

Zusammenfassung/Erläuterungen der Regelungen des sog. Bauturbos Änderung des BauGB, in Kraft getreten am 30.10.2025

1. Die Änderungen betreffen konkret 11 (von gesamt 250) Paragraphen des BauGB. Davon werden zwei Paragraphen lediglich redaktionell geändert (§§ 36 und 201a BauGB).
2. Nicht lediglich redaktionell, sondern inhaltlich geändert/ergänzt wurden

§ 1 Abs. 6 BauGB:

- i. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen künftig auch die „Bestands- und Entwicklungsinteressen“ der Wirtschaft berücksichtigt werden (Nr. 8 a))
- ii. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen künftig auch die „Bestands- und Entwicklungsinteressen bei Verkehrsanlagen“ berücksichtigt werden (Nr. 9)

§ 9 Abs. 1 Nr. 23:

- i. Im Rahmen der Festsetzungen in Baubauungsplänen können Gebiete ausgewiesen werden in denen bestimmte Geräuschobergrenzen eingehalten müssen wobei künftig in „begründeten Fällen auch Abweichungen von der TA-Lärm zulässig sind“
- ii. Außerdem können künftig Gebiete festgesetzt werden, in denen bestimmte „Geräuschemissionskontingente nicht überschritten

Begründung: Bisläng kam es beim u.a. Heranrücken von werden dürfen“ Wohnbebauung an Gewerbegebiete häufig zu Konflikten; künftig kann Wohnbebauung in Ausnahmefällen auch dann genehmigt werden, wenn die TA-Lärm nicht eingehalten werden kann.

§ 31 Abs. 3:

- i. Von Festsetzungen in Bebauungsplänen kann zugunsten des Wohnungsbaus mit Zustimmung der Gemeinde und unter Wahrung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange nicht nur in Einzelfällen abgewichen werden, sondern künftig auch in

„mehreren vergleichbaren Fällen“ wobei legaldefiniert wird, dass die öffentlichen Belange u.a. auch dann beeinträchtigt sind, wenn „eine überschlägige Prüfung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen“ erwarten lassen.

Begründung: Häufig verhindern Festsetzungen in (alten) Bebauungsplänen die Verdichtung von Baugebieten durch Umbau, Aufstockung, Hinterlandbebauung etc. Künftig muss zur Verdichtung der Bebauung im Innenbereich für die Zwecke des Wohnungsbaus nicht mehr jeweils eine Einzelfallgenehmigung eingeholt werden, sondern können Befreiungen auch für mehrere vergleichbare Fälle erteilt werden. Damit reduziert sich der Arbeitsaufwand für die Genehmigungsbehörde und beschleunigen sich die Verfahren, weil nicht mehr in jedem Einzelfall eine umfängliche Abwägung und Prüfung erfolgen muss. Auf der anderen Seite wird die Ablehnungsmöglichkeit gestärkt, weil es künftig ausreicht, wenn eine „überschlägige Prüfung“ zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lässt. Im Rahmen der Prüfung, ob öffentliche Belange beeinträchtigt sind, ist u.a. den Erfordernissen der Klimaanpassung (thermische Belastungen, Gefährdungen durch Starkregen etc.) Rechnung zu tragen.

§ 34 Abs. 3a b) und 3b:

- i. Von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Innenbereich kann im Einzelfall dann abgewichen werden, wenn Gebäude erweitert, geändert oder erneuert werden und dadurch künftig „neue Wohnungen geschaffen oder wieder nutzbar“ gemacht werden.
- ii. Die Abweichung ist mit Zustimmung der Gemeinde künftig nicht nur in Einzelfällen, sondern auch in „mehreren vergleichbaren Fällen“ möglich, wenn „nachbarliche Interessen oder öffentliche Belange“ nicht beeinträchtigt werden.

Amtliche Begründung: Damit wird die Abweichung vom Einfügungserfordernis beschränkt auf das Ziel des Gesetzes: Wohnraum zu schaffen. Um den Arbeitsaufwand zu reduzieren und einen Beschleunigungseffekt zu erzielen, sind Genehmigungen auch in mehreren vergleichbaren Fällen möglich, wobei dann nachbarliche Interessen oder öffentliche Belange (z.B. keine schädliche Umweltauswirkungen, ausreichende Versorgung und Verkehrsinfrastruktur vorhanden etc.) nicht beeinträchtigt sein dürfen.

§ 36a (neu):

- i. Die erforderliche Zustimmung der Gemeinde nach den oben geänderten Vorschriften erfolgt nur dann, wenn das Vorhaben der Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Die Zustimmung kann unter Auflagen erfolgen. Die Zustimmung wird fingiert, wenn ihr nicht innert 3 Monaten widersprochen wird. Wird von der Gemeinde die Öffentlichkeit zur Stellungnahme zu dem Vorhaben aufgefordert, dann verlängert sich die Frist um max. 2 Monate; insgesamt hat die Gemeinde also 5 Monate Zeit dem Vorhaben zu widersprechen.

§ 37 Abs. 2 und § 37a (neu):

- i. Abweichungen von Vorschriften des BauGB für Vorhaben, die öffentlichen Zwecken der Verteidigung dienen, können künftig auch solche von „verbündeten Streitkräften“ sein oder der „Herstellung/Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung“ dienen.
- ii. Entsprechend sind Vorhaben durch unanfechtbare Erklärung des BMVg auch im Außenbereich zulässig, wenn es um Produkte zur Landesverteidigung geht und öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde und das Einvernehmen der Gemeinde können vom BMVg ersetzt werden.

§ 201a:

- i. Die Geltungsdauer einer Rechtsverordnung einer Landesregierung, die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt festsetzt, ist nicht mehr bis zum 31.12.2026, sondern bis zum 31.12.2031 befristet.

§ 216a neu:

- i. Wenn ein Bebauungsplan, der nach der neuen Vorschrift oben in b.) von der TA Lärm abweicht, von einem Gericht für unwirksam erklärt wird, dann entscheiden die Behörden um Einvernehmen über lärmmindernde Maßnahmen an der Anlage (soweit zumutbar und bei Übernahme der Kosten), um die Anlage herum oder an dem betroffenen Gebäude.

Amtliche Begründung: Um den Bestand sowohl der Gebäude, die im Rahmen der von der TA Lärm abweichenden Festsetzung errichtet wurden, als auch die emittierenden Anlagen zu schützen, wenn ein darauf basierender Bebauungsplan unwirksam ist, soll ein Ausgleich der Interessen bei größtmöglichem Schutz der Gesundheit der Bewohner vor schädlichen Geräuschemissionen gefunden werden.

§ 246e neu:

- i. Mit Zustimmung der Gemeinde kann von den Vorschriften des BauGB im Innenbereich und im Außenbereich (wenn er rechtlich ähnlich wie ein Innenbereich anzusehen ist) bis Ende 2030 abgewichen werden, wenn es mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar ist (z.B. ausreichend Verkehrs-/ Bildungsinfrastruktur etc. vorhanden, mit Umwelt-Klimaschutz vereinbar, geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert etc.) und es den Bau, die Erweiterung oder die Änderung von zu Wohnzwecken dienen Gebäuden betrifft, d.h. Wohnraum geschaffen wird.

3. Fazit

Die Gesetzesänderung („Bauturbo“) erleichtert und beschleunigt in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich (§§ 9, 31, 34 BauGB) den Wohnungsbau, vor allem durch Erleichterung der Nachverdichtung, Baulückenschluss, Aufstockung usw., indem die Gemeinde

- in begründeten Fällen von der TA-Lärm abweichen darf, um Gewerbe und Wohnen besser vereinbaren zu können (vgl. auch Leipzig-Charta),
- von Festsetzungen nicht nur in Einzelfällen abweichen darf, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen,
- von dem Gebot des Einfügens in die Umgebungsbebauung abweichen darf

In Gebieten mit Bebauungsplänen, im Innenbereich oder im Außenbereich (wenn er wie ein Innenbereich zu betrachten ist, weil er einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil betrifft und es der *„organischen Fortentwicklung des Siedlungsbereichs entspricht der von den vorhandenen Erschließungsanlagen sowie infrastrukturelle Anbindung, einschließlich der sozialen, profitieren kann“*), erleichtert das Gesetz (§ 246e) die Bebauung, indem es Abweichungen unter folgenden Voraussetzungen ermöglicht:

- es geht um den Bau, Umbau, die Änderung oder Erweiterung von Wohngebäuden,
- es dürfen keine nachbarschaftlichen Interessen beeinträchtigt werden,
- die Gemeinde muss dem Vorhaben zustimmen

Die Möglichkeit zur Abweichung von den Vorschriften des BauGB für den Wohnungsbau nach den vorerwähnten Änderungen ist allerdings beschränkt:

- es dürfen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen;
- öffentliche Belange stehen der Wohnbebauung z.B. dann entgegen, wenn sie nicht den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht (§ 36a Abs. 1);
- öffentliche Belange stehen der Wohnbebauung ferner dann entgegen, wenn die Abweichung z.B. ungesunde Wohnverhältnisse erwarten lässt oder z.B. zusätzliche Verkehre verursacht, § 1 Abs. 6 Nr. 1, 9 BauGB;
- es dürfen durch die Abweichung keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein (nach „überschlägiger Prüfung“);
- das Bundesnaturschutzgesetz (§ 18) ist zu beachten;
- es muss bei größeren Vorhaben im Außenbereich (jur. wie Innenbereich, weil Bebauungszusammenhang erforderlich) eine Umweltverträglichkeitsprüfung stattfinden;
- die Gemeinde kann die Öffentlichkeit zur Stellungnahme auffordern (§ 36a Abs. 2)

Der BDB hatte in seiner damaligen Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf weitergehend gefordert, dass insbesondere in § 246e verankert wird, dass

- die Abweichung nur zugunsten des Mehrfamilienhaus-Wohnungsbaus möglich ist, der zu bezahlbaren Mieten vermietet wird,
- die Baugenehmigung, die nach dieser Vorschrift erteilt wird, befristet wird,
- die Baugenehmigung mit einer Nebenbestimmung, die eine Bauverpflichtung enthält, versehen wird.

Martin Wittjen, 02.2026