngebäuden dort, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen. Auf Hinweis der kommunalen Spitzenverbände wurde zudem **§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB neu gefasst**, so dass künftig vom Erfordernis des Einfügens auch bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an Nichtwohngebäuden abgesehen werden kann, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden. Somit soll beispielsweise auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung einfacher möglich werden.
- **§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) BauGB** erlaubt, in einem Bebauungsplan bei der Festsetzung bestimmter Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen in begründeten Fällen von den **Vorgaben** der TA Lärm abzuweichen. Abweichungen sind nicht nur zur Höhe der in der TA Lärm vorgesehenen Immissionsrichtwerte möglich, sondern – soweit erforderlich – kann von der TA Lärm insgesamt abgewichen werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die neue Vorschrift **§ 216a BauGB**. Neu ist auch die ausdrückliche Festsetzungsmöglichkeit **in Doppelbuchstabe bb) für Geräuschemissionskontingente**, die nicht überschritten werden dürfen (unter Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm).
- Neu aufgenommen wurde zudem noch eine neue **Außenbereichsprivilegierung für Vorhaben zur Herstellung und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung (§ 37a BauGB)**. Diese umfasst insbesondere Vorhaben der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie. Dass die Vorhaben zugleich unter § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB fallen, ist weder Voraussetzung noch Ausschlussgrund für die Anwendung des § 37a BauGB. Bei § 37a BauGB handelt es sich laut Begründungstext um eine

Außenbereichsprivilegierung sui generis. Von den üblichen Außenbereichsprivilegierungen hebt sie sich bereits durch den besonderen Rang ihrer Zielsetzung ab, nämlich der Gewährleistung der Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr.

- Schließlich werden die Regelungen des **§ 201 BauGB** (Verordnungsermächtigung für die Länder zur Feststellung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt) sowie **§ 250 BauGB** (Verordnungsermächtigung für die Länder zur Einführung eines Genehmigungserfordernisses für die Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) **um fünf Jahre bis zum 31.12.2031 bzw. bis zum 31.12.2030 verlängert**. Bei § 250 BauGB erfolgt zudem in Absatz 1 Satz 2 eine (klarstellende) Ergänzung. Bereits nach geltender Rechtslage erstreckt sich der Schutzzweck der Norm nur auf bereits bei Inkrafttreten der Rechtsverordnung bestehende Wohngebäude. Die Begründung von Wohn- oder Teileigentum ist daher nicht genehmigungspflichtig, wenn durch eine Maßnahme nachträglich zusätzliche Wohnfläche neu entsteht. Dies gilt unabhängig davon, ob in einem Umwandlungsgebiet nach dessen Festsetzung ein neues, von Anfang an als Eigentumsanlage konzipiertes Gebäude errichtet wird oder bestehende Gebäude erweitert werden, etwa durch Anbau oder Aufstockung oder in bestehenden Gebäuden die bisherige sonstige Nutzfläche zu Wohnraum ertüchtigt wird, beispielsweise durch einen Dachgeschossausbau. Bei bestehenden Gebäuden ändert sich dadurch am Schutz der bereits existierenden Wohnungen nichts.

2. Hinweise zur praktischen Anwendung des § 246e im Zusammenhang mit § 36a BauGB

Mit unseren Fachgremien im Deutschen Städtetag und in der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz haben wir Voraussetzungen erörtert, um den „Bauturbo“ (und auch die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten in § 31 Abs. 3 BauGB sowie die Erweiterungen nach § 34 Abs. 3b BauGB) unter Einsatz der neuen Zustimmungsregelung (§ 36a BauGB) zügig und rechtssicher anwenden zu können. Hierfür bedarf es einer guten Vorbereitung vor Ort. Wir sehen hier insbesondere folgende Erfordernisse:

- **Interne Abläufe optimieren**
Die Städte müssen die Zusammenarbeit zwischen Bauaufsicht, Stadtplanung und Umweltämtern prüfen und ggf. geändert aufsetzen, damit sie die gesetzlich vorgesehenen Fristen zur Zustimmungserteilung eingehalten werden können. Auch an die bauaufsichtliche Prüfung werden neue Anforderungen gestellt.
- **Leitlinien und Entscheidungskriterien entwickeln**
Es müssen Leitlinien erarbeitet werden, um eine einheitliche und schnelle Anwendung des § 246e BauGB sicherzustellen und um den Bauaufsichtsbehörden eine Entscheidungsbasis an die Hand zu geben. Diese sollten klar festlegen, wann und wie der „Bauturbo“ in der jeweiligen Kommune angewendet wird – zum Beispiel, in welchen Fällen und in welchem Umfang geförderter Wohnraum entstehen soll oder welche Mindestanforderungen an soziale Infrastruktur gestellt werden. Zu prüfen wäre auch die (regelmäßige) Vereinbarung einer Bauverpflichtung, damit sichergestellt ist, dass nicht nur eine

Baugenehmigung „eingeholt“ wird, sondern auch tatsächlich neuer Wohnraum entsteht.

- Stadtratsbeschlüsse vorbereiten
Wo möglich, sollten Städte vorab grundsätzliche Stadtratsbeschlüsse herbeiführen, um für künftige Vorhaben nicht jedes Mal erneut den gesamten Entscheidungsweg gehen zu müssen. Hilfreich sind auch bereits beschlossene städtebauliche Konzepte.
- Engen Austausch mit Entwicklern und Bauträgern pflegen, Checklisten und Informationsangebote bereitstellen
Um Potenziale und Probleme frühzeitig zu erkennen, empfiehlt sich (wie bisher) ein enger Dialog der Verwaltung mit Bauträgern, Investoren und Wohnungsunternehmen. Wichtig ist auch eine klare Kommunikation gegenüber potenziellen Nutzern des „Bauturbos“, vor einer Antragstellung auf die Stadt zuzugehen und über die Inhalte des Vorhabens und die wechselseitige Lasten- und Nutzenverteilung frühzeitig Einvernehmen zu erzielen. Hierfür bedarf es in aller Regel des Abschlusses städtebaulicher Verträge.
- Umwelt- und Lärmschutzbelange klären
Trotz Verkürzung der Verfahren muss der Umwelt- und Lärmschutz weiter eingehalten werden. Die Regelungen erlauben Erleichterungen nur, wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Auf mehr Verfahren vorbereiten
Es wird zu erwarten sein, dass die Antragszahlen durch die planungsrechtlichen Erleichterungen steigen, was ggf. Anpassungen der Personalressourcen und der Prozessstruktur vieler Ämter erfordert.

3. Bisheriger Austausch und Einladung zur Zoom-Konferenz am 3. November 2025 von 10:00 Uhr bis 11:30 Uhr

Der Deutsche Städtetag hat die bisherigen Aktivitäten in den Städten gebündelt und eine Plattform zum Austausch initiiert. Dazu haben wir zwei Online-Termine mit den Mitgliedern der Fachkommission Stadtplanung und Städtebau und der Fachkommission Baurecht durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass die Herangehensweisen in den Städten sehr unterschiedlich sind. Bis Ende Oktober bereiten wir eine Zusammenstellung der in den Städten verwendeten Kriterien für das Erteilen bzw. Versagen der Zustimmung vor. Auch soll es eine Übersicht zu diversen Fallkonstellationen und Prüfabläufen geben.

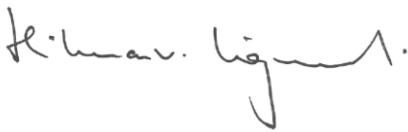
Zudem sind wir mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) im Kontakt zur Vorbereitung eines Umsetzungsdialogs. Hier sollen die Städte sich im Prozess der Anwendung der Neuregelungen austauschen können und Unterstützung bei auftretenden Fragen erhalten.

Der „Bauturbo“ hat bereits vor seinem Inkrafttreten viele Fragen ausgelöst. Auf unsere Initiative hin hat daher das Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit unserer Unterstützung eine Kommunalbefragung durchgeführt, bei der Sie die Möglichkeit hatten, Ihre Fragen zur Umsetzung des neuen Paragraphen zu adressieren. Die Auswertung

der Befragung ist noch nicht abgeschlossen. Wir erwarten, bald über Ergebnisse und den weiteren Umgang damit informieren zu können.

Zum weiteren Vorgehen und zum Erfahrungsaustausch freuen wir uns auf den **Austausch mit Ihnen bei unserer virtuellen Informationsveranstaltung am 3. November 2025**. Die Zugangsdaten erhalten Sie, wie eingangs beschrieben, nach Registrierung über den angegebenen Link.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Hilmar von Lojewski', with a stylized, flowing script.

Prof. Hilmar von Lojewski