| Kreisstadt Bergheim<br>Der Bürgermeister | | | Vorlage Nr.: 459/2025<br>öffentlich | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Mitzeichnungen | | | | |
| Dezernat: III<br>FBL: Herr Gal | | | | | |
| AbtL. 8.1 Frau Marx-Flatten/<br>AbtL. 8.3 Frau Krichel<br>Verfasser/in: Frau Hoffmann,<br>Frau Weiler | | | | | |

| **Vorgesehene Beratungsfolge** | |
|---|---|
| Gremium | Datum |
| Rat | 15.12.2025 |

| **TOP** | **Mitteilung**<br>**Novelle Baugesetzbuch Teil 1 2025 - Bauturbo** |
|---|---|

**Erläuterungen:**

## 1. Sachverhalt

### Novelle Baugesetzbuch Teil 1 2025 - Geänderte Gesetzeslage

Das "Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung" zur Änderung des Baugesetzbuches vom 27.10.2025 ist am 30.10.2025 in Kraft getreten (am 29.10.2025 verkündet im BGBl. 2025 I Nr. 257). Die damit verbundene BauGB-Novelle Teil 1 2025 erfolgt bezüglich des § 31 Abs. 3 BauGB (Vereinfachung von Befreiungen im Plangebiet), § 34 Abs. 3b BauGB (Baulücke, Abweichung vom Einfügeerfordernis) und dem sogenannten Bau-Turbo (§ 246e BauGB), einer befristeten Sonderregelung zur Beschleunigung des Wohnungsbaues im Innen- und Außenbereich.

Alle Bauanträge auf der Grundlage dieser Gesetze bedürfen gemäß § 36a BauGB vor der Genehmigung der Zustimmung durch die Gemeinde. Des Weiteren können die beantragten Vorhaben nur unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass eine Würdigung der nachbarlichen Interessen erfolgt und das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die übergeordnete Planung, die Landesbauordnung und das Fachrecht müssen dabei vollumfänglich beachtet werden.

Ziel des Gesetzgebers ist die Beschleunigung des Wohnungsbaus. Dazu sollen die kommunalen Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigt und Verfahren entlastet werden.

Typische Anwendungsbeispiele sind Nachverdichtungen innerorts, wie z.B. Aufstockungen, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe sowie Arrondierungen im Außenbereich.

Zum Bau-Turbo informiert u. a. das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen:
https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html?nn=42910

**Weitere Änderungen durch die BauGB-Novelle Teil 1**
Neben den genannten Gesetzen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus umfasst die BauGB Novelle 2025 Teil 1 weitere Änderungen. So wurde bezüglich des Bauleitplanungsrechts der Belangekatalog gem. § 1 Abs. 6 BauGB für die Nr. 8 und 9 angepasst. Dementsprechend muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Versorgung der Bevölkerung und zur Entwicklung von Verkehrsanlagen neben dem Bestandsinteresse auch das Entwicklungsinteresse beachtet werden.
Des Weiteren gibt es Erleichterungen im Umgang mit Lärmschutzvorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a, § 216a BauGB). So ist in begründeten Fällen eine Abweichung von der TA Lärm möglich, was insbesondere für innerstädtische Verdichtungsvorhaben relevant sein kann. Des Weiteren wird die Festsetzung von Emissionsbeschränkungen für ein ganzes Gewerbegebiet ermöglicht, ohne eine weitere räumliche Untergliederung.

### Gesetzesänderungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus im Detail

**Mehr Wohnraum im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne - Vereinfachung von Befreiungen**
Für den § 31 BauGB „Ausnahmen und Befreiungen" wurde der Abs. 3 neu gefasst. Demnach kann mit der Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden. Die Befreiung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen erfolgen und mit öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Ein Vorhaben ist z. B. nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn es aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Eine Befreiung kann nur von planungsrechtlichen Vorschriften erfolgen, nicht von örtlichen Bauvorschriften oder Fachrecht. Mit der Gesetzesänderung kann von Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, um mehr Wohnbebauung über die Vorgaben des Plans hinaus zuzulassen. So sind Befreiungen auch dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.

**Mehr Wohnraum im unbeplanten Innenbereich – Baulücken und Abweichung vom Einfügeerfordernis**
Für den § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" wurde der Abs. 3b ergänzt. Demnach kann mit Zustimmung der Gemeinde 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. Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen erfolgen und mit öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht im unbeplanten Innenbereich von der Voraussetzung des Einfügens abzuweichen, um Wohnbauvorhaben zu erleichtern. Das Einfügeerfordernis entfällt künftig nicht nur bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden, sondern auch bei baulichen Maßnahmen an Nichtwohngebäuden, sofern dadurch neuer Wohnraum entsteht.

**Der Bauturbo – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau**
Der § 246e BauGB – der Bauturbo – ist eine befristete Sonderregelung zur Beschleunigung des Wohnungsbaues im Innen- und Außenbereich und wurde mit der BauGB Novelle 2025 neu eingeführt. Diese sogenannte Experimentierklausel ist bis zum 31. Dezember 2030 befristet und ermöglicht es den Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus von Vorgaben des Bauplanungsrechts abzuweichen, ohne einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern.
Das Vorhaben muss jedoch mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar sein. Grundsätzlich müssen die Ziele der Raumordnung, das Bauordnungsrecht sowie weitere fachrechtliche Anforderungen wie Naturschutzrecht, Immissionsschutz, Brandschutz etc. eingehalten werden.

Anträge auf Grundlage des § 246e BauGB betreffen Grundstücke, bei denen weder § 31 Abs. 3 noch § 34 Abs. 3b BauGB anwendbar sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Vorhaben, für die eine Schaffung von Baurecht bislang nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich gewesen wäre.

Die neue Sonderregelung ermöglicht es, schneller neue Wohnungen zu bauen, Wohngebäude zu erweitern, aufzustocken und Gebäude in Wohnraum umzunutzen. Ergänzend und in Bezug zu den Wohngebäuden können auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs zugelassen werden.

Der § 246e BauGB ermöglicht auch Vorhaben, die von den Regelungen des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich" abweichen, sofern sie gemäß § 246e Abs. 3 BauGB im räumlichen Zusammenhang mit Flächen eines Bebauungsplans oder bebauten Ortsteilen stehen. Hiermit soll der Außenbereich geschützt und eine Zersiedlung vermieden werden.
Ist für eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach überschlägiger Prüfung mit voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, muss eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt werden.

**Zustimmung der Gemeinde**

Da die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB stark in die kommunale Planungshoheit eingreifen, wurde mit der Einführung des § 36a BauGB „Zustimmung der Gemeinde" ein Instrument geschaffen, das die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde zu Entscheidungen auf Grundlage der neuen gesetzlichen Vorgaben erforderlich macht. Die ausdrückliche Zustimmung zu Vorhaben durch die Gemeinde stellt einen funktionalen Ersatz für die Bauleitplanung dar. Damit ist die Gemeinde auch weiterhin in der Lage, ihre Vorstellung von städtebaulicher Entwicklung und Ordnung zu gestalten. Durch den Zustimmungsvorbehalt wird die Planungshoheit der Gemeinde gewahrt.

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Gemeinde kann gem. § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB ihre Zustimmung auch an Bedingungen knüpfen, die den Vorhabenträger verpflichten, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Diese Bedingungen (z.B. Herstellung der Erschließung, Planungskosten, Infrastrukturfolgekosten,

Anteil von gefördertem Wohnungsbau) können in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt gemäß § 36a Abs. 1 BauGB als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Genehmigungsbehörde verweigert wird. 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 dreimonatige Frist entsprechend.

Die Zustimmung der Gemeinde erfolgt in der Regel durch den Stadtrat. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass der Stadtrat, nach Änderung der Zuständigkeitsordnung, diese Beschlüsse auf den Ausschuss für Planung und Umwelt überträgt.

**Weitere Vorgehensweise**

Für die erste Ratssitzung 2026 und zur Vorberatung im Ausschuss für Planung und Umwelt bereitet die Verwaltung einen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Anträgen nach dem Bauturbo vor.

Hierbei soll u.a. die Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde gem. 36a Abs. 1 BauGB sowie ein Ablaufschema für eine effektive Vorgehensweise innerhalb der Verwaltung festgelegt werden. Inwieweit darin auch inhaltliche Festlegung von bestimmten Voraussetzungen für eine Genehmigung getroffen werden können oder ob die Aufstellung von Leitlinien zur Entscheidungshilfe sinnvoll und möglich ist, muss noch erarbeitet werden. Grundsätzlich sind pauschale Festlegungen schwierig, da es sich immer um Einzelfallentscheidungen handelt. Eine rechtliche Beratung soll dabei helfen, eine konsistente Entscheidungspraxis unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Seit dem 30.10.2025 ist bereits die Antragstellung nach der neuen Gesetzgebung möglich. Bisher liegt noch kein entsprechender Antrag vor. Daher kann davon ausgegangen werden, dass kommende Anträge noch fristgerecht in der ersten Ratssitzung 2026 behandelt werden können, bis danach ggf. eine andere Zuständigkeit in der gleichen Sitzung beschlossen wird.