

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2026/809	
Federführung:	Status: öffentlich	
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 15.05.2026	
	Verfasser: Silke Bulthaupt	
AZ: -bp/md-		
Umgang mit dem "Bau-Turbo", Änderungen im Baugesetzbuch durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung		
Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	11.06.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	25.06.2026	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	25.06.2026	öffentlich

Haushaltsmittel
☐ stehen bei Konto _____ zur Verfügung
☐ sind ☐ überplanmäßig / ☐ außerplanmäßig bereitzustellen
☐ Deckungsvorschlag:
☐ Sonstiges
☒ Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften
☒ ist nicht erforderlich
☐ wird noch vorgenommen
☐ ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Klima-Relevanz-Prüfung
☒ keine Klimarelevanz
☐ wird noch im Laufe des Verfahrens vorgenommen
☐ KlimaCheck ist erfolgt mit folgendem Ergebnis: _____

Sachverhalt:

Mit dem neuen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung führt der Gesetzgeber den sogenannten „Bau-Turbo“ ein. Ziel dieser Regelung ist es, den Bau von dringend benötigtem Wohnraum deutlich zu vereinfachen und zu beschleunigen. Durch den Bau-Turbo sind Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen.

Viele Bauvorhaben scheitern bislang an langwierigen Planungsverfahren, komplizierten Bebauungsplanänderungen oder engen Vorgaben zur städtebaulichen Einfügung. Der Bau-Turbo soll hier Abhilfe schaffen. Gemeinden können künftig in bestimmten Fällen schneller und flexibler über Wohnbauvorhaben entscheiden, ohne ein aufwändiges Planverfahren durchführen zu müssen. Diese neue Möglichkeit kann insbesondere dort genutzt werden, wo rasch neuer Wohnraum geschaffen werden soll.

Gleichzeitig bleiben wichtige Schutzvorgaben, etwa zur städtebaulichen Verträglichkeit und zu öffentlichen Belangen, weiterhin bestehen.

Der Bau-Turbo ist mit Veröffentlichung am 29.10.2025 im Bundesgesetzblatt am 30.10.2025 in Kraft getreten und gilt teilweise zunächst befristet bis Ende 2030. Er gibt den Kommunen ein wirksames Werkzeug an die Hand, um Wohnungsbau zügiger umzusetzen und unbürokratische Lösungen zu ermöglichen.

Der Bau-Turbo ist als Experimentierklausel angelegt. Kommentierungen und Rechtsprechung sind noch nicht vorhanden. Derzeit werden in der Bundesrepublik verschiedene Ansätze durch die einzelnen Kommunen verfolgt. In den nächsten Monaten sind Handlungsleitfäden seitens des Ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Frau Ministerin Verena Hubertz, angekündigt. Der Bau-Turbo ist folglich als lebendiger Prozess zu verstehenden, der sich im Laufe der nächsten Jahre entwickeln soll.

Die **wesentlichen Änderungen durch den Bau-Turbo** werden nachfolgend aufgeführt:

§ 31 BauGB: „Ausnahmen und Befreiungen“

Bisherige gesetzliche Grundlage

§ 31 BauGB regelt, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bei einem konkreten Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans ausnahmsweise und im Einzelfall abgewichen bzw. befreit werden darf. Bislang war die Regelung an einen engen rechtlichen Rahmen gebunden, insbesondere da die Grundzüge der Planung durch eine Befreiung nicht berührt werden durften.

Was ändert sich?

§ 31 Abs. 3 BauGB ist so geändert worden, dass die Befreiungen nicht mehr nur im Einzelfall, sondern auch für mehrere vergleichbare Fälle möglich sind. Bislang war diese Möglichkeit auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) beschränkt. Das fällt weg, sodass auch Gemeinden ohne solche Ausweisung diese Befreiung anwenden können. Inhaltlich heißt das: In einem bestehenden Bebauungsplangebiet kann z.B. eine Aufstockung, ein Anbau oder eine Bebauung in zweiter Reihe erleichtert werden, auch wenn dies über die bisherigen Vorgaben und die Grundzüge des Bebauungsplans hinausgeht. Die Zustimmung der Gemeinde bleibt erforderlich.

Ziel der gesetzlichen Änderung ist es, dass Wohnraum schneller geschaffen werden kann, ohne dass für jede von den Grundzügen des Bebauungsplanes abweichende Baumaßnahme eine umfangreiche Bebauungsplanänderung nötig wird. Durch die Möglichkeit „mehr als Einzelfälle“ kann z.B. auch ein ganzes Gebiet ohne Bebauungsplanänderung für eine umfangreiche Nachverdichtung herangezogen werden (z.B. Bauen in zweiter Reihe, Aufstockung etc.).

§ 34 BauGB: „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

Bisherige gesetzliche Grundlage

§ 34 BauGB regelt Bauvorhaben innerhalb von bereits bebauten Ortsteilen, für die kein Bebauungsplan existiert (sogenannter unbeplanter Innenbereich). Grundsätzlich muss sich dabei ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung „einfügen“. Dabei ist in der Regel der in der prägenden Umgebung vorgegebene Rahmen Grundlage der Prüfung. Sofern der

Rahmen eingehalten wird, ist das Vorhaben zulässig. Vorhaben außerhalb dieses Rahmens sind in der Regel nicht genehmigungsfähig.

Was ändert sich?

Im § 34 BauGB wurde ein neuer Absatz 3 b eingefügt: „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, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.“ Folglich wird auch im unbeplanten Innenbereich mehr Flexibilität für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen, auch wenn sie nicht exakt dem bisherigen Rahmen entsprechen.

Ziel der gesetzlichen Änderung ist es, dass Wohnraum schneller geschaffen werden kann, ohne dass für jede vom Einfügungsgebot abweichende Baumaßnahme ein umfangreiches Bebauungsplanverfahren erforderlich wird. Bisher konnten durch das strikte „Einfügen“ Innenentwicklungspotentiale kaum genutzt werden. Diese Änderung soll Nachverdichtung erleichtern (z.B. Bauen in zweiter Reihe, Aufstockung etc.).

§ 246 e BauGB – Neuer Abschnitt („Bau-Turbo“)

Neue gesetzliche Grundlage

Dieser neue Paragraph wurde eingeführt durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung. Er ermöglicht, befristet bis zum 31. Dezember 2030, ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften.

Demnach können ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans Wohnbauvorhaben schneller genehmigt werden, sofern die Gemeinde zustimmt. Ziel ist es, den Neubau, Umbau oder Umnutzung zur Schaffung von Wohnraum schnell zu ermöglichen, weil der Wohnungsmangel groß ist und das klassische Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen oft langwierig ist. Mit dem Bau-Turbo sollen solche Hürden reduziert werden.

Dabei ermöglicht der Bau-Turbo neben Entwicklungen in Innenbereichen, auch Entwicklungen im Außenbereich, sofern die Plangebietsflächen im räumlichen Zusammenhang mit Flächen des planungsrechtlichen Innenbereiches stehen.

Umsetzungsvorschlag in der Gemeinde Bad Essen

Der Ansatz zur Beschleunigung möglicher Bauvorhaben ist im Grundsatz zu begrüßen. Dennoch sollen die Neuregelungen so genutzt werden, dass städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden und die Zielvorstellungen der jeweiligen Gemeinden gewahrt werden. Die neuen gesetzlichen Möglichkeiten setzen aus diesem Grund die Zustimmung der Gemeinde voraus. Folglich ist zu beraten, wie in der Gemeinde Bad Essen mit den Neuregelungen umgegangen werden soll.

Zunächst ist festzustellen, dass die derzeitigen planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen wie Bebauungspläne oder die Einfügekriterien gem. § 34 BauGB auch weiterhin gültig sind. Das heißt, wenn sich ein Bauvorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplanes hält bzw. wenn sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, gibt es auch einen Rechtsanspruch des Bauherrn auf Genehmigung. In diesen Fällen bedarf es der gesetzlichen Neuregelungen nicht, sodass sich auch das Verwaltungshandeln nicht ändert. Der Bau-Turbo greift nach hiesiger Rechtsauffassung erst beim Überschreiten dieses Rahmens.

Bislang wurde die Prüfung von Bauanträgen in aller Regel als Geschäft der laufenden Verwaltung eingeordnet, sodass Prüfungen von Bauanträgen sowie die Zulassung von Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen der Bebauungspläne ohne Beschluss der politischen Gremien durchgeführt wurden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgte mit Einbeziehung der zuständigen Ortsräte bzw. des Ortsvorstehers, des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung, des Verwaltungsausschusses und des Rates der Gemeinde.

Durch den Bau-Turbo werden nun neue Genehmigungsmöglichkeiten für Wohnbauvorhaben geschaffen, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes teilweise entbehrlich machen. Voraussetzung für die Nutzung der neuen gesetzlichen Möglichkeiten ist jedoch, dass die Gemeinde, folglich der Rat, den jeweiligen Bauvorhaben zustimmt. Dabei ist der Grundsatz der Gleichbehandlung vergleichbarer Fälle zu beachten.

Zur praktikablen Umsetzung des Bau-Turbos schlägt die Verwaltung vor, Teilaufgaben auf den jeweiligen Fachausschuss bzw. die Verwaltung zu delegieren. Seitens der Verwaltung wird dabei folgende Abstufung vorgeschlagen, die sich an der jeweiligen städtebaulichen Bedeutsamkeit orientiert.

Stufe I: geltendes Planrecht wird eingehalten

Sofern sich das Bauvorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplanes hält oder sich gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wird die Genehmigung, wie bereits heute, als Geschäft der laufenden Verwaltung erteilt. Bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben werden sowohl der zuständige Ortsrat bzw. Ortsvorsteher als auch der Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung nichtöffentlich informiert.

➤ Geschäft der laufenden Verwaltung

Stufe II: Planungsrechtlicher Rahmen wird leicht überschritten

Grundsätzlich lassen die Neuregelungen zum Bau-Turbo weitreichende Abweichungen von Bebauungsplänen und von den bisherigen Regelungen im Innenbereich zu. Teilweise können diese jedoch auch städtebaulich unbedeutend sein, wie z.B. ein kleinerer Anbau, eine Dachgaube, die die rechnerische Geschossigkeit erhöht oder ein Ausbau eines Dachbodens. In diesen Fällen wird vorgeschlagen, dass wie in Stufe I die Genehmigungsprüfung als Geschäft der laufenden Verwaltung eingeordnet wird.

➤ Geschäft der laufenden Verwaltung

Stufe III: Planungsrechtlicher Rahmen wird deutlich überschritten

Wie bereits oben erläutert, lassen die Neuregelungen des Bau-Turbos weitgehende Abweichungen zu. Sofern diese städtebauliche Bedeutung entfalten und den Charakter eines Gebietes dauerhaft verändern können, wie z.B. ein deutlich erhöhtes Bauvolumen, Bebauung in zweiter Reihe (ohne Vorbild), Erhöhung der Geschossigkeit usw., soll eine Einbindung der politischen Gremien erfolgen. Um eine möglichst zeitnahe Genehmigungsprüfung vornehmen zu können, wird vorgeschlagen, die Prüfung unter Einbeziehung des zuständigen Ortsrates bzw. Ortsvorstehers auf den regelmäßig tagenden Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung in nichtöffentlicher Sitzung zu delegieren. In kritischen Fällen kann dieser an weitere Ausschüsse verweisen.

➤ **Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung**

Stufe IV: Ein neues Baugebiet soll entstehen/Bauen im Außenbereich

Der Bau-Turbo ermöglicht es, einzelne Bauvorhaben und auch ganze Baugebiete ohne Bebauungsplan in planungsrechtlichen Innenbereichen oder als Arrondierung auch in Außenbereichen zu verwirklichen. Da die Umsetzung dieser Vorhaben weitgehende Auswirkungen haben kann, wird seitens der Verwaltung empfohlen, die Beratungsfolgen an die des bislang durchgeführten Bauleitplanverfahrens anzulehnen. Folglich wäre eine Beratungsfolge beginnend vom zuständigen Ortsrat bzw. Ortsvorsteher und dem Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung, über den Verwaltungsausschuss bis zum Rat zu durchlaufen. Da bei der Umsetzung vollständiger Baugebiete in der Regel auch entsprechende Infrastrukturen über städtebauliche Verträge abgesichert werden müssen, ist ohnehin eine Beteiligung von Verwaltungsausschuss und Rat erforderlich. Zudem eröffnet der Bau-Turbo auch die Möglichkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung, von der aus Sicht der Verwaltung bei der Entwicklung von ganzen Baugebieten Gebrauch gemacht werden sollte.

Seitens der Gemeinde wird vorgeschlagen, den Bau-Turbo grundsätzlich auch zu nutzen, um den erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Nichtsdestotrotz sollten aus Sicht der Verwaltung strategische Zielrichtungen und städtebauliche Leitvorstellungen nicht ausgeblendet werden.

Aus diesem Grund wird von der Verwaltung vorgeschlagen, Zielrichtungen aus dem Siedlungs- und Entwicklungskonzept 2030, dem gültigen Flächennutzungsplan aber auch aus den strategischen Zielen der Gemeinde, z.B. die Priorisierung der Innenentwicklung, zu berücksichtigen und damit einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Bau-Turbo zu gewährleisten.

Die politischen Gremien können im Einzelfall jeweils auch beschließen, nicht vom Bau-Turbo Gebrauch zu machen und ein ordentliches Bebauungsplanverfahren durchführen zu lassen.

➤ **Ortsrat/Ortsvorsteher, Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung, Verwaltungsausschuss, Rat der Gemeinde**

Laufende Bebauungsplanverfahren

Letztendlich ist noch zu beraten, wie mit laufenden Planverfahren umgegangen werden soll. Diese könnten teilweise nun auch ohne Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden.

Für Bebauungspläne, die sich aktuell im Verfahren befinden und einen fortgeschrittenen Planstand haben, wird aus Sicht der Verwaltung vorgeschlagen, dass diese auch im Rahmen der Bauleitplanung vollendet werden sollen.

Alle weiteren Planverfahren wären aus Sicht der Verwaltung im Einzelfall zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bad Essen beschließt, dass die Neuregelungen zum „Bau-Turbo“ gemäß des in der Vorlage beschriebenen Stufenmodells angewendet werden sollen.