



KUNZ
RECHTSANWÄLTE

NEWSLETTER

November 2025

**Der Bauturbo:
das Instrument zur Über-
windung des Wohnraum-
mangels?**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend möchten wir Sie über die von Bundestag und Bundesrat beschlossenen Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) unterrichten. Unsere Ausführungen sollen neben der Informationsübermittlung auch Anstoß zur Diskussion geben.

Der „Bauturbo“: das Instrument zur Überwindung des Wohnraummangels?

I. Ausgangslage

Mit der Einführung des neuen § 246 e BauGB soll die Schaffung von Wohnraum durch Abweichungen vom geltenden Planungsrecht ermöglicht werden.

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl I 252, 257) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten.

Durch diese Neuregelungen wird die baurechtliche Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben aufgrund von weitreichenden Befreiungsmöglichkeiten in Gebieten mit geltenden Bebauungsplänen, sowie im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich erheblich erweitert.

Der neue § 246 e BauGB lautet:

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 in erforderlichem Umfang 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.*

Drucksache 21/781 (neu) – 8 – Deutscher Bundestag – 21. Wahlperiode

Eine Abweichung von Bauleitplänen ist insbesondere dann nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. 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.

(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. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung,

sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen werden.“

In diesem Zusammenhang wurde auch § 34 Abs. 3 BauGB neu gefasst. Nach dieser Neuregelung kann

„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.“

II. Was bedeuten die neuen gesetzlichen Regelungen für die Genehmigungsbehörden?

1. Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt

Wichtig: Eine Abweichung nach § 246e BauGB setzt voraus, dass das Baugrundstück in einem Gebiet liegt, das durch eine Rechtsverordnung nach § 201a BauGB zu einem „Gebiet mit **angespanntem Wohnungsmarkt**“ **bestimmt wurde und die Entscheidung über die Abweichung vor dem 31.12.2027 ergeht.**

Für Wohnungsbauvorhaben stellen die neuen Regelungen eine deutliche Erleichterung dar, denn im Vergleich zu einer Befreiungsentscheidung nach § 31 Abs. 2 BauGB dürfen auch die Grundzüge der Planung berührt werden.

2. Keine neuen Bebauungspläne erforderlich

Wenn für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen die Aufstellung eines Bebauungsplans oder dessen Änderung erforderlich wäre, kann ausnahmsweise gestattet werden auf die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes zu verzichten. Die Regelung soll befristet gelten bis zum Ablauf des **31.12.2030**.

Mit der neuen Regelung sollen beispielsweise die Umsetzung von Aufstockungen oder Umbauten deutlich erleichtert werden.

a) Abweichungstatbestände

Die möglichen Abweichungen sind nach § 246e BauGB auf die folgenden Arten von Vorhaben begrenzt:

- die Errichtung eines zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen,
- die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder

- die Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage für Wohnzwecke einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

b) Zustimmungserfordernis

§ 36a BauGB sieht eine Regelung zur Zustimmung der Gemeinde zu den erweiterten Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten in den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB vor.

Die Erteilung der Zustimmung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass bestimmte städtebauliche Anforderungen eingehalten werden. Die Gesetzesbegründung nennt beispielhaft die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung (BT-Drs. 21/781, S. 23).

Die Zustimmung der Gemeinde erfolgt zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit aus Art. 28 Abs. 2 GG. Eine Ersetzung der Zustimmung ist nicht vorgesehen.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt allerdings als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von drei Monaten auf das Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde reagiert (§ 36 a Abs. 1 S. 4 BauGB). § 36 Abs. 2 S. 2 zweiter Halbsatz BauGB gilt entsprechend.

c) Nachbarliche Interessen

Wichtig: Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Dies ist der Fall, wenn

- das Vorhaben für den Nachbarn zumutbar ist,
- für die künftigen Bewohner des Vorhabens gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind,
- unverhältnismäßige Eingriffe in die Natur ausgeschlossen sind bzw. ausgeglichen werden,
- die Abweichung nur „im erforderlichem Umfang“ erfolgt.

3. Unbeplanter Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich kann nach dem neuen § 34 Abs. 3 b BauGB 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 unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zweck der Regelung ist ausweislich der Gesetzesbegründung die Erweiterung der Möglichkeiten von Hinterlandbebauungen oder auch die Bebauung von Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken (BT-Drs. 21/781, S. 22).

4. Außenbereich

Im Außenbereich dürfen Abweichungen nur für solche Vorhaben erteilt werden, die „im räumlichen Zusammenhang“ zu einem in Zusammenhang bebauten Ortsteil (sogenannter „Innenbereich“) oder einer Fläche stehen, für die bereits ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Die Anwendung soll jedoch auf Vorhaben begrenzt sein, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 BauGB oder

nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Es können daher auch Vorhaben gestattet werden, die selbst gänzlich im Außenbereich liegen. Es muss sich aber immer um die Erweiterung einer bereits bestehenden Siedlung handeln.

Ausweislich der Gesetzesbegründung soll damit deutlich werden, dass nicht nur Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an die genannten Gebiete anschließen, sondern auch solche umfasst sind, die „sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können“ (BT-Drs. 21/781, S. 27).

Abgewichen werden kann z.B. von den Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung gemäß den §§ 1 ff. BauNVO oder über das Maß der baulichen Nutzung gemäß den §§ 16 ff. BauNVO, weil die BauNVO eine auf § 9a BauGB beruhende Verordnung ist.

5. Naturschutzanforderungen

§ 18 Abs. 2 – 4 BNatSchG bleiben anwendbar. Dies bedeutet, dass die üblichen Regelungen zum Verhältnis zwischen dem BauGB und dem BNatSchG gelten.

III. Neuregelungen zum Immissionsschutz

Mit dem neuen § 9 Abs. 1 Nr. 23 a, aa) BauGB soll der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet werden Gebiete festzusetzen, in denen „bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen oder bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von der TA Lärm in der jeweils geltenden Fassung zulässig sind“. Der bisherige § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB wurde in § 9 Abs. 1 Nr. 23 a, bb) BauGB verschoben.

IV. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde muss nach § 36a Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch für die Dauer eines Monats. Laut Gesetzesbegründung kann dies unter anderem dazu dienen, nachbarliche Interessen zu ermitteln (BT-Drs. 21/781, S. 24) oder die Akzeptanz eines Vorhabens zu steigern.

V. Fazit

Ob der Bauturbo zum Erfolg führen wird, wird davon abhängen, in welchem Umfang die Gemeinden ihre Zustimmung zu Abweichungen von bestehenden Bebauungsplänen erteilen oder versagen werden. Auch die nachbarlichen Belange und die Öffentlichkeitsbeteiligung, d.h. die Akzeptanz der Regelungen durch die betroffenen Anlieger, die sich durch die Abweichungen möglicherweise in Ihren Rechten verletzt sehen, wird ausschlaggebend für den Erfolg der Regelungen sein.

Positiv ist, dass in Gebieten mit alten und ggfs. überholten Bebauungsplänen die Kommunen nun die Möglichkeit haben, ohne Aufstellung kostspieliger Bebauungspläne schnell Baurecht zu schaffen.

Die durch die Neuregelungen zum Immissionsschutz vorgesehenen Lockerungen können allerdings beim Lärmschutz zu erhöhtem Konfliktpotential führen.

Die Möglichkeit des schnelleren Bauens darf nicht dazu führen, dass der Umwelt- und Nachbarschutz unterlaufen wird.

Ihr Bau- und Vergaberechtsteam

Impressum

Falls Sie unseren Newsletter zukünftig nicht mehr erhalten möchten, bitten wir Sie um Mitteilung an:

E-Mail: Isabell.Hibinger@kunzrechtsanwaelte.de

Herausgeber

KUNZ Rechtsanwälte Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung (mbB) vertreten durch die Gesellschafter Heinrich Rohde, Dr. jur. Carsten Fuchs, Dominic Steinborn, Marcus Menster, Arnold Neuhaus, Georg Kaiser, Tim Schwarzburg, Dr. jur. Ira Ditandy, Christopher Hilgert, Michael Frohn, Marc Werdein, Dr. jur. Hermann J. Knott LL.M., Dr. Stefan Klöckner LL.M., Dr. jur. Andreas Ziegler, Dr. Heiko A. Giermann LL.M., Christine Libor, Richard Haug
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 187767802, Amtsgericht Koblenz, PR 20162

Inhaltlich verantwortlich:

David Frisch MLB

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Assistentin: Isabell Hibinger

Telefon: 06131 971767-100

Telefax: 06131 971767-71

Isabell.hibinger@kunzrechtsanwaelte.de





KUNZ

RECHTSANWÄLTE



Koblenz

Mainzer Straße 108 · 56068 Koblenz
Tel. 02 61 / 30 13 0 · Fax 02 61 / 30 13 23



Mainz

Haifa-Allee 38 · 55128 Mainz
Tel. 061 31 / 97 17 67 0 · Fax 061 31 / 97 17 67 71



Köln

Antoniterstraße 14-16 · 50667 Köln
Tel. 02 21 / 9 21 801 0 · Fax 02 21 / 9 21 901 9



Düsseldorf

Steinstraße 20 · 40212 Düsseldorf
Tel. 02 11 / 8 90 94 64 0 · Fax 02 11 / 8 90 94 64 9



Stuttgart

Calwer Str. 11 · 70173 Stuttgart
Tel. 0711 / 860 6790 · Fax 0711 / 9533 8724
stuttgart@kunzrechtsanwaelte.de

E-Mail: info@kunzrechtsanwaelte.de

www.kunzrechtsanwaelte.de