

Zusammenfassung der wichtigsten Neuregelungen der BauGB-Novelle 2025 zum sogenannten „Bauturbo“ (Stand März 2026)

Einführung:

Am 30. Oktober 2025 trat das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ der sogenannte „Bauturbo“ in Kraft (Anlage 01 der Vorlage). Durch das Gesetz zur Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) werden den Gemeinden weitreichende planungsrechtliche Befugnisse zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums eingeräumt. Der Bauturbo ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen von Vorgaben des Bauplanungsrechts ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans abzuweichen.

Das Ziel des Bauturbos ist es mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Wichtig ist, dass durch den Bauturbo die Notwendigkeit eines bauaufsichtlichen Verfahrens und dessen Anforderungen nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalens (BauO NRW) nicht entfallen. Somit sind landesrechtliche Regelungen zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Standsicherheit weiterhin zu beachten. Ferner sind auch fachrechtliche Anforderungen, wie beispielsweise das Immissionsschutz- oder Naturschutzrecht zu beachten. Insbesondere muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar sein.

Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB:

Der § 36a BauGB ist für diese Änderung des Baugesetzbuches übergeordnet zu betrachten und für die Anwendung des Bauturbos essenziell. Durch den Bauturbo wird faktisch das Planmäßigkeitprinzip des Baugesetzbuches umgangen, dass in § 1 Abs. 3 BauGB definiert ist und aussagt, dass die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem Zustimmungserfordernis des § 36a BauGB wird der verfassungsrechtlich geschützten, kommunalen Planungshoheit weiterhin Rechnung getragen. Damit wird sichergestellt, dass die Zustimmung gem. § 36a BauGB den Zielen der Gemeinde (z. B. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung oder einer städtebaulichen Vertretbarkeit) entspricht.

Die Zustimmung der Gemeinde ist jedoch klar von der bauaufsichtlichen Prüfung getrennt. Es handelt sich lediglich um eine planerische Zustimmung.

Im weiteren Genehmigungsverfahren der Bauaufsichtsbehörde werden zusätzlich weitere notwendige bundes- und landesrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen geprüft.

In den Anwendungsfällen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie des § 246e BauGB ist die gemeindliche Zustimmung immer zwingend erforderlich, um ein Vorhaben zuzulassen.

§ 36a Abs. 2. BauGB ermöglicht der Gemeinde die betroffene Öffentlichkeit anzuhören, bevor sie eine Entscheidung über die Zustimmung eines Vorhabens trifft. Die

Anhörung soll dabei in einer angemessenen Frist innerhalb eines Monats durchgeführt werden. Hierdurch wird die Frist der Entscheidung um die Dauer der Frist der Stellungnahme verlängert.

Abweichungen und Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB:

Mit dem § 31 Abs. 3 BauGB wird den Gemeinden ermöglicht, von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.

Voraussetzungen hierfür sind die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen und die Zustimmung der Gemeinde (s. o.). Die Grundvoraussetzung zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ist das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Festsetzungen, von denen befreit werden soll. Ebenfalls besteht durch den § 31 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit von so genannten faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) zu befreien. Eine Befreiung ist insbesondere dann nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Befreiungen sind im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen möglich. In der ständigen Rechtsprechung ist ein Einzelfall als atypischer Sonderfall definiert. Durch die Erweiterung des Gesetzgebers auf die „mehreren vergleichbaren Fällen“, kann ein Befreiungsgrund auch andere Grundstücke betreffen. Eine Erteilung von Befreiungen, welche aufgrund ihres Umfangs die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans herbeiführen würden, ist ausdrücklich nicht möglich und zu verhindern.

Es handelt sich bei dem § 31 BauGB um eine „Kann-Vorschrift“. Daher liegt dessen Anwendung voll und ganz im Ermessen der Gemeinde. Es besteht somit kein Anrecht auf die Erteilung einer Befreiung.

Es wird vorab geklärt, ob nicht bereits auf Grundlage der § 31 Abs. 1 oder 2 BauGB vom Bebauungsplan befreit werden kann. Die Anwendung wird im Verfahren vertieft behandelt.

Die Regelungen des § 31 Absatz 3 BauGB sind unbefristet.

Abweichungen und Befreiungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3b BauGB:

Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung werden, im Zusammenhang bebauter Ortsteile, durch die § 34 Abs. 3a und 3b für Wohngebäude ermöglicht.

Die Eingangsvoraussetzung zur Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB ist, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB liegt.

Bei Abweichungen in faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) sind § 31 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Weitere Voraussetzung ist die Errichtung eines Wohngebäudes. Dabei ist die planungsrechtliche Definition, dass das Gebäude im Ganzen oder im überwiegenden Teil dem Wohnen dient. Vom Einfügen in die nähere Umgebung kann nun im Einzelfall aber auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden. Neben der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB muss das Vorhaben im unbeplanten

Innenbereich auch mit den öffentlichen Interessen und nachbarlichen Belangen vereinbar sein.

Die Regelungen des § 34 Absatz 3b BauGB sind ebenfalls unbefristet.

Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau gemäß § 246e BauGB:

Mit dem neuen § 246e BauGB kann bis zum 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder von Vorschriften, die aufgrund des Baugesetzbuches erlassen worden sind, abgewichen werden. Auch hier ist die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB notwendig. Bei der Abweichung müssen nachbarliche Interessen gewürdigt und das Vorhaben muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Im § 246e BauGB werden folgend noch weitere Anforderungen gestellt, die das Vorhaben erfüllen muss. Es muss entweder zur Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken dienen – der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude dienen, wenn neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird – oder der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken dienen, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Besonders ist, dass der § 246e BauGB nun auch Vorhaben zum Wohnungsbau im planungsrechtlichen „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB ermöglicht, wo Wohngebäude nur in absoluten Ausnahmen möglich waren. § 246e Abs. 3 BauGB begrenzt Vorhaben im Außenbereich jedoch dahingehend, dass diese in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen müssen, welche nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Somit sind Vorhaben in weiterer Entfernung zu „Innenbereichen“ gemäß § 34 BauGB, in Splittersiedlungen oder im Geltungsbereich von Außenbereichssatzungen im Regelfall nach § 246e BauGB nicht zulässig. Wenn bei Vorhaben im Außenbereich voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46, des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), durchzuführen.

Sollten durch die Zulassung von Wohnbauvorhaben gem. § 246e Abs. 1 BauGB Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke oder Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner notwendig werden, können diese nach § 246e Abs. 5 BauGB zugelassen werden.

Die Regelungen des § 246e BauGB sind bis zum 31.12.2030 befristet.

Städtebauliche Verträge können Regelungen zur Umsetzung und Gestaltung im Einvernehmen zwischen Antragsteller und Verwaltung festsetzen.

Das eigentliche Genehmigungsverfahren schließt sich der gemeindlichen Zustimmung zeitlich an und ist in den im Gesetz enthaltenen drei Monaten (vier Monate unter Einbindung einer Öffentlichkeitsbeteiligung) nicht enthalten.