



Westerstede

Kreisstadt im Grünen

Informationsvorlage

25/2008

öffentlich

Stadt Westerstede

Der Bürgermeister

Gesehen:

Kämmerer _____ Allg. Vertr. _____ BGM _____

Betreff

**Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
("Bauturbo") - Bericht**

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

05.11.2025

Sachbearbeitung:

Stefan Hots

Beteiligte Dienststellen:

Beratungsfolge

Bauausschuss ()

Sitzungstermin

24.11.2025

Status

Ö

Sachverhalt:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) wurde am 29.10.2025 verkündet und trat am 30.10.2025 in Kraft.

Der Bundesgesetzgeber hat damit ein zentrales Signal für schnelleren und einfacheren Wohnungsbau gesetzt. Ziel ist es, kommunale Verfahren zu entlasten, Planungen zu beschleunigen und Wohnraum schneller verfügbar zu machen.

Folgende zentrale Punkte sind Bestandteil des Gesetzes:

1. Hervorzuheben ist die neu-eingeführte „Zustimmung der Gemeinde“ bei (größeren) Abweichungen vom Planrecht. Die Zustimmung liegt im Ermessen der Gemeinde und ist die Ausgestaltung der kommunalen Planungshoheit. Auf die Erteilung der Zustimmung besteht kein Rechtsanspruch und sie kann auch nicht durch den Landkreis ersetzt werden. Die Zustimmung ersetzt quasi eine Bauleitplanung in eigener Verantwortung der Gemeinde. Die Zustimmung kann erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
Die Gemeinde entscheidet insofern über das ob, wie und wo der Anwendung der Regelungen („Nichts muss, vieles kann“).
Für die Zustimmung hat die Gemeinde drei Monate Zeit (in Fällen des erforderlichen Einvernehmens sind es zwei Monate). Danach gilt die Zustimmung als erteilt.

Die Frage der internen Zuständigkeit der Zustimmung wurde in den bisherigen Veröffentlichungen des Bundesministeriums offengelassen. Da die Zustimmung die Planungshoheit der Gemeinde betrifft, kann angenommen werden, dass der Rat grundsätzlich für die Zustimmung zuständig ist. Eventuelle Beschlüsse zur Übertragung der Zuständigkeit auf den VA/BGM könnten möglich sein und sollten aufgrund der Praktikabilität gefasst werden, was aber noch näher abzustimmen ist.

2. § 9 BauGB: Es soll durch neue Regelungen ermöglicht werden, schon im Bebauungsplan und nicht erst im Baugenehmigungsverfahren die einzuhaltenden Lärmwerte und -kontingente festzusetzen und auch Abweichungen von der TA-Lärm zuzulassen. Die Regelungen betreffen insbesondere das Miteinander von Wohnen und Gewerbe. Vereinfachungen im Umgang mit dem Belang „Lärm“ hinsichtlich Verkehrsimmissionen sind nicht vorgenommen worden.
3. § 31 (3) BauGB: Hier wird eine neue Befreiungsmöglichkeit zugunsten des Wohnungsbaus geschaffen. Diese Möglichkeit soll nicht mehr nur wie bisher für Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt (im Ammerland: Rastede und Bad Zwischenahn) gelten, sondern überall. Weiterhin kann hier auch von den Grundzügen der Planung abgewichen werden. Erleichternd kommt hinzu, dass es sich nicht zwingend um einen Einzelfall handeln muss, sondern auch mehrere vergleichbare Fälle befreit werden können (z. B. Hinterbebauungen). Diese Befreiungen ermöglichen insbesondere Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung, können aber auch die Art der Nutzung betreffen. Geprüft werden muss weiterhin, ob unter Würdigung nachbarlicher Interessen die Befreiung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das wäre z. B. dann gegeben, wenn das Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen auslöst.
4. § 34 (3b) BauGB: In einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann nunmehr für Wohnungsbauvorhaben mit Zustimmung der Gemeinde vom Erfordernis des Einfügens generell abgewichen werden. Das Vorhaben muss aber unter Würdigung nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.
5. § 37a BauGB: Diese Vorschrift schafft eine neue Außenbereichsprivilegierung für Vorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung.
6. § 246e BauGB: Hierbei handelt es sich um den eigentlichen „Bauturbo“. Die Vorschrift ist erst einmal bis Ende 2030 anwendbar. Sie lässt quasi umfassend für verschiedene Wohnbauvorhaben Abweichungen vom BauGB zu, allerdings wieder nur mit Zustimmung der Gemeinde und wenn das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Im Außenbereich gilt der Bauturbo nur, wenn das Baugrundstück im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Planungen oder im Zusammenhang mit bebauten Flächen steht. In der Gesetzesbegründung ist davon die Rede, dass dies ab einer Entfernung von mehr als 100 m wohl nicht mehr der Fall sein dürfte. Auch können über den Bauturbo Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke und Läden für den täglichen Bedarf zugelassen werden.

Fazit:

Die Verwaltung erkennt in dem Gesetzespaket die Möglichkeit der Beschleunigung im Wohnungsbau; es stehen jedoch noch einige Fragen im Raum. Insbesondere die interne Zuständigkeit der Zustimmung sowie der in § 246e BauGB erwähnte räumliche Zusammenhang für Baumöglichkeiten im Außenbereich und ob hier zum Beispiel eine Straße oder natürliche Gegebenheiten (Waldflächen) als Zäsur des räumlichen Zusammenhangs zu sehen ist, sind noch offen. Die neuen Regelungen sind jedoch auch nicht als Freifahrtschein für (ungeregelten) weiteren Wohnraum zu sehen. Vielmehr muss weiterhin die Erschließung gesichert sein und die städtebauliche Ordnung hinsichtlich einer angepassten Verdichtung/Bebauung sollte gewahrt bleiben; beide Punkte können ggf. durch städtebauliche Verträge geregelt werden.

Die Verwaltung wird in den kommenden Wochen entsprechende Fortbildungen besuchen und weiter berichten.

Des Weiteren wird zur vertiefenden Auseinandersetzung mit dem Gesetzespaket auf die Internetseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen:

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html?nn=42910>

Anlagen:

Verkündung des Gesetzes im Bundesgesetzblatt

Unterschrift Amtsleiter