



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau
Herr Moritz Pohlmann, Tel. 17-1285

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Lüdenscheider Leitfaden zum „Baturbo“ – Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025; Grundsatzbeschluss zur Anwendung

Beschlussvorlage Nr. 065/2026

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Stadtplanungsausschuss	öffentlich	15.04.2026
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	20.04.2026

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen
Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig	lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 246e BauGB

Beschlussumsetzung bis Mai 2026

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss empfiehlt, der Rat der Stadt Lüdenscheid beschließt die folgenden Eckpunkte für die Umsetzung des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ vom 27.10.2025:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den neu eingeführten „Baturbo“ gem. § 246e BauGB anzuwenden.
2. Der Rat beschließt die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB, gemäß der in der Anlage 1 (Lüdenscheider Leitfaden zum Baturbo) definierten Fallgruppen. Hiervon können zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung auf Grundlage eines Beschlusses des Stadtplanungsausschusses im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.
3. Der Rat beschließt den in der Anlage 1 aufgeführten Ablauf zum Umgang mit dem o.g. Gesetz für die aufgeführten Fallgruppen und delegiert das Zustimmungserfordernis auf den Fachausschuss (hier Stadtplanungsausschuss).
4. Bauvorhaben im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB werden nicht im Rahmen des o.g. Gesetzes beurteilt. Gleiches gilt für Wohnbauvorhaben in planerisch festgesetzten/dargestellten Industrie- und Gewerbegebieten.

Begründung:

Im Oktober 2025 wurde von Bundestag und Bundesrat das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (der sog. „Baturbo“) erlassen und mit Verkündung am 30.10.2025 in Kraft gesetzt. Hierüber hat die Verwaltung im Stadtplanungsausschuss (PLA) am 04.12.2025 ausführlich informiert. Gleichzeitig wurde von der Verwaltung in Aussicht gestellt, dass es eine Vorlage für einen Grundsatzbeschluss geben wird, in dem definiert wird, wie das o.g. „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ angewandt werden soll.

Neuregelungen des „Baturbos“ in Kürze:

§ 31 Abs. 3 – Erleichterte Befreiungen beim Widerspruch zu den Regelungen eines BPlanes

§ 34 Abs. 3b – Erleichterungen, wenn sich das Bauvorhaben eigentlich nicht in die Umgebung einfügt

§ 36a – Zustimmungserfordernis durch die Gemeinde (Rat / PLA)

§ 246e – Abweichungen von Regelungen eines BPlanes / Baurechte auch ohne die Aufstellung eines BPlanes / Abweichungen vom Einfügungsgebot in die Umgebung / Wohnbauvorhaben auch im Außenbereich

Durch den „Baturbo“ werden zentrale Regelungen des BauGB geändert, welche für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben entscheidend sind. Zugunsten des Wohnungsbaus und ergänzenden Einrichtungen und Betrieben wird es wesentlich erleichtert von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu befreien oder Vorhaben im unbepflanzten Innen-/ und auch im Außenbereich in erweitertem Rahmen zulassen zu können. Der befristet bis zum 31.12.2030 neu eingeführte § 246e BauGB lässt unter bestimmten Voraussetzungen auch ein Abweichen von allen Vorschriften des BauGB zu (die sog. „Experimentierklausel“). Vorhaben,

die zur Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage bisher zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans oder eine Bebauungsplanänderung benötigten, können bei Einhaltung der im Gesetz geforderten Vorgaben direkt zugelassen werden. Aufgrund des neuen weitreichenden Zulässigkeitsrahmens und der damit verbundenen Bedeutung für die Planungshoheit der Gemeinde wurde durch § 36a des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eine Zustimmungsregelung eingeführt. Demnach bedürfen Vorhaben, die nach dem „Baturbo“ zugelassen werden sollen, explizit einer Zustimmung der Gemeinde entweder durch den Rat oder durch einen Fachausschuss. Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (Deutscher Städtetag u.a.) hat in ihrer Stellungnahme vom 03.09.2025 die Zielsetzung der BauGB-Novelle ausdrücklich begrüßt, den erwarteten Mehraufwand in der Vorhabenprüfung sowie die sich potentiell ergebenden Gefahren städtebaulicher Fehlentwicklungen aber ebenso explizit benannt. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, wurde die Empfehlung ausgesprochen auf kommunaler Ebene zur zügigen und einheitlichen und damit rechtssicheren Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen Leitlinien und Kriterien für die künftigen Entscheidungen über die gemeindliche Zustimmung zu entwickeln.

Um die vom Gesetz beabsichtigte Aktivierung und Beschleunigung der Wohnbauentwicklung auch in Lüdenscheid zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und um den grundgesetzlich geforderten Gleichbehandlungsgrundsatz zu sichern, sollen künftig die Vorhaben, die nach dem „Baturbo“ zugelassen werden sollen, in eine der drei unten aufgeführten Fallgruppen zugeordnet werden.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die bisherigen vom PLA beschlossenen Ziele der Siedlungsentwicklung weiterhin Beachtung finden und zugleich eine Gleichbehandlung aller Vorhabenträger gewährleistet wird.

Lüdenscheid, den 20.03.2026

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlagen:

- **Lüdenscheider Leitfaden zum „Baturbo“ – Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025**
- **Anlage „Baturbo“ – Gesetzestext**