



Bielefeld

Anlage zu TOP 7
Bezirksvertretung Heepen
am 04.12.2025

„Bau-Turbo“-Gesetz



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Schneller

Der Bau-Turbo sorgt in der
Planung von Bauprojekten
für mehr Tempo und weniger
Bürokratie.



Bezahlbar

Der Bau-Turbo schafft zusammen
mit Förderprogrammen und
Investitionsanreizen mehr
bezahlbaren Wohnraum.



Mehr

Der Bau-Turbo lädt die Städte
und Gemeinden zum Handeln ein,
sodass mehr neuer Wohnraum
entstehen kann.



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Effizienter

Der Bau-Turbo ermöglicht eine
optimale Flächennutzung mit
mehr Ergebnissen und weniger
Detailplanungsaufwand.



Innovativer

Der Bau-Turbo öffnet Raum für
kreative und innovative Konzepte,
da vom üblichen Planungsrecht
abgewichen werden kann.

Änderung des BauGB am 30.10.2025

- I. Befreiungsmöglichkeiten (§ 31 Absatz 3 BauGB)**
- II. „Bau-Turbo“ für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB)**
- III. Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB)**

I. Befreiungsmöglichkeiten

§ 31 (alte Fassung)

(3) ¹In einem **Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt**, das nach § 201a bestimmt ist, **kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall** von den Festsetzungen des Bebauungsplans **zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden**, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. ²Von Satz 1 kann **nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a** Gebrauch gemacht werden. ³Die Befristung in Satz 2 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. ⁴Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.

§ 31 (neue Fassung)

(3) ¹Mit 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. ²Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Zulassungsvoraussetzungen:

- Das Vorhaben dient dem Wohnungsbau.
- Die Befreiung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar – **Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein!**

- Die Befreiung würdigt nachbarliche Belange.
- Die Gemeinde stimmt zu.

I. Befreiungsmöglichkeiten



- Kein **angespannter Wohnungsmarkt** mehr erforderlich
- Keine **Befristung** mehr für die Anwendbarkeit
- Keine Reduzierung mehr auf den **Einzelfall**
- Keine grundstücksbezogene Besonderheit mehr erforderlich

I. Befreiungsmöglichkeiten (Beispiel vor dem 30.10.2025)





I. Befreiungsmöglichkeiten (Beispiel vor dem 30.10.2025)

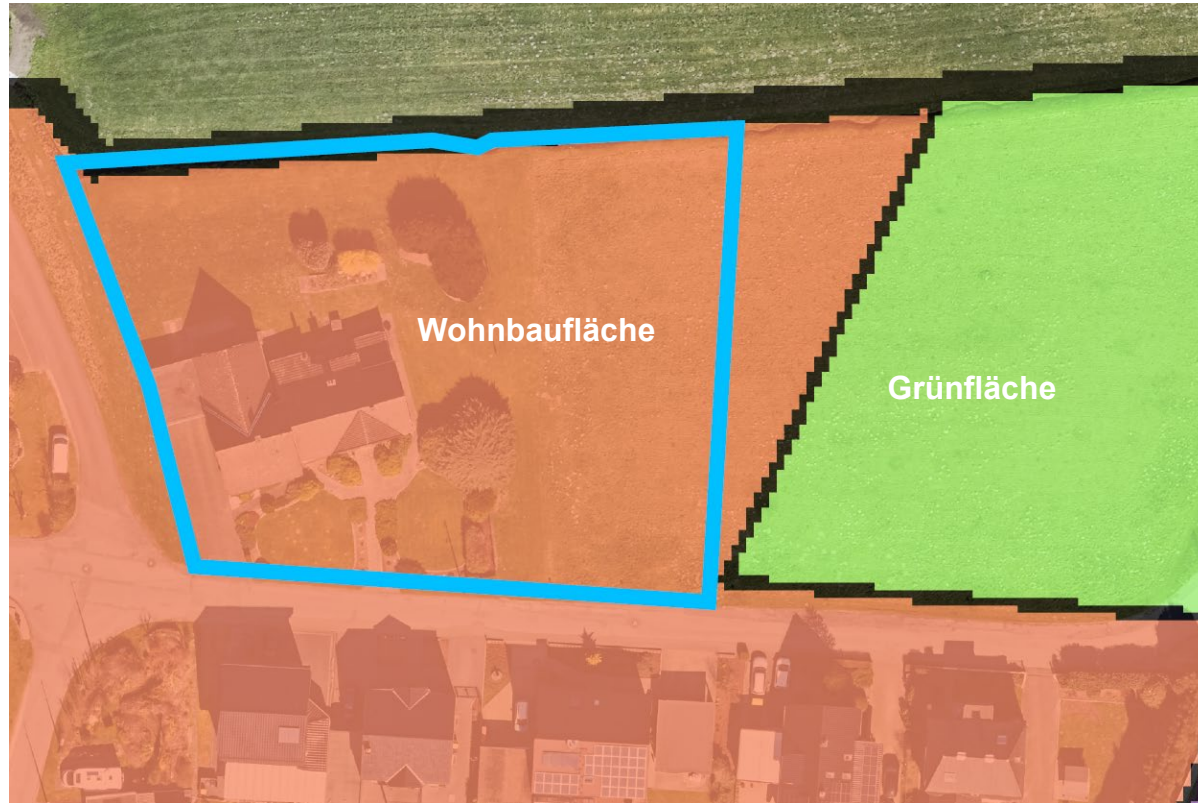


I. Befreiungsmöglichkeiten (aktuell)



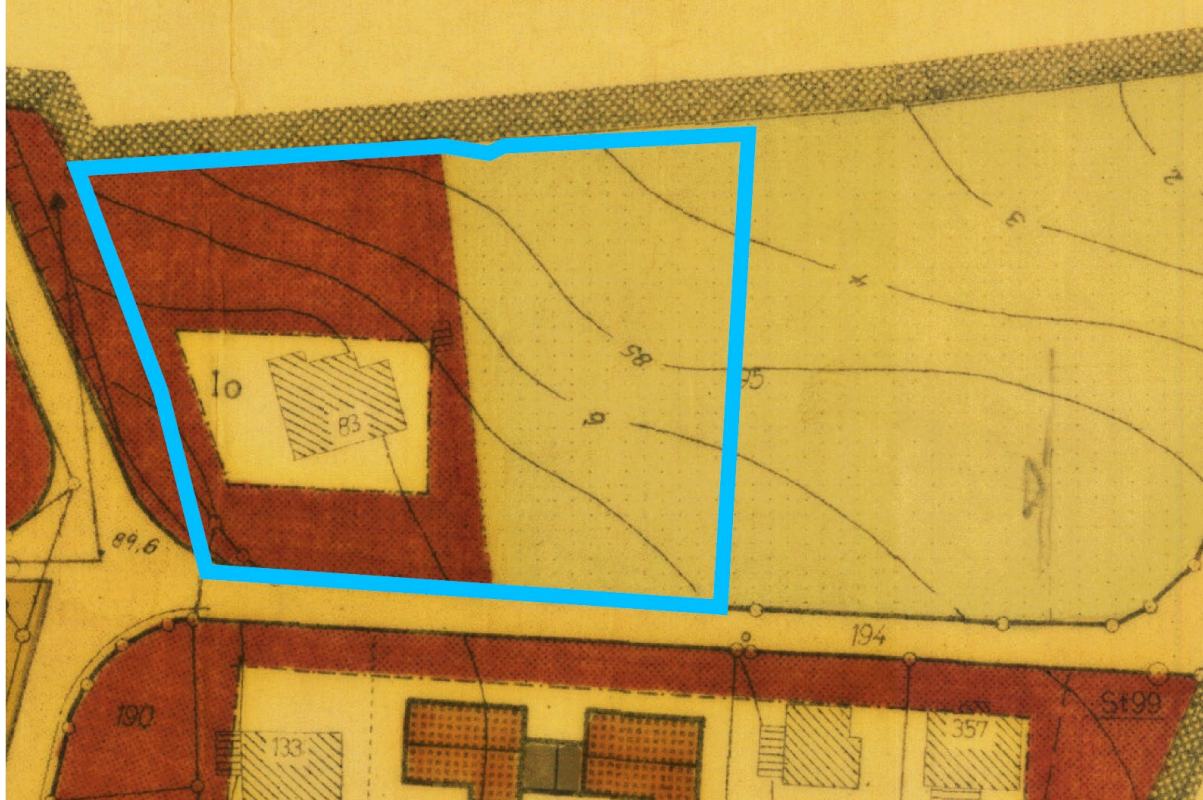
I. Befreiungsmöglichkeiten (aktuell)

F-Plan

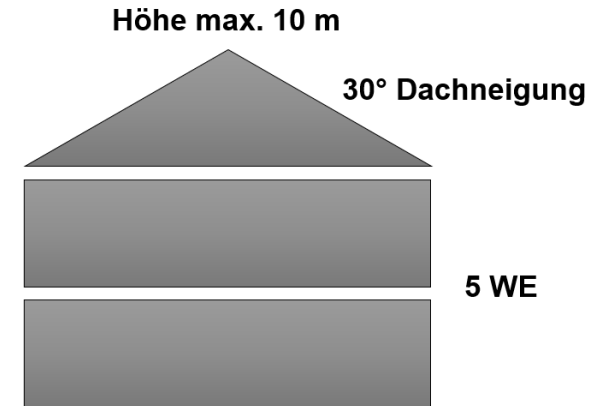


I. Befreiungsmöglichkeiten (aktuell)

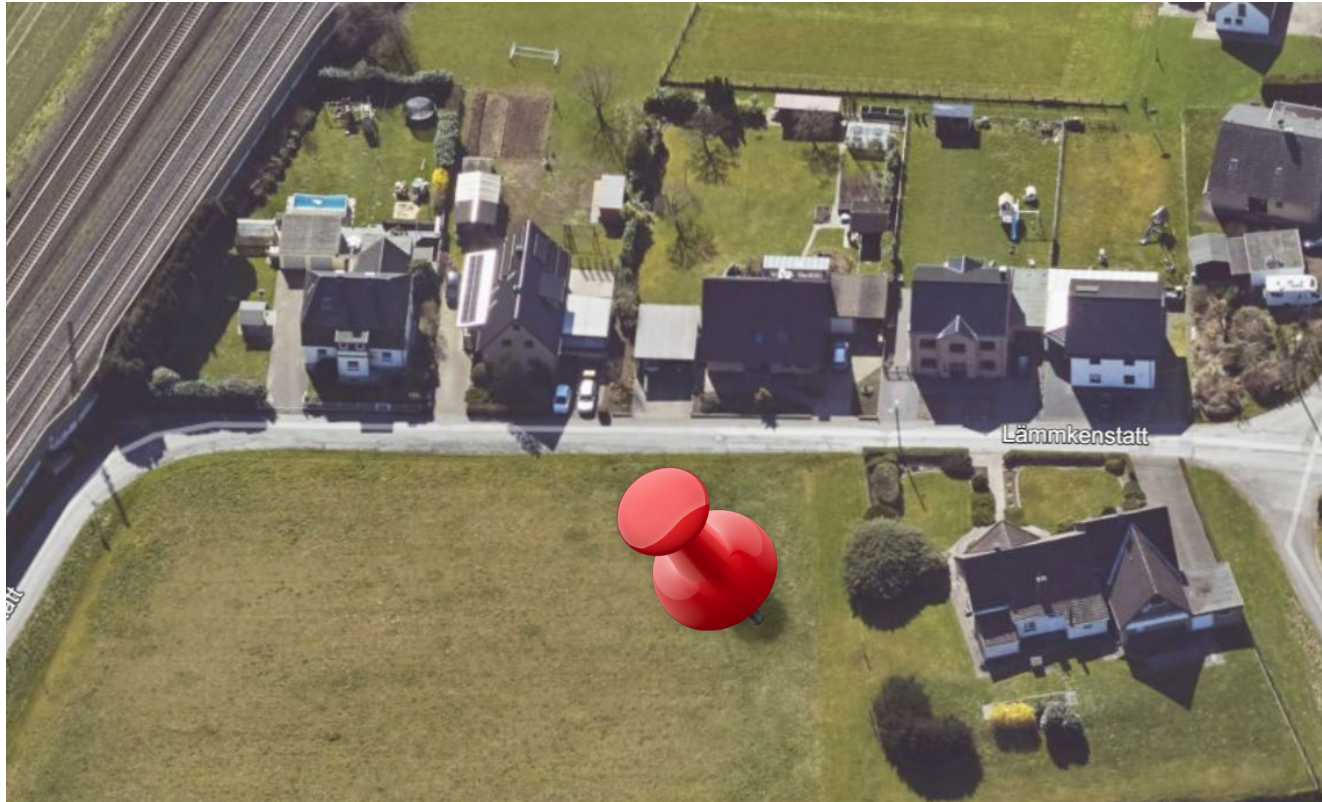
B-Plan



I. Befreiungsmöglichkeiten (aktuell)



I. Befreiungsmöglichkeiten (aktuell)



II. „Bau-Turbo“ für den Wohnungsbau

§ 246e	§ 246e (neu)
---	<p>(1) ¹Mit 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

II. „Bau-Turbo“ für den Wohnungsbau

§ 246e	§ 246e (neu)
---	<p>3. der <u>Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken</u>, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.</p> <p>²Hat 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. ³Bei 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.</p>

II. „Bau-Turbo“ für den Wohnungsbau

§ 246e	§ 246e (neu)
---	<p>(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.</p> <p>(3) ¹Im 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. ²§ 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.</p> <p>(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.</p>

II. „Bau-Turbo“ für den Wohnungsbau

§ 246e	§ 246e (neu)
---	<p><u>(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,</u> <u>2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.</u>

Zulassungsvoraussetzungen: (bis zum 31.12.2030)

- Das Vorhaben dient dem Wohnungsbau.
- Die Abweichung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar – **Vorhaben ist planbar!**

- Die Abweichung würdigt nachbarliche Belange.
- Die Gemeinde stimmt zu.

III. Zustimmung der Gemeinde

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

III. Zustimmung der Gemeinde

§ 36a	§ 36a (neu)
---	<p>(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung <u>Gelegenheit zur Stellungnahme</u> 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.</p> <p>(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des <u>Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung</u> überprüft werden.</p>

III. Zustimmung der Gemeinde

- Zuständigkeit: Oberbürgermeisterin / Beigeordnete für Stadtentwicklung
- Anhörung der Bezirksvertretung – **öffentlich**
- Vetorecht der Bezirksvertretung

Den Bezirksvertretungen werden regelmäßig nur solche Vorhaben zur Kenntnis gegeben werden, denen aus Sicht der Fachverwaltung nach Prüfung der Zulassungsvoraussetzungen zugestimmt werden kann.

III. Zustimmung der Gemeinde

Muss die Verweigerung der Zustimmung in irgendeiner Form auch begründet werden oder reicht es, wenn die Gemeinde einfach „nein“ sagt?

Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung oder eine besondere Begründungspflicht benennt der Gesetzgeber nicht. Dennoch sollte die Gemeinde die Gründe, die sie zu ihrer Entscheidung bewogen haben, transparent machen. Dadurch wird zum einen deutlich, welche Abweichungen grundsätzlich den Vorstellungen der Gemeinde entsprechen bzw. nicht entsprechen und zum anderen kann die Gemeinde so zeigen, dass sie keine willkürliche Entscheidung trifft. Besondere Anforderungen an die Begründung bestehen dabei nicht; sie muss allerdings nachvollziehbar sein.



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Fragen und Antworten:

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



**Mut steht am Anfang des Handelns,
Glück am Ende.**

Demokrit