

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 27.01.2026
AZ.: WBT-dp

WP 25-30 SV 61/005

Beschlussvorlage

Informationen zur BauGB Novelle 2025 - "Wohnungsbau-Turbo" und Regelungen zur Zuständigkeit über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß §36a BauGB

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
AfD			
Grüne			
FDP			
Linke			
BA Piraten			

öffentlich
Finanzielle Auswirkungen
Organisatorische Auswirkungen

ja nein
 ja nein

noch nicht zu übersehen
 noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	11.02.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	15.04.2026	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Nach Kenntnisnahme der wesentlichen Inhalte der Novelle des Baugesetzbuches 2025 beschließt der Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität:

Die Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Hilden, die gemäß Ratsbeschluss vom 05.11.2025 neugefasst wurde, wird wie folgt ergänzt:

In § 7 Abs. 2 wird hinter Ziffer 4 eine neue Ziffer 5 eingefügt, die bisherigen Ziffern 5 bis 10 erhalten die Ziffern 6 bis 11.

Die neue Ziffer 5 lautet:

5. Entscheidungen der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch, soweit hierzu nicht gemäß § 15 die/der Bürgermeister/in ermächtigt ist.

In § 15 Abs. 1 wird der Punkt hinter Ziffer 13 durch ein Komma ersetzt und folgende Ziffer 14 hinzugefügt:

14. sämtliche Entscheidungen nach § 36a Baugesetzbuch, sofern nicht die Grundzüge der Bauleitplanung betroffen sind oder es sich um Bauprojekte handelt, denen eine besondere städtebauliche Wirkung zukommt.

Erläuterungen und Begründungen:**Einführung und allgemeiner Hintergrund**

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) in Kraft getreten. Mit dieser Sitzungsvorlage möchte die Stadtverwaltung den Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität über die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) informieren, die viele Schranken und Rahmenbedingungen für Wohnbauvorhaben im Vergleich zum bisherigen Bauplanungsrecht aufweicht und einer Einzelfallentscheidung überträgt.

Ziel der Novelle des BauGB ist es, insbesondere den Bau von Wohnraum zu beschleunigen und dadurch kurzfristig zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Dazu sollen zentrale bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen flexibilisiert werden. Das neue Gesetz ermöglicht es, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren von bestimmten bauplanungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen, sofern durch das Bauvorhaben neuer Wohnraum entsteht. Die Planungshoheit liegt weiterhin bei den Gemeinden, sodass diese auch über die Anwendung von Befreiungen oder über den Verzicht auf die Abwägung der Auswirkungen von Wohnbauvorhaben im Rahmen von Bebauungsplanverfahren entscheiden dürfen.

Vor dem Hintergrund der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen im Baugesetzbuch sieht die Stadtverwaltung die Notwendigkeit gegeben, einzelne Abläufe für die Anwendung dieser neuen Ermächtigungen zu definieren und klar die Zuständigkeit zwischen den politischen Gremien (hier der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität) und der Stadtverwaltung zu regeln.

Zusammenfassung des „Bau-Turbo“:

Die BauGB-Novelle 2025 ermöglicht es, neue Wohngebäude oder kleinere Wohngebiete auch dann zu genehmigen, wenn kein Bebauungsplan vorhanden ist oder ein bestehender Plan eigentlich angepasst werden müsste. Voraussetzung dafür ist, dass die geplanten Abweichungen vom geltenden Planungsrecht dem Gemeinwohl nicht widersprechen. Die Regelungen des „Bau-Turbo“ können dann angewendet werden, wenn das Bauvorhaben der Schaffung oder Wiederherstellung von Wohnraum dient, sei es durch den Neubau eines Hauses, durch den Umbau, die Erweiterung oder Sanierung eines bestehenden Gebäudes oder durch eine Nutzungsänderung, bei der ein bisher anders genutztes Gebäude künftig zum Wohnen verwendet wird.

Des Weiteren zielt die Novelle auf die effizientere Gestaltung von Prüf- und Planungsverfahren. Dazu zählt auch, dass Anträge zur Ausübung der neuen bauplanungsrechtlichen Ermächtigungen nach drei Monaten als genehmigt gelten, wenn die Gemeinde in dieser Zeit den Antrag nicht ausdrücklich ablehnt.

Weitere wesentliche Änderungen der BauGB-Novelle sind auch die Ausweitung der Befreiungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen nach §31 Abs. 3 BauGB sowie die Möglichkeit vom Einfügen im unbeplanten Innenbereich nach §34 Abs. 3a und 3b BauGB abzuweichen, um Nachverdichtungen zu erleichtern.

Darüber hinaus gibt es Neuerungen in Bezug auf den Lärmschutz sowie in Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Verlängerung des Umwandlungsverbots (Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen), um bestehenden Wohnraum vor spekulativer Umwandlung zu schützen. Die Stadt Hilden gehört zu den Städten mit solch einem angespannten Wohnungsmarkt. Diese Änderung des Baugesetzbuches ist zunächst bis zum 31.12.2030 befristet.

An den Anforderungen an ein Bauvorhaben ändert sich durch die BauGB-Novelle nichts. Es sind auch weiterhin alle Vorschriften des sonstigen öffentlichen Rechts, die neben dem Bauplanungsrecht unmittelbar die Rechtmäßigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betreffen, einzuhalten. Darunter fallen neben dem Bauordnungsrecht (BauO NRW) z.B. das Naturschutzrecht (BNatSchG, LNatSchG NW uvm.) das Denkmal-, Verkehrs- und Umweltrecht sowie weiteres Baunebenrecht.

Die Anwendung des „Bau-Turbo“ darf nur erfolgen, wenn zuvor geprüft wurde, ob dadurch zusätzliche Eingriffe in Natur und Umwelt entstehen. Tritt der Fall ein, dass erhebliche ökologische Belastungen auftreten könnten, ist eine überschlägige Umweltprüfung notwendig. Darüber hinaus dürfen bestehende Vorgaben nur dann gelockert werden, wenn dies tatsächlich notwendig ist, um Wohnungsbauprojekte schneller voranzubringen, wenn öffentliche Interessen dem nicht entgegenstehen und wenn die Belange der Nachbarschaft ausreichend berücksichtigt bleiben. Die kommunale Zustimmung bildet ein wesentliches Kontroll- und Steuerungsinstrument.

Jedoch schränkt das Bauen ohne Bebauungsplan aus Sicht der Stadtverwaltung den kommunalen Einfluss auf die städtebauliche Ordnung und deren Entwicklungsziele erheblich ein. Hinzu kommt, dass die aufgeweichten Lärmschutzanforderungen nicht in jedem Fall zu einer vertretbaren / verträglichen städtebaulichen Lösung beitragen.

Insgesamt empfiehlt die Stadtverwaltung größere Bauvorhaben im Hildener Stadtgebiet auch künftig über Bauleitplanverfahren planungsrechtlich abzusichern. Nur im Zuge von Bauleitplanverfahren kann die Grundlage für eine weit in die Zukunft gerichtete geordnete städtebauliche Entwicklung gelegt werden, bei der unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eine Vermittlung zwischen unterschiedlichen Interessen sowie unter Abwägung verschiedener Belange zur nachhaltigen Konfliktbewältigung und -vermeidung gewährleistet wird. Dies ist bei einer reinen verwaltungs- und/oder ratsgremieninternen Prüfung und Entscheidung zur Anwendung der Befreiungen und Abweichungen vom Bauplanungsrecht nicht möglich.

Vorschlag zur Zuständigkeit für Entscheidungen zur Nutzung der Ermächtigungen der BauGB-Novelle

In der BauGB-Novelle wird die „Gemeinde“ als Entscheidungsinstanz benannt. Es ist nun zu klären, wer hier „den Hut aufhat“, der Rat, der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität oder die Stadtverwaltung. In dieser Sitzungsvorlage wird aus fachlicher Sicht eine Einzelfallprüfung empfohlen, um im Zusammenhang mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Gemeindeordnung NRW erlaubt es, Entscheidungsbefugnisse des Rates auf Ausschüsse oder die Stadtverwaltung („Den Bürgermeister“) zu übertragen.

In den Fällen einer besonderen städtebaulichen Wirkung eines Bauvorhabens sollte die Entscheidung des zuständigen Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität über die gemeindliche Zustimmung erforderlich sein, um sicherzustellen, dass wichtige Projekte politisch abgewogen werden. Über kleinere Bauvorhaben ohne besondere städtebauliche Wirkung sollte - wie bisher - die Stadtverwaltung entscheiden. Der Ausschuss wird in diesem Fall regelmäßig über alle einschlägigen Bauanträge zum „Bau-Turbo“ informiert.

Im Falle von Anträgen auf Anwendung des „Bau-Turbo“ kann eine Übertragung der Entscheidungsbefugnisse auf die Stadtverwaltung dazu beitragen, dass die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB fristgerecht erfolgt. Der Verzicht auf eine Übertragung der gemeindlichen Zustimmung an die Stadtverwaltung und die Beibehaltung einer ausschließlichen Entscheidung durch Rat oder Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität wäre in der Anwendung aus Sicht der Stadtverwaltung risikoreich, weil die im Rahmen der Gesetzgebung für die BauGB-Novelle vorgegebene enge Dreimonatsfrist nach Antragstellung dazu führen könnte, dass kritische Projekte automatisch bauplanungsrechtlich als genehmigt gelten und dadurch unerwünschte städtebauliche Entwicklungen ausgelöst werden.

Wird nach fachlicher Prüfung festgestellt, dass ein Bauvorhaben nur mithilfe der neuen Ermächtigungen aus der BauGB-Novelle genehmigungsfähig wäre, ist zu beurteilen, ob von dem Projekt eine besondere städtebauliche Wirkung ausgeht. Dies ist der Fall, wenn das Vorhaben zu einer grundlegenden Änderung des Gebietscharakters nach Art- und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise und Gestaltung führt.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, bei Vorhaben mit solcher Wirkung das Vorhaben dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität zur Entscheidung vorzulegen, der auch über die

Einleitung von Bebauungsplanverfahren abschließend entscheidet. Ist das innerhalb der gesetzlichen Frist nicht möglich, sollte die Stadtverwaltung berechtigt werden, vorsorglich die Zustimmung zu verweigern.

Die Novelle des Baugesetzbuches im Detail

Im Rahmen der BauGB-Novelle vom Oktober 2025 wurden mehrere Paragraphen gezielt angepasst, um den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen, die Innenentwicklung zu stärken und - aus Sicht der Gesetzgeber - gleichzeitig kommunale Steuerungsmöglichkeiten zu erweitern. Im Folgenden wird auf die Änderungen im Einzelnen eingegangen bis auf die Änderungen des §37, da es sich hierbei nicht um die Schaffung von neuem Wohnraum handelt, sondern um die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen des Bundes und der Länder für öffentliche Zwecke wie z.B. die Landesverteidigung. Die hier vorgestellten Änderungen und Ergänzungen basieren auf dem Bundesgesetzblatt Teil I vom 29.10.2025 Nr. 257, welche unter folgendem Link aufzufinden ist:

<https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2025/257/regelungstext.pdf? blob=publicationFile&v=3>

§1 Abs. 6 wird wie folgt geändert:

- a) *In Nummer 8 Buchstabe a wird nach der Angabe „der Bevölkerung,“ die Angabe „einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen,“ eingefügt.*
- b) *Nummer 9 wird durch die folgende Nummer 9 ersetzt:
„9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich*
 - a) *des Bestands- und Entwicklungsinteresses bei Verkehrsanlagen und*
 - b) *der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des Verkehrs mit elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen und des nicht motorisierten Verkehrs,“.*

Die Änderungen stärken eine zukunftsorientierte und nachhaltige Ausrichtung der Bauleitplanung, haben jedoch keinen Einfluss auf die Schaffung von Wohnraum.

Die Belange der Bevölkerung sind nicht mehr nur in ihrer aktuellen Situation zu berücksichtigen, sondern ausdrücklich auch im Hinblick auf ihre Bestands- und Entwicklungsinteressen. Zudem wird der Bereich Verkehr und Mobilität inhaltlich erweitert: Neben den Belangen des Personen- und Güterverkehrs ist die Mobilität der Bevölkerung umfassend einzubeziehen, wobei eine städtebauliche Entwicklung angestrebt wird, die auf die Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtet ist. Dabei ist sowohl die Weiterentwicklung bestehender Verkehrsanlagen als auch der ÖPNV, die Elektromobilität sowie der Fuß- und Radverkehr stärker zu berücksichtigen. Insgesamt wird damit eine umwelt- und klimafreundliche sowie lebensqualitätsorientierte Stadtentwicklung betont.

§ 9 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) *Nummer 23 Buchstabe a wird durch den folgenden Buchstaben a ersetzt:
„a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*
 - aa) *bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT*

- 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder**
- bb) bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht verwendet werden dürfen oder**
- cc) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.“**
- b) In Nummer 24 wird nach der Angabe „Vorgaben des Immissionsschutzrechts“ die Angabe „und Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa“ eingefügt.**

In §9 BauGB wird der Inhalt eines Bebauungsplans durch mögliche Festsetzungen geregelt. Durch die nun eingeführten Ergänzungen zum Lärmschutz werden die konkreten Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erweitert. Ziel dieser Ergänzungen ist es weiterhin, die Wohn- und Lebensqualität in Neubau- und Verdichtungsgebieten zu sichern und gleichzeitig die Umweltbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe zu begrenzen.

In Bebauungsplänen können bestimmte Geräusch- und Emissionswerte festgesetzt werden. Wird eine Überschreitung zugelassen, ist zwar eine Abweichung von der TA-Lärm möglich, diese bedarf jedoch einer nachvollziehbaren und fachlich fundierten Begründung. Die Lockerung dieser Regelung im Rahmen der BauGB-Novelle führt nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Immissionsschutzes, da weiterhin die Vorgaben des BImSchG gelten. Zudem muss jede Abweichung planerisch abgewogen werden, sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sein. Jedoch können in begründeten Einzelfällen geringfügig höhere Geräuschpegel akzeptiert werden, sofern dies fachlich und rechtlich sauber hergeleitet ist.

Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten: § 31 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

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

Ziel dieser Anpassung ist es, die Flexibilität der Kommunen bei der Zulassung von Bauvorhaben innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen zu erhöhen, insb. für Maßnahmen wie Aufstockungen, Anbauten oder andere Nachverdichtungen. Praktisch bedeutet dies, dass einzelne Bauvorhaben im Innenbereich nun nicht nur nach den allgemeinen Befreiungen, sondern auch unter den erweiterten Abweichungsmöglichkeiten nach §31 Abs. 3 Satz 1 genehmigt werden können, ohne dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Für die Kommune ergibt sich dadurch aus Sicht der Gesetzgeber die Chance, Wohnungsbauprojekte ohne Durchführung von Änderungsverfahren von Bebauungsplänen und somit schneller umzusetzen und bestehende Flächen effizienter zu nutzen, während gleichzeitig die nachbarrechtlichen Rahmenbedingungen oder andere öffentliche Belange eingehalten werden. Durch die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten könnte jedoch die städtische Ordnung und die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft beeinträchtigt werden. Dies birgt auch die Gefahr einer schleichenden Aufweichung des Bauplanungsrechts sowie einer uneinheitlichen baulichen Entwicklung. Dadurch könnten

Nachteile für das gewachsene Ortsbild, die städtebauliche Einheitlichkeit und die Verträglichkeit mit der bestehenden Nachbarschaft beeinträchtigt werden. Die Stadt Hilden muss daher genau prüfen, welche Abweichungen sinnvoll sind, um eine ausgewogene und harmonische Entwicklung der Ortsteile sicherzustellen. Gleichzeitig ergibt sich daraus ein erhöhter Prüf- und Abwägungsaufwand, um zu verhindern, dass kurzfristige Bauinteressen langfristige städtebaulichen Qualität und die Entwicklung der Ortsteile nachhaltig beeinträchtigen.

§ 34 wird wie folgt geändert:

- a) **In Absatz 2 wird die Angabe „§ 31 Absatz 2“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung“ ersetzt.**
- b) **Absatz 3a Satz 1 Nr. 1b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt:**
„b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder“.
- c) **Nach Absatz 3a wird der folgende Absatz 3b eingefügt:**
„(3b) 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.“

In Absatz 3 des § 34 BauGB wurden gleich zwei weitere Änderungen vorgenommen. Diese neuen Änderungen verfolgen das Ziel, die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung und Gebäudebestandserneuerung in unbeplanten Innenbereichen, sog. „§ 34-Gebiete“, zu erleichtern und den Innenbereich ggfs. effizienter zu nutzen. Für die Kommune ergibt sich daraus eine größere Flexibilität, da nun gezielt Aufstockungen, Anbauten und Nachverdichtungen genehmigt werden können, ohne dass ein Einfügen in die städtebauliche Umgebung zwingend eingehalten werden muss. Dies erleichtert die Umsetzung von Wohnbauprojekten, insb. in dicht bebauten oder innerstädtischen Bereichen und kann dazu beitragen, einen lokalen Wohnraummangel schneller zu verringern. Diese Flexibilisierung kann jedoch auch zu Spannungen mit bestehenden Nachbarn führen, da das bewährte Prinzip der Anpassung an die Umgebung teilweise aufgehoben wird, was aus Sicht der Stadtverwaltung kritisch bewertet wird. Dies birgt das Risiko verstärkter Nutzungskonflikte oder eine Überlastung bestehender Infrastrukturen. Zudem liegt die Verantwortung bei der Stadt, eine sorgfältige Abwägung zwischen Wohnraumschaffung und städtebaulicher Verträglichkeit sicherzustellen, um Konflikte (auch seitens der Einwohner) oder zukünftige städtebauliche Inkonsistenzen zu vermeiden. Daraus entsteht ein erhöhter Entscheidungs- und Rechtfertigungsdruck.

§ 36 wird wie folgt geändert:

- a) **Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt: „§ 36 Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde“.**
- b) **In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „den §§ 31, 33 bis 35“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie § 35“ ersetzt.**
- c) **In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „den §§ 31, 33, 34 und 35“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie aus § 35“ ersetzt.**

Der §36 BauGB hat die neue Überschrift *Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der*

höheren Verwaltungsbehörde erhalten. Ziel der vorgenannten Änderungen in §36 BauGB ist es, klarzustellen, bei welchen Bauvorhaben die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde beteiligt werden müssen, um Genehmigungen rechtssicher zu erteilen. Dies bedeutet für die Kommune eine präzisere Zuständigkeitsabgrenzung und damit eine bessere Planungssicherheit bei der Genehmigung von Bauvorhaben. Die Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde sorgt zusätzlich für Rechtsklarheit, insbesondere bei komplexeren Projekten wie Nachverdichtungen oder Änderungen im Innenbereich. Gleichzeitig erhöht die Regelung den Abstimmungsaufwand für die Kommune, da sie bei vielen Vorhaben das Einvernehmen einholen muss, was die Bearbeitungszeiten verlängern kann. Für die Stadt Hilden und die Kreisverwaltung bedeutet das, dass sie organisatorisch gut aufgestellt sein muss, um die erforderlichen Abstimmungen effizient durchzuführen, ohne die Wohnraumschaffung unnötig zu verzögern.

Nach § 36 wird der folgende § 36a eingefügt:

„§ 36a Zustimmung der Gemeinde

- (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.**
- (2) 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 nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.**
- (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“**

Der neu eingeführte §36a BauGB stärkt aus Sicht des Gesetzgebers ausdrücklich die kommunale Planungshoheit. Er stellt klar, dass bestimmte Bauvorhaben nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig sind. Die Gemeinde darf ihre Zustimmung davon abhängig machen, ob das Vorhaben zu ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen passt. Außerdem kann sie die Zustimmung an Bedingungen knüpfen, etwa an bestimmte städtebauliche Anforderungen, die der Vorhabenträger erfüllen muss. Reagiert die Gemeinde innerhalb von drei Monaten nicht auf das Ersuchen der Genehmigungsbehörde, gilt die Zustimmung automatisch als erteilt.

§ 201a wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 wird die Angabe „§ 31 Absatz 3,“ gestrichen.**
- b) In Satz 5 wird die Angabe „2026“ durch die Angabe „2031“ ersetzt.**

Der §201a BauGB regelt besondere Erleichterungen für die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzungen, Nachverdichtung und Abweichungen von bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben, um in angespannten Wohnungsmärkten ggfs. schneller zusätzlichen Wohnraum zu

ermöglichen. Die Vorschrift ist eigentlich bis Ende 2026 befristet.

Durch die Streichung des Verweises auf § 31 Absatz 3 entfällt jedoch eine wichtige rechtliche Einschränkung, die bislang sicherstellen sollte, dass solche Abweichungen nur unter besonders engen und klar definierten Voraussetzungen zulässig sind. In Zukunft können solche Abweichungen leichter genehmigt werden, auch wenn sie gegebenenfalls nicht optimal ins bestehende Stadtbild passen oder Konflikte mit Nachbarn verursachen könnten. Dadurch wird es einfacher, von bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen, während gleichzeitig rechtliche Sicherungen reduziert werden. Dies führt zu einer weiteren Aufweichung der bisher klar strukturierten bauplanungsrechtlichen Ordnung. Die Verlängerung der Befristung bis 2031 sorgt dafür, dass die ursprünglich zeitlich begrenzte Ausnahmeregelung länger angewendet werden kann.

Aus Sicht der Stadtverwaltung führt die Regelung zu einem erhöhten Abwägungs- und Entscheidungsdruck, da Gemeinden vermehrt im Einzelfall über Vorhaben entscheiden müssen. Gleichzeitig steigt die Gefahr bei uneinheitlichen Genehmigungen sowie rechtlicher Unsicherheiten, insbesondere im Hinblick auf Gleichbehandlungsgrundsätze und die Nachvollziehbarkeit kommunaler Entscheidungen.

Nach § 216 wird der folgende § 216a eingefügt:

„§ 216a Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm

- (1) Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa, die von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichen, durch gerichtliche Entscheidung als unwirksam, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend diesen abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, entscheiden die zuständige Bauaufsichts- und die zuständige Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen über die Anordnung von lärm mindernden Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht oder dem Immissionsschutzrecht, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Kann ein Einvernehmen nicht erreicht werden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ist eine geräuschemittierende Anlage betroffen, welche im Wege einer das Bau- und Immissionsschutzrecht konzentrierenden Planfeststellung oder Plangenehmigung genehmigt wurde, entscheidet in Bezug auf diese Anlage die Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichts- und der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Dabei ziehen die zuständigen Behörden sämtliche Maßnahmen zur Lärminderung an der Schallquelle, auf dem Ausbreitungsweg und an der schutzbedürftigen Wohnnutzung in Betracht. In Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichenden unwirksamen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa errichtet wurde, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm insoweit nicht anzuwenden.**
- (2) An geräuschemittierende Anlagen, die sich vor dem Hinzutreten des Wohnbauvorhabens nach Absatz 1 Satz 1 bereits in Betrieb befanden, dürfen**

Anforderungen nach Absatz 1 nur gestellt werden, wenn diese zumutbar sind und sich die Gemeinde, der Vorhabenträger des Wohnbauvorhabens oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet. Weitergehende Anforderungen zum Schutz oder zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in Bezug auf die auf Grundlage der unwirksamen Festsetzungen hinzugetretene bauliche Nutzung aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind ausgeschlossen.

- (3) Anstelle von Anordnungen nach Absatz 1 und 2 können zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 getroffen werden.**
- (4) Die Möglichkeit der Gemeinde, den Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 zu heilen, bleibt unberührt.“**

Mit dem neuen §216a BauGB wird geregelt, wie mit Fällen umzugehen ist, in denen ein Bebauungsplan wegen Abweichungen von der TA-Lärm gerichtlich für unwirksam erklärt wird, obwohl auf seiner Grundlage bereits Wohnbebauung realisiert wurde. Der Paragraph zielt darauf ab, entstehende Rechts- und Schutzlücken nachträglich zu schließen und praktikable Lösungen im Umgang mit Lärmkonflikten zu ermöglichen. Tritt der Fall der Unwirksamkeit auf, so entscheiden die zuständigen Bauaufsichts- und Immissionsschutzbehörden gemeinsam darüber, welche lärmindernden Maßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dabei können Maßnahmen an der Lärmquelle, auf dem Ausbreitungsweg oder am betroffenen Gebäude selbst in Betracht gezogen werden. Für die bereits errichtete Wohnbebauung gilt die TA-Lärm in diesem Zusammenhang nicht mehr strikt, sodass keine vollständige Anpassung an die TA-Lärm Grenzwerte erfolgt. Bestehende lärm erzeugende Anlagen werden zusätzlich geschützt. Neue Anforderungen dürfen ihnen nur auferlegt werden, wenn diese zumutbar sind und die entstehenden Kosten von der Gemeinde, dem Wohnbauvorhabenträger oder Dritten übernommen werden. Weitergehende Lärmschutzanforderungen nach dem BImSchG sind ausdrücklich ausgeschlossen. Alternativ können Lärmkonflikte auch privatrechtlich über städtebauliche Verträge gelöst werden.

Die Auswirkungen dieser Regelung liegen vor allem darin, dass der Bestand trotz gerichtlicher Unwirksamkeit des Bebauungsplans nicht grundsätzlich infrage gestellt wird. Gleichzeitig werden Betreiber bestehender Anlagen vor unverhältnismäßigen nachträglichen Belastungen geschützt. Das bedeutet, dass der gesetzlich verankerte Bestandsschutz faktisch fehlerhafte oder unzureichend geprüfte Planungen begünstigt und die Bedeutung rechtssicherer Bebauungspläne erheblich schwächt. Konflikte zwischen Wohnen und Lärmquellen werden damit einzelfallbezogen gelöst, anstatt an formalen Grenzwerten festzuhalten. An die Stelle klarer, verbindlicher Immissionsgrenzwerte tritt eine einzelfallbezogene Konfliktlösung. Um Rechtsunsicherheit angreifbare uneinheitliche Entscheidungen und einen erhöhten Aufwand durch umfangreiche verwaltungsinterne Abwägungen zu vermeiden, ist es aus fachlicher Sicht zu empfehlen, einen hohen Stellenwert auf die Einhaltung der TA-Lärm zu legen, damit es zu einer Anwendung des § 216a erst gar nicht kommen muss. Die Gesetzesänderung kann die Umsetzung von Wohnbauvorhaben in vorbelasteten Lagen erleichtern, geht jedoch mit einer Abschwächung des Lärmschutzes einher und verlagert Verantwortung auf nachträgliche Maßnahmen, Kostenvereinbarungen und Verwaltungsentscheidungen. Insgesamt verlagert § 216a BauGB städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Konflikte bewusst in die Zukunft, anstatt sie im Rahmen einer vorausschauenden Planung zu vermeiden.

Nach § 246d wird der folgende § 246e eingefügt:

„§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) Mit 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:

- 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**
- 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.**

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlüssiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei 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.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im 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. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(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.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 zugelassen werden:

- 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,**
- 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“**

Auch in den Schlussvorschriften erfolgten Ergänzungen. Ein zentrales Element ist die Einführung des neuen §246e BauGB, welcher befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau vorgibt. Die befristete Regelung zur Beschleunigung und Erleichterung des Wohnungsbaus kann mit

Zustimmung der Gemeinde Abweichungen von bestehenden Bebauungsplänen zulassen, sofern diese mit öffentlichen Belangen vereinbar sind, nachbarliche Interessen gewahrt bleiben und das Vorhaben unmittelbar der Schaffung oder Reaktivierung von Wohnraum dient. Begünstigt sind sowohl Neubauten als auch Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken. Ergänzend können auch wohnungsnaher Infrastrukturen wie soziale, kulturelle oder gesundheitliche Einrichtungen sowie Läden des täglichen Bedarfs zugelassen werden. Führen Abweichungen, insb. im Außenbereich oder bei Abweichungen von Bebauungsplänen, voraussichtlich zu erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen, ist weiterhin eine Strategische Umweltprüfung (SUP) oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Zudem wird die Zustimmung der Gemeinde an das Verfahren des §36a BauGB gekoppelt, sodass die kommunale Zustimmung zwingende Voraussetzung bleibt. Im Außenbereich ist die Anwendung zudem räumlich begrenzt und an naturschutzrechtliche Vorgaben gebunden. Die Befristung betrifft ausschließlich den Zeitraum, in dem von der Sonderregelung Gebrauch gemacht werden kann und nicht jedoch die Geltungsdauer der erteilten Genehmigungen.

Die Auswirkungen dieser Regelung liegen vor allem in einer erheblichen Flexibilisierung des Planungsrechts zugunsten des Wohnungsbaus und ermöglicht es, bestehende planerische Vorgaben temporär auszusetzen. Genehmigungsverfahren können beschleunigt werden, indem planerische Hürden temporär überwunden werden, was vor allem in angespannten Wohnungsmärkten zusätzliche Bau- und Umnutzungspotenziale eröffnet. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass kurzfristige Bauinteressen Vorrang vor einer langfristig tragfähigen und abgestimmten städtebaulichen Entwicklung erhalten. Außerdem bleibt die Zustimmung der Gemeinde formell erforderlich; faktisch gerät diese jedoch unter erheblichen politischen und wirtschaftlichen Druck, Abweichungen zuzulassen. Die kommunale Planungshoheit muss dadurch Entscheidungen unter Zeit- und Erwartungsdruck treffen. Umwelt- und Naturschutz werden nicht aufgehoben, aber in ein abwägungsorientiertes Ausnahmeverfahren verlagert, was möglicherweise eine Absenkung des Schutzniveaus begünstigen kann. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass planerische Vereinfachungen und Qualitätsverluste entstehen, die zu städtebaulichen, ökologischen und rechtlichen Konflikten in der Zukunft führen, ohne dass deren langfristige Folgen ausreichend berücksichtigt werden.

§ 250 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird die Angabe „des Inkrafttretens der Rechtsverordnung“ durch die Angabe „des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung“ ersetzt.**
- b) Satz 2 wird durch den folgenden Satz ersetzt: „Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, oder wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden.“**
- b) In Satz 3 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2030“ ersetzt.**

Auch diese Änderung erlaubt es Gemeinden bis Ende 2030 von bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen, sofern das Bauvorhaben der Schaffung oder Reaktivierung von Wohnraum dient. Entscheidend ist dabei, dass die Abweichung nur mit Zustimmung der jeweiligen Gemeinde möglich ist und ein Vorhaben in einem engen räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen stehen muss. Diese Regelung soll es ermöglichen, Wohnbauvorhaben ohne klassischen Bebauungsplan oder auch entgegen bestimmter planungsrechtlicher Beschränkungen, zeitlich wesentlich schneller zu genehmigen als nach bisherigem Recht. In der Praxis führt dies jedoch aus Sicht der Stadtverwaltung zu einer deutlichen

Schwächung der verbindlichen Bauleitplanung und einer Aufweichung zentraler Steuerungsinstrumente. Damit wird die Umsetzung von Wohnbauvorhaben in siedlungsnahen Bereichen zwar erleichtert und rechtlich abgesichert, zugleich besteht jedoch die Gefahr, dass kurzfristige wohnungspolitische Ziele gegenüber langfristigen städtebaulichen oder ökologischen Belangen überwiegen.

Gez.

Dr. Claus Pommer

Bürgermeister

Klimarelevanz:

Der Bau-Turbo kann auf der einen Seite einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, da durch beschleunigte Planungs- und Genehmigungsprozesse klimafreundlichere Neubauten und energetische Sanierungen deutlich schneller umgesetzt werden können. Damit greifen automatisch die aktuellen gesetzlichen Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz. Wenn Neubauten und Umbauten schneller entstehen, kommen diese modernen Vorgaben entsprechend häufiger und schneller zur Anwendung. Bezogen auf die Nachverdichtung können somit durchaus positive Effekte gegenüber der weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich erzielt werden.

Auf der anderen Seite ist zu erwarten, dass es durch die Anwendung des Bau-Turbos auch zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen wird. Dadurch kann sich der Klimawandel auch weiter verschärfen, da die versiegelten Flächen sich schneller aufheizen und kein CO₂ speichern können. Um die Auswirkungen für die Umwelt abzumildern bzw. zu kompensieren ist in der Regel bei größeren Bauvorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes weiterhin geboten.

Inklusionsrelevanz:

Durch beschleunigte Abläufe können barrierefreie Wohnungen und soziale Infrastrukturen zeitnah geschaffen oder modernisiert werden, was insbesondere Menschen mit Behinderungen, älteren Personen und anderen vulnerablen Gruppen zugutekommt.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	freiwillige Leistung
	(hier ankreuzen)	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	x
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	x
Finanzierung/Vermerk Kämmerer		