

Planungs- und Bauaufsichtsamt
0190/IX

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 29.01.2026

öffentlich

**Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) / Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bau-Turbo");
Beschluss zur Vorbereitung eines Grundsatzbeschlusses**

Sachverhalt:

Was ist der Bau-Turbo?

Um neue Impulse zu setzen und den Wohnungsbau zu beschleunigen, trat am 30.10.2025 ein neues Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft. Im Zentrum steht der neu gefasste § 246e BauGB, der sogenannte „Bau-Turbo“, der befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau schafft.

Das Gesetz ist der erste Teil einer zwei Teile umfassenden Novellierung des Baugesetzbuchs. Dieser wird jedoch häufig losgelöst davon unter dem Schlagwort „Bau-Turbo“ diskutiert.

Im Kern erlaubt § 246e BauGB, befristet bis 31.12.2030, Abweichungen von bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften, allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen:

- Es muss sich um ein Vorhaben mit **Wohnzweck** handeln.
- Die **Zustimmung der Gemeinde** ist zwingend erforderlich.
- Die Abweichung darf nur erfolgen, wenn nach einer **strategischen Umweltprüfung** keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (je nach Fall).

Neben dem neu eingeführtem § 246e BauGB sind auch weitere Änderungen Teil der Novellierung. Sie betreffen die planungsrechtliche Zulässigkeit, die kommunale Kontrolle sowie den Schutz vor negativen Auswirkungen wie beispielsweise Lärmemissionen. Diese weiteren Änderungen sind im Folgenden zur besseren Übersicht tabellarisch aufgeführt:

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 und Nr. 9 BauGB	Bei Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 BauGB sind jetzt Bestands- und Entwicklungsinteressen, besonders im Hinblick auf Lärm, stärker zu berücksichtigen.
§ 9 BauGB	Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen strategisch zu verbessern, wurden Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) und Nr. 24 BauGB geregelt. In begründeten Fällen kann von der TA-Lärm abgewichen werden.
§ 31 Abs. 3 BauGB	• Künftig können auch mehrere vergleichbare Vorhaben von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, • sofern sie mit öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen vereinbar sind. • Entscheidend ist auch hier die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

§ 34 Abs. 3a und 3b BauGB	Erlaubt Abweichungen vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich. Dies betrifft insbesondere: • Bauvorhaben auf Freiflächen innerhalb von Blockstrukturen („Innenhöfe“) • zweite Baureihen, z. B. hinter bestehenden Gebäuden • Erweiterung bestehender Wohnquartiere über die bisherige bauliche Dichte hinaus
§ 36a BauGB	Regelt das Zustimmungserfordernis der Gemeinde verbindlich. Wichtige Punkte: • Die neu aufgenommene erforderliche Zustimmung der Gemeinde in Fällen des Bauturbos dient dazu, die planerische Entscheidung der Gemeinde sicherzustellen und kann die Abweichung von den Grundzügen der Planung – wie etwa von der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan – ermöglichen und geht über den weiterhin geltenden § 36 BauGB zum Einvernehmen mit der Gemeinde hinaus. • Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zustimmung – die Gemeinde kann die Bauturboanträge begründet ablehnen. • Die Zustimmung der Gemeinde kann aber auch mit zusätzlichen Bedingungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (gem. § 11 BauGB) verknüpft werden – was bislang bspw. im Innenbereich nicht möglich war, (z. B. Einhaltung einer Sozialwohnungsquote oder städtebauliche Verträge zugunsten einer besonderen architektonischen / städtebaulichen Gestaltung o.ä.)
§ 37a BauGB	Sieht Sonderregelungen für Bauvorhaben des Bundes und der Länder vor. Nach der aktuellen Neufassung gelten jetzt alle Anlagen der Bundeswehr – darunter Kasernen, Funkeinrichtungen, Geräteparks, Flugplätze, Schießstände, Radaranlagen sowie Wirtschaftsgebäude und Ausbildungseinrichtungen – als privilegierte Vorhaben im Außenbereich.
§ 216a BauGB	Umgang mit der nachträglichen Unwirksamkeit von Bebauungsplänen bei Abweichung von der TA-Lärm. Die Vorschrift schafft: • Lösungsmöglichkeiten für nachträgliche Lärminderungsmaßnahmen • klare Regelungen zur Verantwortung zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und Anlagenträger • Schutz sowohl für neu geschaffene Wohnnutzung als auch für bestehende gewerbliche Nutzung

Zustimmung der Gemeinde nach § 36a

Zentrale Voraussetzung für weitreichende Befreiung oder Abweichung vom Baugesetzbuch ist die aktive Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Diese ersetzt kein Planungsverfahren, sondern ist ein eigenständiger Genehmigungsschritt. Damit verlagert sich in Fällen weitreichender Befreiungen die Verantwortung für diese Einzelfallentscheidungen von einem regelgebundenen Bebauungsplanverfahren hin zu einer komplexen, politisch und rechtlich sensiblen Einzelfallbewertung. Dies bedeutet eine umfangreichere Vorabstimmung komplexer Vorhaben sowie einen erhöhten Prüfaufwand, mehr Abwägung und mehr Risiko für die Gemeinde und Verwaltung durch Verlagerung dieser Fragen in das Baugenehmigungsverfahren.

Grundlage für eine entsprechende Gemeindliche Zustimmung sind vollständig prüffähige Bauantragsunterlagen. Aufgrund der Verlagerung der planungsrechtlichen Prüfung auf das Genehmigungsverfahren sind etwaige (Umwelt-)gutachten, sofern erforderlich, auch Teil des Bauantrags. Das Umweltrecht gilt losgelöst von Vereinfachungen im Baurecht weiter fort.

Der Gesetzgeber hat eine dreimonatige Frist für die Prüfung der Gemeinde im Zustimmungsverfahren eingeführt. Sofern nach dieser Zeit keine Rückmeldung erfolgt, gilt die Zustimmung der Gemeinde in Bezug auf das Planungsrecht als erteilt (sog. Zustimmungsfiktion). Die Bauaufsicht muss losgelöst hiervon die Einhaltung des Bauordnungsrechts und des Baunebenrechts prüfen. Nur wenn der Bauantrag auch diesen Rechtsbereichen entspricht, ist eine Genehmigung zu erteilen.

Darüber hinaus kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben. Diese Frist kann höchstens jedoch einen Monat betragen. In diesem Fall verlängert sich die Entscheidungsfrist von 3 Monaten um die Dauer der Stellungnahmefrist. Im klassischen Bauleitplanverfahren legt man Bauleitpläne allerdings in der Regel min. 30 Tage aus und benötigt im Anschluss Zeit, um die eingegangenen Stellungnahmen auszuwerten und etwaige Abwägungsvorschläge zu formulieren. Dies hat der Gesetzgeber zeitlich allerdings im Bau-Turbo nicht erwogen. Daher ist der Arbeitsablauf so, dass innerhalb des extra Monats auch eine Abwägung stattfinden muss.

Zusätzlicher Verwaltungsaufwand

Obwohl der Gesetzgeber eine Entbürokratisierung suggeriert, führt der "Bau-Turbo" intern zu zusätzlichen Aufgaben und einer Umstrukturierung des Bauantragsverfahrens, da Themen, die in einem Bauleitplanverfahren abgestimmt werden, jetzt in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Anders als bei einem standardisierten Bebauungsplanverfahren gibt es für diese neuen Verfahren bislang keine etablierten Abläufe. Daher muss die Verwaltung die Anwendung des § 246e BauGB und der Gemeindlichen Zustimmung in den §§ 31 und 34 neu organisieren, qualifizieren und die Anwendung beschließen lassen.

Grundsatzbeschluss

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung einen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit dem "Bau-Turbo" zu erarbeiten, der:

- a) die Gemeindliche Zustimmung (gem. § 36a BauGB) in Rat, Planungsausschuss und Verwaltung klärt und
- b) die Anwendungsfälle für die Bau-Turbo-Novellierung in Siegburg definiert bzw. die Fälle auflistet, in den der Bau-Turbo keine Anwendung finden soll, sowie
- c) konkrete städtebauliche Anforderungen / Qualitäten für Wohnungsbauvorhaben vorgibt, zu denen sich Vorhabenträger verpflichten müssen.

Über die auf Grundlage dieses avisierten Grundsatzbeschlusses gewonnen Erfahrungen, Sachstände im Genehmigungsverfahren und Fallzahlen zum Wohnungsbau soll in Zukunft in den Planungsausschusssitzungen berichtet werden.

Die Verwaltung wird in der Sitzung des Planungsausschusses weitergehend über den Grundsatzbeschluss informieren.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung eines Grundsatzbeschluss zum Umgang mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) / Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“).

Siegburg, 15.01.2026

Anlagen:

Gesetzesbeschluss - Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 10.10.2025