

Kamen, 21.01.2026

Mitteilungsvorlage

021/2026

öffentlich

Punkt:	Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. „Wohnungsbau-Turbo,“)
Verantwortlich:	Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt
Beratungsfolge:	Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss

Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimaanpassung

Ja, positiv: Ja, negativ: Keine Auswirkungen: S

Erläuterung der Auswirkungen (max. 4 Sätze):

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) trat am 30.10.2025 in Kraft. Der Bundesgesetzgeber verfolgt das Ziel, durch erhebliche Eingriffe in das bestehende Bauplanungsrecht Genehmigungs- und Planungsverfahren zu verkürzen, um den Wohnungsbau kurzfristig zu beschleunigen. Die Anwendung der bauplanungsrechtlichen Beschleunigungsinstrumente sollte auch in der Stadt Kamen der Unterstützung des Wohnungsbaus dienen, ohne die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufzugeben. Ziel sollte es sein, zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen, zugleich aber bestehende planerische Entscheidungen, gewachsene Siedlungsstrukturen sowie öffentliche und nachbarliche Belange zu schützen. Die Anwendung sollte daher stets im Kontext der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Kamen und unter Berücksichtigung bestehender fachlicher Konzepte und politischer Grundsatzbeschlüsse erfolgen. Der „Bauturbo“ ist ausdrücklich nicht als Ersatz für die Bauleitplanung zu verstehen, sondern als weitreichendes Ausnahmeinstrument mit planersetzendem Charakter, dessen Anwendung einer klaren politischen Steuerung bedarf.

Wesentliche Änderungen im BauGB:

- **§ 31 (3) BauGB – Erweiterte Befreiung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**
Es können fortan durch § 31 (3) BauGB nicht nur wie bisher im Einzelfall, sondern in mehreren vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen erteilt werden. Hierbei ist zu beachten, dass erweiterte Befreiungen in ihrer Gesamtheit zu einer faktischen Entwertung oder Unwirksamkeit von Bebauungsplänen führen können. Zudem kann nun auch von den Grundzügen der Planung abgewichen werden.
Diese Befreiungen ermöglichen bspw. Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ / GRZ, Geschosszahl, Baulinien / Baugrenzen) können aber auch die Art der Nutzung betreffen. Für Vorhaben nach § 31 (3) BauGB ist die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB zwingend erforderlich (s.u.).
- **§ 34 (3a & b) BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile**
Die Absätze 3a und 3b wurden im § 34 im Rahmen der Novellierung des BauGB ergänzt. Mit diesen Absätzen wird das bisherige Grundprinzip des § 34 BauGB zugunsten von Maßnahmen des Wohnungsbaus aufgelöst. Das Einfügegebot des bisherigen § 34 BauGB, wonach sich Maßnahmen im unbeplanten Innenbereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Lage auf dem Baugrundstück in die nähere Umgebung einfügen müssen, entfällt. Somit kann nun zugunsten der

Schaffung von Wohnraum z.B. in Gebieten mit Einfamilienhausbebauung der Neubau größerer Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, die sich auch in ihrer Höhe nicht an der näheren Umgebung orientieren müssen. Des Weiteren kann eine Bebauung im rückwärtigen Bereich von bislang unbebauten Innenbereichen zugelassen werden, aber auch vorhandene Gebäude vereinfacht erweitert werden, ohne sich am vorhandenen Bestand im Umfeld orientieren zu müssen. Im einzelnen regeln die hinzugefügten Absätze:

- § 34 (3a) BauGB: von der Erfordernis des Einfügens in der näheren Umgebung kann abgewichen werden, wenn es sich um eine
 1. Erweiterung oder Änderung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt,
 2. Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude handelt, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird,
 3. Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung handelt.

Anders als bei den bisher genannten Verfahren ist eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB hier nicht vorgesehen. Hier greift vielmehr § 36 BauGB, wie bei bisherigen Genehmigungen nach § 34 (1 u. 2) BauGB, wonach nur ein Einvernehmen erforderlich ist, das nur versagt werden kann, wenn sich dies aus den Regelungen der Absätze des § 34 (1-3a) BauGB ergibt.¹

- § 34 (3b) BauGB: In einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann nunmehr für die Errichtung eines Wohnungsbauvorhabens mit Zustimmung der Gemeinde vom Erfordernis des Einfügens generell abgewichen werden. Für Vorhaben nach § 34 (3b) BauGB ist ebenfalls die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB zwingend erforderlich (s.u.).

Werden Abweichungen vom Einfügegebot nach den Absätzen 3a oder 3b zugelassen, ist zu berücksichtigen, dass derartige Abweichungen Vorbildwirkungen entfalten können: Werden bestimmte Bauformen oder Nutzungsmaße einmal zugelassen, kann dies dazu führen, dass vergleichbare Vorhaben künftig als

¹ Die aus dieser Formulierung folgende Unklarheit kann hier nicht aufgeklärt werden. Während in der bisherigen Regelungen des § 34 (1 u. 2) steht, wenn sich das Vorhaben einfügt „ist ein Vorhaben zulässig“ und damit eine Definition erfolgt, wann ein Einvernehmen zu erteilen ist, ist im Absatz 3a formuliert „vom Erfordernis des Einfügens [...] **kann** abgewichen werden“, was eher auf eine Ermessensentscheidung hindeutet, die der § 36 BauGB so aber nicht vorsieht im Gegensatz zum § 36a BauGB.

allgemein zulässig nach § 34 BauGB (1 u. 2) gelten und dann ohne erneute Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden können.

- § 246 e BauGB – Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um den eigentlichen „Bauturbo“. Diese Regelung erlaubt es Gemeinden, befristet bis zum 31. Dezember 2030, Abweichungen für Wohnbauvorhaben im erforderlichen Umfang „von den Vorschriften“ des Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzulassen – sowohl im Bestand als auch bei Neubauten.

Durch diesen Paragraphen können somit alle Vorhaben als planungsrechtlich zulässig beurteilt werden, auch wenn sie z.B. allen Voraussetzungen der § 31 oder 34 BauGB widersprechen. Zusätzlich eröffnet der § 246e auch die Möglichkeit Bauvorhaben im Außenbereich in Angrenzung an die vorhandenen Siedlungsbereiche zuzulassen.²

Vorhaben, die nach § 246e BauGB zulässig sein können, sind jedoch an die Bedingung geknüpft, dass

- die Wohnbauvorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar sind,
 - die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben,
 - zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit die Zustimmung der Gemeinde innerhalb von 3 Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde gem. § 36 a BauGB erfolgt.
- § 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde
-

In § 36a BauGB ist geregelt, dass bei Vorhaben nach § 31 (3) BauGB und § 34 (3a, b) BauGB eine Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist, auch wenn sie selber Baugenehmigungsbehörde ist. Dies gilt auch für Vorhaben nach § 246e.

- Vorhaben müssen mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde entsprechen und mit den allgemeinen städtebaulichen Zielen der Gemeinde vereinbar sein. Damit wird der planeretzende Charakter der neuen Regelung berücksichtigt und die kommunale Planungshoheit gewahrt.
- Eine Zustimmung liegt im Ermessen der Gemeinde. **Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht.** Es sind auch keine zwingenden (gesetzlichen) Gründe erforderlich, die Entscheidung liegt allein in der Entscheidung der Gemeinde.^[1] Damit werden vom

² Eine ähnliche Regelung für ein beschleunigtes Planverfahren im angrenzenden Außenbereich (§ 13b BauGB) wurde vom BVerwG als nicht vereinbar mit dem europäischen Recht beurteilt

^[1] §36a (1) „[...] Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.[...]“

Bundesgesetzgeber bisher klare gesetzliche Regelungen des BauGB aufgegeben und in die Verantwortung der Kommunen gelegt.

- Die Gemeinde kann ihre Zustimmung unter den Bedingungen erteilen, dass sich der Vorhabenträger zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verpflichtet. Sie kann somit Leitlinien für die Anwendung festlegen, aber auch konkrete vertragliche Vereinbarungen abverlangen, bspw. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB, welcher u.a. die ökologischen Aspekte sicherstellen oder allgemein die Berücksichtigung der öffentlichen Belange gewährleisten soll.
- Die Zustimmung als erteilt gilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von drei Monaten nach Antragstellung über das Gesuch entscheidet.

§ 36a (1) BauGB verlangt für die Anwendung der oben erläuterten Befreiungs- und Abweichungstatbestände gem. §§ 31 (3), 34 (3 a, b) BauGB und § 246e BauGB somit die Zustimmung der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Baugenehmigungsbehörde bei der Gemeinde³. Stimmt die Gemeinde und damit der Rat einem Antrag innerhalb einer Frist von 3 Monaten (ggf. zusätzlich bis zu einem Monat bei Beteiligung der Öffentlichkeit) nicht zu und beschließt auch innerhalb dieser Frist keine Ablehnung, gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt (Genehmigungsfiktion).

Nach § 36a (2) **kann** die Gemeinde die betroffene Öffentlichkeit vor einer Entscheidung beteiligen und dieser eine Frist von höchstens einem Monat zur Stellungnahme einräumen. Dies ist jedoch in keinem der oben beschriebenen Fälle Pflicht und obliegt der Entscheidung der Gemeinde, ob und in welchen Fällen die betroffene Öffentlichkeit beteiligt werden soll. Anders als in weiteren Verfahren nach dem BauGB gibt es hier auch keinerlei Formvorschriften für ein etwaiges Beteiligungsverfahren.

Wer innerhalb der Gemeinde für eine Zustimmung nach § 36a zuständig ist, regelt das BauGB nicht, sondern verweist auf die einschlägige Gemeindeordnung des jeweiligen Bundeslandes.

Gem. § 41 Abs. 1 GO NRW ist dies regelmäßig der Rat der Stadt, gem. § 41 Abs. 2 GO NRW darf der Rat Aufgaben an Fachausschüsse oder die Verwaltung delegieren durch Anpassung der Hauptsatzung und Zuständigkeitsregelungen.

³ Ab wann die Frist zur Zustimmung nach § 36a BauGB bei Kommunen, bei denen die Anträge nicht über die Kreisverwaltung geprüft werden, läuft, ist unklar und in der Fachwelt bislang umstritten.

Einschätzung der Verwaltung

Die aktuelle Novellierung des Baugesetzbuches führt neue weitreichende Instrumente ein, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben des Wohnungsbaus zu vereinfachen. Dabei werden zum Teil bisherige Grundsätze des Planungsrechts neu definiert. Die neuen Regelungen können planersetzend wirken, d.h. es wird Fälle geben, bei denen nach altem Recht die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens notwendig war, dies nun aber nicht mehr zwingend sein muss. Dabei werden die Entscheidungskompetenz und die Verantwortung nun auf die Gemeinden und somit auf die kommunalen Entscheidungsträger verlagert. Dies kann zu deutlichen Verfahrensbeschleunigungen führen, da Standards der Bauleitplanverfahren, z.B. in der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, entfallen.

Inwieweit dies zu einer Beschleunigung bei der Schaffung nennenswerter Mengen an Wohnraum in einer Kommune wie die Stadt Kamen führen wird, kann zum aktuellen Stand nicht beurteilt werden. Hier sind zusätzliche Aspekte, wie Verfügbarkeit von potenziellen Bauflächen zu berücksichtigen sowie auch die Tatsache, dass hier nur die planerische Zulässigkeit von Vorhaben neu geregelt wird. Die baurechtliche Zulässigkeit und das damit verbundene Baugenehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung NRW bleibt (bislang) unverändert.

Hinzu kommt eine gerade von der Baufachwelt und Rechtsgutachtern kritische Beurteilung der Novellierung, da eine Reihe von offenen Fragen ungeklärt sind und es erhebliche Rechtsunsicherheiten bei der Anwendung der neuen Regelungen gibt.

Zusammengefasst wird dies zum Beispiel in einem aktuellen Interview im Deutschen Architektenblatt (DAB) mit dem stellvertretenden Vorsitzenden der Deutschen Gesellschaft für Baurecht, Michael Halstenberg:

„In der Tat liegt ein weiteres Problem des Bauturbo darin, dass rechtliche Details ungeklärt sind. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist z. B. unklar, was ein „Einzelfall“ im Sinne des Gesetzes sein soll, wenn es nach Vorstellung der Bundesregierung auch vergleichbare Einzelfälle gibt. Die Regelung löst jedenfalls ein semantisches Störgefühl aus. Außerdem müssen die Gemeinden bei ihrer Entscheidung weiterhin die Rechte der Nachbarn und die öffentlichen Interessen beachten. Das ist aber nichts anderes als das, was auch bei der Aufstellung eines B-Plans zu erfolgen hat, nur nicht mit der üblichen Prüfungstiefe, sondern wie in einem Eilverfahren: überschlägig. Anders als im Eilverfahren ist die Entscheidung beim Bauturbo aber nicht vorläufig, sondern endgültig. Fehler sind also nicht reversibel. Das erfordert eigentlich Sorgfalt. Die Bundesregierung startet daher letztlich den Versuch, ein Planungsrecht light zu schaffen und damit die Grundregeln des BauGB außer Kraft zu setzen, weil dieses sich als zu schwerfällig erwiesen hat. Deshalb stellt sich die

Frage, wieso das BauGB nicht generell reformiert wird und Abwägungsprozesse und Bauleitplanung nicht generell vereinfacht werden.

So oder so: Die Kommunen werden stark gefordert sein ...

[...]

Bezogen auf gerichtliche Klagen sehe ich das Problem weniger darin, dass gegen Bauprojekte geklagt wird, sondern dass Bauherren mit Hinweis auf andere „Baturbo-Entscheidungen“ Baugenehmigungen mit der Forderung nach Gleichbehandlung einklagen. Die Gemeinden müssen daher sehr genau überlegen, wie solche Entscheidungen „im Einzelfall“ begründet werden, weil sie sonst Gefahr laufen, ihre Planungshoheit ein Stück weit zu verlieren. Damit wird das Problem offensichtlich: Eine Ausnahmebestimmung kann letztlich nur auf atypische Einzelfälle angewendet werden und nicht auf eine Vielzahl von vergleichbaren Fällen, weil diese sonst zum allgemeinen Maßstab werden. Das passt wiederum nicht zu einem Baturbo, der eigentlich auf eine breite Anwendung zielt. Es bleibt zu hoffen, dass die angekündigte BauGB-Novelle diese Widersprüche wieder bereinigt.“⁴

Für das Frühjahr d. J. hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Konkretisierungen bzw. Ausführungserläuterungen zum „Baturbo“ angekündigt und bietet für die kommenden zwei Jahre ein Umsetzungslabor an, das die Umsetzung der neuen Rechtsvorschriften begleiten soll.

Diese Einschätzung verdeutlicht den besonderen Anspruch an rechtssichere Entscheidungen in den Kommunen: Die neuen Instrumente dürfen nur dort angewendet werden, wo sie städtebaulich vertretbar sind, da die Gemeinde sonst das Risiko läuft, dass wiederholte Baturbo-Entscheidungen langfristig die kommunale Planungshoheit schwächen könnten. Die Risiken für Kommunen, aber auch für Bauherren, müssen berücksichtigt werden. Insbesondere die planungsrechtliche Genehmigungsfiktion, wenn ein Antrag nicht rechtzeitig beschieden wird, birgt erhebliche Risiken für potentielle Investoren, aber auch für Kommunen (Schadensersatz). Die Belange betroffener Anlieger sind hierbei noch nicht betrachtet.

Umsetzung in der Stadt Kamen

Um den gesetzlichen Grundgedanken einer Beschleunigung des Planungs- und Projektprozesses zu unterstützen, aber zeitgleich eine möglichst rechtssichere und gleichartige Behandlung von Anträgen zu gewährleisten, wird empfohlen, kommunale

⁴ DAB Online: <https://www.dabonline.de/recht/baw/das-baurecht-wird-ausgehohlt-statt-reformiert>; abgerufen am 17.01.2026

Leitlinien für die Anwendung der neuen Regelungen zu beschließen und die Verwaltung zu beauftragen, in diesem Sinne die Anforderungen gegenüber den Antragstellern zu kommunizieren.

Um die gesetzlichen Fristen zu wahren, könnte die politische Entscheidung nach § 36a BauGB dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss im öffentlichen Teil übertragen werden. Dies kann in Einzelfällen die Terminierung, zur Wahrung der gesetzlichen Fristen, von Sondersitzungen erfordern. Aufgrund der gesetzlich vorgegebenen Fristen für die Zustimmung der Gemeinde erscheint eine weitere Aufteilung zwischen Ratsgremien und Verwaltung sinnvoll, einfachere Vorhaben könnten in die Entscheidungshoheit der Verwaltung gegeben werden.

Wegen der Genehmigungsfiktion nach § 36a (1) BauGB könnte festgelegt werden, dass eine informelle Vorabstimmung mit dem Antragsteller vor Einreichung eines entsprechenden Bauvorbescheidantrages erforderlich ist, damit die Frist des § 36a (1) BauGB nicht ausgelöst wird. Nicht vorab mit der Verwaltung abgestimmte Anträge auf Zustimmung könnten aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werden. Dem Antragsteller würde dabei vorab angeraten, den Antrag gebührenfrei zurückzunehmen und in die o. g. informelle Abstimmung mit der Verwaltung zu gehen.

Der resultierende Mehraufwand der Einführung des neuen Instrumentes ist derzeit noch unklar. Es wird allerdings von einem erheblichen organisatorischen, personellen und rechtlichen Arbeitsaufwand ausgegangen, welcher zu Beginn der Einführung, aber vermutlich auch dauerhaft, die bisherigen Aufgabenprioritäten verschieben wird.

Dementsprechend kann der Mehraufwand erst nach frühestens einem halben Jahr im Rahmen einer Evaluierung der eingehenden Anträge beziffert und personell dargestellt werden.

Sofern sich durch die Bearbeitung zusätzlicher Anträge ein deutlicher personeller Aufwand ergeben sollte, der nicht durch vorhandene personelle Kapazitäten gedeckt werden kann, wird die Verwaltung die personellen Auswirkungen dokumentieren. Da auch andere Fachbereiche (insbesondere Umwelt-, Tiefbau und Stadtentwässerung) in die neuen Verfahren involviert sind, werden hier die personellen Auswirkungen ebenfalls zu überprüfen sein.

Für die weitere Umsetzung in der Stadt Kamen wäre aus Sicht der Verwaltung ggfls. ein Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Kamen sinnvoll, der die Leitlinien zur Anwendung und die Zuständigkeiten (Rat, Fachausschuss, Verwaltung) definiert.

Die Anwendung der Neuregelungen im BauGB soll aus Sicht der Stadt Kamen neben den gewünschten Beschleunigungseffekten auch zu städtebaulich und rechtlich vertretbaren Ergebnissen führen. Die eingehenden Anträge zu den o. g. Neuregelungen sollen zudem transparent und mit den Anwendungskriterien gleichbehandelt werden. Hier können vom Rat

der Stadt Kamen beschlossene Leitlinien eine einheitliche Beurteilung und eine qualitative Mindestanforderung sicherstellen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches greift der Bundesgesetzgeber erheblich in die kommunale Planungshoheit ein und erweitert den planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen für Wohnbauvorhaben deutlich. Der neu eingeführte Zustimmungsvorbehalt nach § 36a BauGB stellt ein zentrales Instrument dar, um die Steuerungsfähigkeit im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Gemeinden zu erhalten.

Ohne klar definierte kommunale Leitlinien besteht die Gefahr von Präzedenzentscheidungen, Gleichbehandlungszwängen und langfristigen städtebaulichen Fehlentwicklungen. Für eine mittelgroße Kommune wie die Stadt Kamen mit gewachsenen Siedlungsstrukturen, kleinteiligen Bebauungsplänen und begrenzten personellen Ressourcen ist daher eine restriktive, transparente und rechtssichere Anwendung der bauplanungsrechtlichen Beschleunigungsinstrumente zu prüfen.

Ein Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Kamen kann hierfür einen verbindlichen Rahmen schaffen, der die Aktivierung von Wohnungsbau ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung, die Planungshoheit oder bestehende politische Grundsatzentscheidungen aufzugeben.

Die Verwaltung bereitet einen Grundsatzbeschluss vor, den der Rat der Stadt Kamen zur Anwendung der in der Novellierung vom Oktober 2025 geänderten Paragraphen des Baugesetzbuches vor der parlamentarischen Sommerpause 2026 beraten und beschließen könnte. Auf der Grundlage könnte ein klarer und einheitlicher Umgang mit den neuen Instrumenten in der Stadt Kamen ermöglicht werden.