



Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025

Artikel 1 enthält Änderungen des Baugesetzbuches
(BauGB)

(es handelt sich um ein Bundesgesetz, es gilt bundesweit)

Die nachfolgenden Erläuterungen basieren auf folgender Quelle:
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/DE/bauen/bauturbo/turbo-liste.html



Jedes Gemeindegebiet gliedert sich nach dem BauGB bauplanungsrechtlich in drei Bereiche

- Mit einem Bebauungsplan überplante Gemeindeflächen - § 30 BauGB
- Hier ist ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es den Regelungen/Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht
- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile - § 34 BauGB / historisch bebaute Bereiche ohne einen Bebauungsplan (unbeplanter Innenbereich)
- Hier ist ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung und den Bebauungszusammenhang einfügt (Einfügungsgebot)
- Flächen, die nicht § 30 oder § 34er-Gebiete sind, sind Außenbereich - § 35 BauGB
- Der Außenbereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten, er dient der Land- und Forstwirtschaft, dem Schutz der Natur und der Erholung



Beispiel: Gebiete nach § 30 / § 34 / § 35 BauGB





Anlass und Ziel des neuen Gesetzes

- Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der in vielen urbanen Räumen nach wie vor besteht, ist der Anlass für die mit dem Gesetz vorgenommenen Änderungen des BauGB. Der Bau von bezahlbarem Wohnraum soll nach dem Willen des Gesetzgebers für alle vereinfacht und beschleunigt werden, um dem Wohnraummangel entgegenzutreten.
- Ziel des Gesetzes ist es den Gemeinden Erleichterungen zu ermöglichen, wenn es der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum dient (es wird kein Luxus-Wohnen gefördert)
- Um das Ziel umzusetzen, werden für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, Abweichungen vom Planungsrecht ermöglicht.



Für welche Bauvorhaben gilt der Wohnungsbau-Turbo ?

- Die neue Vorschrift sieht weitgehende Abweichungsmöglichkeiten von Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, um Baugenehmigungen für Wohnzwecke deutlich schneller erteilen zu können.
- Die Abweichungen gelten
 - a) für die Errichtung von Wohngebäuden,
 - b) für die Erweiterung, Änderung und Erneuerung von genehmigten Gebäuden, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird
 - c) für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter Gebäude zu Wohnzwecken
 - d) auch für Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke – wie insbesondere Schulen und Kindertagesstätten, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner dienen
 - e) für Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen



Wie vereinfacht oder beschleunigt der Wobau-Turbo ?

- Die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen ist ein zeitaufwändiges und umfangreiches Verfahren, das nun entfallen kann
- Bebauungsplanverfahren – also die Schaffung von neuen Baurechten - dauern mittlerweile in der Regel mehrere Jahre
- Nun kann die Bauaufsichtsbehörde ein zusätzliches Wohnbauvorhaben auch zulassen, wenn dafür eigentlich die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes notwendig wäre
- Die Gemeinde muss für dieses Wohnbauvorhaben aber eine Zustimmung erteilen
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob das Wohnbauvorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht
- Dafür hat die Gemeinde drei Monate Zeit



Was sind die Vorteile des Wobau-Turbo - § 246e BauGB ?

- Die neue Vorschrift erlaubt es, von den Vorgaben in Bebauungsplänen oder in anderen städtebaulichen Satzungen abzuweichen
- Es werden innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches neue Baurechte geschaffen ohne den Bebauungsplan anpassen zu müssen
- Die Regelungen sind nicht an eine bestimmte Mindestanzahl neu entstehender Wohneinheiten geknüpft (der Referentenentwurf sah noch mindestens 6 WE vor)
- Z. B. können Wohnhäuser über das im Bebauungsplan vorgegebene Maß aufgestockt werden
- Es kann auch in bebauten Ortsteilen im Gartenbereich („in zweiter Reihe“) gebaut werden, ohne zuvor einen Bebauungsplan zu erlassen, auch wenn sich das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt
- Auch für den Außenbereich nach § 35 BauGB im direkten Anschluss an eine bestehende Bebauung im Innenbereich (bebaute Ortsteile) gibt es Möglichkeiten der Abweichung vom Planungsrecht
- Die bundesrechtliche Sonderregelung des § 246e BauGB ist bis Ende 2030 befristet, allerdings gilt die Befristung nicht für erteilte Baugenehmigungen, diese gelten fort.



Was hat es mit den Änderungen in § 31 Abs. 3 und in § 34 Abs. 3b BauGB auf sich ?

- Zwei weitere Paragraphen, die der planungsrechtlichen Prüfung von Bauvorhaben dienen - § 31 und § 34 BauGB - erfahren ebenfalls Erleichterungen
- Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB ermöglichen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mehr Wohnbebauung, auch wenn ein Widerspruch zu den Regelungen des Bebauungsplanes vorliegt – so kann z. B. in ganzen Straßenzügen durch Aufstockungen, Anbauten oder Neubauten in „zweiter Reihe“ neuer Wohnraum geschaffen werden
- Mit § 34 Abs. 3b BauGB wird nun auch die Neuerrichtung von Wohngebäuden ermöglicht, wo sie sich normalerweise nicht nach § 34 BauGB in den Bebauungszusammenhang einfügen
- Aber – auch in diesen Fällen ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich
- Die beiden Abweichungen gelten im Gegensatz zu den Erleichterungen in § 246e BauGB unbefristet

Neuer § 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde

- Der neue § 36a BauGB enthält das Zustimmungserfordernis der Gemeinde
- Die Gemeinde erteilt die Zustimmung zu den Erleichterungen des Wobau-Turbos, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist
- Auf die Erteilung der Zustimmung besteht kein Rechtsanspruch
- Wenn die Zustimmung versagt wird, kann gegen die Entscheidung nicht geklagt werden
- Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Baugenehmigungsbehörde verweigert wird
- Es kann eine Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Zustimmungsentscheidung durchgeführt werden, allerdings innerhalb eines Monats
- Die Zustimmung ist eine Art von Ersatz für die kommunale Planungshoheit – bisher war die Aufstellung eines Bebauungsplanes üblich und erforderlich



Neuer § 37a BauGB – Vorhaben der Landesverteidigung

- Der neue § 37a BauGB enthält eine Außenbereichsprivilegierung für Vorhaben zur Herstellung und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung
- Er umfasst Bauvorhaben der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie, die nunmehr im Außenbereich privilegiert zugelassen werden können
- Zielsetzung ist die Gewährleistung der Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr



Heißt das jetzt, dass alles möglich ist ?

- Nicht ganz. Was durch den Bau-Turbo nicht entfällt ist insbesondere die Notwendigkeit eines bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens nach der Landesbauordnung NRW
- Zu beachten sind beispielsweise die landesrechtlichen Regelungen zu Abstandsflächen, zur Belichtung der Wohnräume, zum Brandschutz oder zur Standsicherheit
- Da die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist, wird eine städtebauliche Prüfung und Bewertung jedes Einzelfalls durch die Verwaltung/Rat/PLA (wer ist zuständig ?) erfolgen müssen
- Die rechtssichere Anwendung des Bau-Turbos ist bislang nicht eindeutig geklärt (kein Umsetzungserlass, kein Einführungserlass des Bauministeriums, es gibt unterschiedliche Meinungen zur Umsetzung)



Bestehen noch Fragen ?

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit !

Stadt Lüdenscheid
Fachdienst 61 – Bauleitplanung und Städtebau
Tel. 02351 / 17 – 1692 (Rolf Mielke)
Tel. 02351 / 17 – 1285 (Moritz Pohlmann)
Mail: stadtplanung@luedenscheid.de