



Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo") – Beschluss zur Vorgehensweise

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-6000 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung

03.03.2026 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Dem in der Vorlage dargestellten Vorschlag zum Umgang mit dem sogenannten „Bauturbo“ wird zugestimmt.
2. Im Zuge der Erarbeitung der Wohnbedarfsanalyse ist demnach zu überprüfen, ob städtebauliche Leitlinien für die Anwendung des „Bauturbos“ erarbeitet werden sollen. Weiterhin ist im Anschluss über eine mögliche Verlagerung von Zuständigkeiten des Rates an einen Fachausschuss oder den Bürgermeister zu beraten.

Kosten/Folgekosten:

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Am 09.10.2025 hat der Bundestag den Gesetzesentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen. Das Gesetz ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Neben Änderungen bestehender Vorschriften wurden neue Regelungen in das Baugesetzbuch aufgenommen. Anlass für die Änderung des § 31 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) und die Einführung der §§ 34 Absatz 3b, 36a und 246e BauGB im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist das Bestreben der Gesetzgebung, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Zentraler Bestandteil des Maßnahmenpakets ist unter anderem der neue § 246e BauGB. Diese Vorschrift stellt eine befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau dar und ist als Experimentierklausel ausgestaltet. Sie gilt bis zum 31.12.2030. Der § 246e BauGB erlaubt es, zugunsten des Wohnungsbaus weitreichende Abweichungen vom Bauplanungsrecht zu ermöglichen. Ziel ist es, neue Baurechte zu schaffen und flexible Lösungen explizit nicht nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu ermöglichen.

Die Vorschrift eröffnet damit einen deutlich erweiterten Spielraum gegenüber den bisherigen Regelungen, bleibt jedoch zeitlich begrenzt und an bestimmte Voraussetzungen gebunden.

Parallel hierzu wurde § 31 BauGB weiterentwickelt. In Absatz 3 ist die bisherige Verknüpfung der Befreiungsmöglichkeiten mit dem Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes im Sinne des § 201a BauGB entfallen. Ebenso wurde die Befristung aufgehoben. Neu ist, dass Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nun erleichtert zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden können. Typische Anwendungsfälle sind insbesondere Aufstockungen, Anbauten oder das Bauen in 2. Reihe. Im Gegensatz zu § 246e BauGB beziehen sich die Abweichungen nach § 31 Absatz 3 BauGB ausschließlich auf Festsetzungen eines Bebauungsplans und gelten unbefristet.

Eine weitere Neuerung betrifft den § 34 BauGB. Mit dem neu eingefügten Absatz 3b wird für Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich eine Abweichung vom bisherigen Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung ermöglicht. Die Regelung lockert damit das Einfügsgebot des § 34 Absatz 1 BauGB und soll insbesondere die Nachverdichtung und Mobilisierung innerörtlicher Flächen erleichtern. Auch diese Regelung ist unbefristet ausgestaltet und thematisch enger gefasst als die Sonderregelung des § 246e BauGB.

Neu eingeführt wurde zudem § 36a BauGB, der ein eigenständiges Zustimmungserfordernis der Gemeinde vorsieht. Die Zustimmung der Gemeinde ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme der neuen Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten der §§ 246e, 31 Absatz 3 und 34 Absatz 3b BauGB. Dadurch erhält die Kommune einen zentralen planersetzenden Steuerungshebel bei der Anwendung des „Bauturbos“ und kann im Einzelfall Einfluss auf Art und Umfang der Abweichungen nehmen.

Trotz der erweiterten Handlungsspielräume bleiben wesentliche rechtliche Vorgaben auch im Rahmen des „Bauturbos“ weiterhin verbindlich. Insbesondere sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, und die einschlägigen Fachgesetze, etwa aus dem Umwelt-, Immissionsschutz- oder Denkmalschutzrecht, gelten uneingeschränkt fort. Abweichungen sind ausgeschlossen, wenn Rechte Dritter betroffen sind, der Gebietscharakter grundlegend verändert würde oder erhebliche Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Darüber hinaus sind das Willkürverbot sowie die allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung zu beachten.

Das Gesetz selbst enthält keine pauschalen Vorgaben zur Beschleunigung einzelner Verfahrensschritte. Gleichwohl verfügen die Gemeinden im Rahmen der Zustimmung nach § 36a BauGB über einen wirksamen Hebel zur Steuerung und Beschleunigung von Vorhaben. Insbesondere im Rahmen städtebaulicher Verträge können Anforderungen geregelt werden, etwa Bauverpflichtungen, Sozialwohnungsquoten oder die Übernahme von Kosten für erforderliche Infrastruktur. Die Prüfung und Entscheidung über die Zustimmung zum Bauantrag muss innerhalb von 3 Monaten erfolgen; wird ergänzend eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, verlängert sich die Zustimmungsfrist zum Bauantrag um 1 Monat auf dann insgesamt 4 Monate. Die Form der Beteiligung obliegt der Gemeinde.

Vorschlag zum Umgang mit dem „Bauturbo“

Die Verwaltung empfiehlt, vor der Beratung über einen möglichen Grundsatzbeschluss oder über Leitlinien zur regelmäßigen Anwendung des „Bauturbos“ zunächst die anstehende Fortschreibung der Wohnbedarfsanalyse abzuwarten.

In Beckum wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich rund 130 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Gemäß der Wohnbedarfsanalyse aus dem Jahr 2017 wurde als politisches Leitziel eine Zahl von jährlich 70 Wohneinheiten beschlossen, um den Bedarf bis zum Jahr 2035 zu decken. Das heißt letztendlich, dass in Beckum bereits vor dem Inkrafttreten des „Bauturbos“ deutlich über dem gutachterlich ermittelten und mit Ratsbeschluss der Stadt Beckum bestätigten Bedarf Wohnraum geplant und genehmigt wurde. Im Kern stellt sich daher die Frage, ob und inwieweit eine umfassende Nutzung des „Bauturbos“ überhaupt erforderlich ist oder ob eine ungesteuerte Anwendung des „Bauturbos“ möglicherweise sogar zu städtebaulichen beziehungsweise immobilienwirtschaftlichen Fehlentwicklungen führen kann. Eine aktualisierte Wohnbedarfsanalyse soll im Laufe dieses Jahres erarbeitet werden.

Die Anwendung des „Bauturbos“ stützt sich auf die jeweilige Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Absatz 1 Satz 2 BauGB und kann erteilt werden, „wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist“. Es ist also an der Gemeinde selbst zu entscheiden, wie sie die städtebaulichen Anforderungen im konkreten Einzelfall versteht; vergleichbar mit der Ausübung der kommunalen Planungshoheit im Sinne des Artikels 28 Absatz 2 Grundgesetz (GG).

Der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen empfiehlt die Fassung eines Grundsatzbeschlusses, indem städtebauliche Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ definiert werden. Ein Grundsatzbeschluss des Rates soll den Anwendungsbereich der Vorschriften des „Bauturbos“ festlegen, um die Einhaltung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu wahren. Darüber hinaus empfiehlt der Städte- und Gemeindebund, bestimmte Fälle auf den Fachausschuss oder den Bürgermeister zu delegieren.

Die Verwaltung schlägt vor, einen solchen Grundsatzbeschluss erst auf Grundlage der neuen Wohnbedarfsanalyse zu fassen. Bis zu diesem Zeitpunkt sollen die Möglichkeiten des „Bauturbos“ restriktiv angewendet werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

So kann die Nutzung der erweiterten Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Absatz 3 BauGB nachbarschaftlichen Spannungen auslösen und zusätzlich dazu führen, dass ein Bebauungsplan seine Steuerungswirkung verliert und nachträglich geändert werden muss. Eine Nutzung der Befreiungsmöglichkeiten sollte daher wohl überlegt und möglicherweise einzelfallbezogen für jeden Bebauungsplan bewertet werden.

Auch die Nutzung des „Bauturbos“ nach § 34 Absatz 3b BauGB kann insbesondere nachbarschaftliche Spannungen auslösen und im unbeplanten Innenbereich zu städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen führen. Dadurch könnten Vorhaben begünstigt werden, die prägend für die nähere Umgebung werden und in der Folge selbst den Maßstab für die Beurteilung weiterer Vorhaben nach § 34 Absatz BauGB bilden, ohne dass hierfür eine entsprechende planerische Zielsetzung der Kommune zugrunde liegt. Auch hier könnte sich möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt ein Planungserfordernis ergeben, um diesen Fehlentwicklungen entgegenzutreten.

Die Kernvorschrift des „Bauturbos“ – der § 246e BauGB – ermöglicht den größten Spielraum für Wohnbauvorhaben auch im größeren Maßstab. Der Städte- und Gemeindebund empfiehlt daher städtebauliche Leitlinien, die eindeutige Schranken definieren und unerwünschte Entwicklungen verhindern. Kommunen, die bereits einen Grundsatzbeschluss gefasst haben, definieren zumeist Leitlinien wie „kein Wohnen in Gewerbe- oder Industriegebieten“ oder „kein Wohnen im klassischen Außenbereich“.

Wie bereits dargelegt, schlägt die Verwaltung vor, bis zur Fertigstellung der Wohnbedarfsanalyse restriktiv mit den Möglichkeiten des „Bauturbos“ umzugehen. Erst auf dieser Grundlage soll ein Grundsatzbeschluss mit etwaigen städtebaulichen Leitlinien sowie Delegationen auf den Ausschuss für Stadtentwicklung oder den Bürgermeister gefasst werden. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt vollständig der Rat der Stadt Beckum zuständig für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Absatz 1 BauGB.

Die Zustimmung der Gemeinde wird eingeholt, sobald ein Vorhaben vollständig beantragt wurde. Zur Reduzierung des Verwaltungsaufwands empfiehlt die Verwaltung, Vorhaben bereits vor formeller Antragstellung mit der zuständigen Stelle abzustimmen. Auf diese Weise kann eine frühzeitige Einschätzung erfolgen, ob das geplante Vorhaben grundsätzlich positiv oder negativ bewertet wird. Nach Eingang eines vollständigen Antrags hat die Kommune eine Frist von 3 Monaten zur Entscheidung. Um innerhalb dieses Zeitraums auch nachbarliche Belange sowie gegebenenfalls erforderliche Gutachten sachgerecht prüfen und abstimmen zu können, wird eine frühzeitige Abstimmung dringend empfohlen. Sofern innerhalb der gesetzlichen Frist keine abschließende Prüfung erfolgen kann, sollte die Zustimmung versagt werden.

Wenn wie von der Verwaltung empfohlen vorgegangen würde, bliebe die Stadt Beckum während dieser Übergangszeit handlungsfähig, indem durch den Rat der Stadt Beckum über die Anwendung des „Bauturbos“ im Einzelfall entschieden wird.

Anlage(n):

ohne