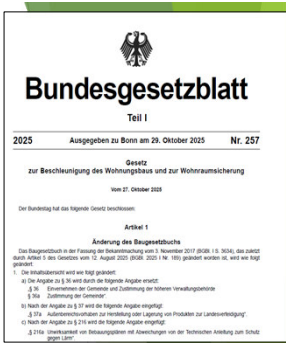
GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

„Der Wohnungsbauturbo“

Regelungen und Anwendungsvoraussetzungen mit der BauGB – Novelle

Stand 19.08.2026

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister



Bundesgesetzblatt

Teil I

2025 Ausgegeben zu Bonn am 29. Oktober 2025 Nr. 257

Gesetz
zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Vom 27. Oktober 2025

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
   a) Die Angabe zu § 36 wird durch die folgende Angabe ersetzt:
   „§ 36 Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde
   § 36a Zustimmung der Gemeinde“.
   b) Nach der Angabe zu § 37 wird die folgende Angabe eingefügt:
   „§ 37a Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung“.
   c) Nach der Angabe zu § 216 wird die folgende Angabe eingefügt:
   „§ 216a Unterlassenheit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“

Anlass für die mit vorliegendem Gesetz vorgeschlagenen Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB), welches am 30.10.2025 in Kraft getreten ist, ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der insbesondere in vielen urbanen Räumen nach wie vor besteht.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hat der Gesetzgeber neue Möglichkeiten geschaffen, Wohnbauvorhaben unter erleichterten planungsrechtlichen Voraussetzungen zuzulassen.

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

„§ 36a

Zustimmung der Gemeinde

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden."

Die neuen rechtlichen Optionen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, insbesondere durch die Einführung der Bestimmungen in

§ 31 Abs. 3 BauGB,
§ 34 Abs. 3b BauGB sowie
§ 246e BauGB in Verbindung mit
§ 36a BauGB (sogenannte „Bau-Turbo"),

„§ 246e

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

eröffnen der Gemeinde erweiterte Handlungsspielräume. Sie ermögl
beschleunigte und zugleich flexiblere Steuerung von Bauvorhaben zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Diese Möglichkeiten sind teilweise bis zum 31.12.2030 befristet.

4. § 31 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:
„(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat."
5. § 34 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 31 Absatz 2" durch die Angabe „§ 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung" ersetzt.
b) Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt:
„b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

Ziel ist es, den bestehenden Spielraum für Befreiungen vom geltenden Planungsrecht verantwortungsvoll auszuweiten, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Qualität des Ortsbildes zu beeinträchtigen.
Zur Steuerung der Anwendung des Bau-Turbos legt die Gemeinde **verbindliche Leitlinien** fest. Diese dienen dazu, die städtebauliche Entwicklung gezielt zu lenken, öffentliche nachbarliche Belange angemessen zu berücksichtigen und ein hohes Maß an Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu gewährleisten. Die Leitlinien wirken präventiv gegen unerwünschte Entwicklungen, schaffen Transparenz und Nachvollziehbarkeit für Bauherrschaften und Nachbarschaft und fördern eine einheitliche, sachgerechte Entscheidungspraxis der Verwaltung. Zugleich lassen sie ausreichend Spielraum, um im Einzelfall flexibel und bedarfsgerecht auf konkrete Vorhaben realisieren zu können.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Bau-Turbo nicht als ungesteuertes Instrument eingesetzt wird, sondern ausschließlich im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, den Interessen der Öffentlichkeit und den geltenden gesetzlichen Vorgaben zur Anwendung kommt.

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

§ 31 Absatz 3 BauGB

- Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.
- Gründe der Wohnraumknappheit führten zu einer befristeten Ergänzung der Befreiung durch Einfügung des Abs. 3
- Anders als bei der Befreiungsentscheidung nach Abs. 2 dürfen hier allerdings die „Grundzüge der Planung berührt werden“ (so ausdrücklich die Begründung zum Gesetzesentwurf der BReg v. 6.11.2020, BR-Drs. 686/20, 15).
- Nachbarliche Interessen sind u.a. Gebot der Rücksichtnahme, Immissionsschutz etc.
- Öffentliche Belange – Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, konkrete städtebauliche Konzepte etc.
- Beispiel: Befreiung u.a. Baugrenzen, Anzahl der Geschosse, Art der baulichen Nutzung etc.

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

§ 34 Abs. 3b BauGB

- *(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

- Nachbarliche Interessen: u.a. Gebot der Rücksichtnahme, Immissionsschutz etc.
- Öffentliche Belange: Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, konkrete städtebauliche Konzepte etc.
- Beispielweise Nachträgliche Aufstockung, Hinterlandbebauung „zweite Reihe“

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

§ 246e BauGB

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. *Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
2. *der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
3. *der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*

*(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im **räumlichen Zusammenhang** mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind*

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

§ 36 a BauGB

*(1) 1Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. 2Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. 3Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. 4 Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen **drei Monaten** nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.*

Eine Anwendung der betreffenden Reglungen ist nur mit expliziter Zustimmgung der Gemeinde möglich! Ohne Zustimmung der Gemeinde keine Anwendung des „Bau-Turbos“!
Es gibt keinen Anspruch auf Zustimmung über 246e BauGB

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

Umweltauswirkungen als öffentlicher Belang

In § 31 Abs. 3 Satz 2 BauGB und in § 246e Satz 2 BauGB ist geregelt, dass eine Vorhabenzulassung nach diesen Normen mit den öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar ist, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzlich erhebliche Umweltauswirkungen auslöst.

Entsprechend ist in der Praxis im Rahmen der Vorhabenzulassung (aufgrund der negativen Erfahrungen mit dem § 13b BauGB und dessen Unionsrechtswidrigkeit) einer überschlägige Prüfung solcher Umweltauswirkungen vorzunehmen.

Diese Prüfung bezieht sich nur auf das beantragte Vorhaben und unter Berücksichtigung, inwieweit Umweltauswirkungen bereits durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden, auch bspw. durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

Schranken des „Bauturbos“

Neben den erweiterten Zulassungsmöglichkeiten für Wohnbauvorhaben gem. den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und § 246e BauGB ist, neben der Prüfung etwaiger Umweltauswirkungen, auch die Fortgeltung weiterer Vorgaben aus Fachgesetzen zu beachten. Z.B.

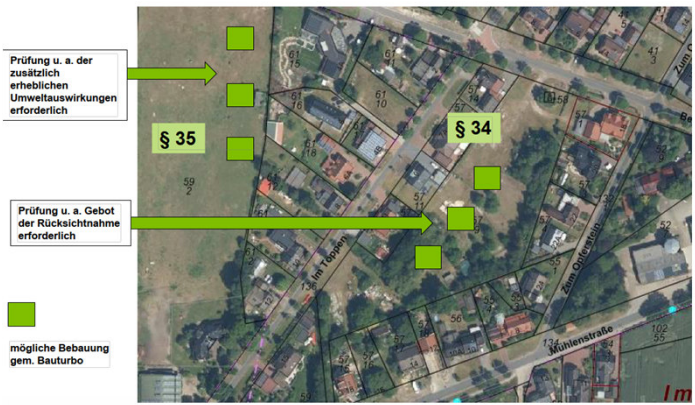
- Hoch- und Grundwasserschutz
- Bodenschutz
- Arten- und Naturschutz
- Denkmalschutz
- Immissionsschutz
- Lärmschutz

Hierzu zählen unter anderen:

- Grundwasserabsenkung weiterhin genehmigungspflichtig, keinerlei Beeinträchtigung des GW
- Eingriffsflächen Altlasten weiterhin berücksichtigen, (bei Umnutzung von gewerbl. Vorhaben)
- Eingriffsregelungen im Außenbereich (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Bei Leerstand ggf. Fledermaushabitate prüfen

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

Fallbeispiele



GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

Fallbeispiele



GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

Fallbeispiele

Prüfung u. a. der zusätzlich erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich



mögliche Bebauung gem. Bauturbo

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

- ***Es ist ein Grundsatzbeschluss über klare, übergreifende Regelung zu schaffen***
- ***Neue Regelungen § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a und 3b, § 36a BauGB und § 246e BauGB im Beteiligungsprozess u.a.***
  - ***Leitlinien festlegen***
  - ***Vor Antragstellung Beratungspflicht einführen***
  - ***Politische Beschlüsse für alle Vorhaben nach § 246e BauGB***
  - ***Beteiligungsprozess erörtern „Rücksichtnahmegebot“***
  - ***Städtebauliche Entwicklung steht im Vordergrund***
  - ***Fristen sind zu beachten (3 Monate)***
  - ***Städtebaulicher Vertrag zw. Gemeinde und Antragsteller***
  - ***Infrastruktur muss vorhanden sein***

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!