



Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“), Beratung über gemeindliche Leitlinien, Bauausschuss, 05.03.2026, Drucks. VL-102-2025/2030



Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025)

- „Bauturbo“, hier kurzer Überblick

- = Ziel: Vereinfachte Zulassung von Wohnbauvorhaben durch Änderungen der §§ 31, 34 und 246e BauGB**
- = Erleichterungen im Genehmigungsverfahren durch teilweisen Verzicht auf bisherige Standards, Vorgaben und „Spielregeln“**

Alle Folien sind Bestandteil einer Präsentation und in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen zu verstehen!

Hinweis: Die Präsentation wird dem Protokoll beigelegt.

Grundsatz: Baumaßnahmen (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) erfordern Baugenehmigungen (§ 60ff BauO NRW)

- Unterschiedliche Anforderungen an Prüfumfang und Bauvorlagen (Wohnhäuser, große Sonderbauten etc.)
- „Einfaches Genehmigungsverfahren“ = Regelverfahren v. a. für die meisten Wohnbauvorhaben
- Ausnahmen: genehmigungsfreie Vorhaben (§ 62 BauO) ... und freigestellte Wohngebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, wenn Vorgaben eingehalten sind = Freistellungsantrag an Gemeinde (§ 63 BauO NRW)

Planungsrechtliche Lage eines Bauvorhabens ...

- ... **im Geltungsbereich eines Bebauungsplans** gemäß § 30 BauGB, ggf. Ausnahmen/Befreiungen gemäß § 31 BauGB
- ... **im sog. „unbeplanten Innenbereich“** gemäß § 34 BauGB
- ... **im Außenbereich** gemäß § 35 BauGB



„Bauturbo“: Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31(3) BauGB

§ 31(3) BauGB neu:

„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**.“

Entfallen/Aufweichung:

- Keine Vorgabe „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“
- Keine Befristung mehr in § 31(3) BauGB
- Befreiungen nicht mehr nur im Einzelfall möglich



Wichtige Änderungen des BauGB gemäß „Bauturbo“

„Bauturbo“: Erweiterte Abweichungsmöglichkeiten vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB

§ 34 BauGB, neu sind insbesondere:

§ 34(3a) ... „b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung *zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*“ ...

Neu § 34(3b): *„(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 und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“*

Entfallen/Aufweichung:

- Erfordernis des Einfügens in die Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung etc. wird deutlich aufgeweicht



Wichtige Änderungen des BauGB gemäß „Bauturbo“

„Bauturbo“: Erforderliche Zustimmung der Gemeinde

§ 36a BauGB neu: **Zustimmung der Gemeinde**

„(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind **nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig**, Die Zustimmung der Gemeinde **gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten ... verweigert wird**;

(2) Die Gemeinde kann der **betroffenen Öffentlichkeit** vor der Entscheidung über die Zustimmung **Gelegenheit zur Stellungnahme** zu dem Antrag geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die 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.“



Neu/offene Fragestellungen:

- „Bauturbo“ nur mit Zustimmung der Gemeinde, aber ...
- ... neue Fragen zur städtebaulichen und nachbarschaftlichen Verträglichkeit, zur Prüfpflicht, zur Verantwortung und zur Zuständigkeit - derzeit Abstimmungen mit Kreis GT!

Wichtige Änderungen des BauGB gemäß „Bauturbo“

„Bauturbo“: § 246e BauGB Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau, zentrale Punkte sind insbesondere:

§ 246e neu:

(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 ... folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung ..., wenn ... neue Wohnungen geschaffen oder ... Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung ... zu Wohnzwecken,

Hat eine **Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen** nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche **erhebliche Umweltauswirkungen**, ist eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen

Neu:

- Abweichen von Gesetzesvorschriften möglich ...
- ... auch im Außenbereich (aber besonders hier: Vorsicht)



Wichtige Änderungen des BauGB gemäß „Bauturbo“

„Bauturbo“: § 246e BauGB Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau, zentrale Punkte sind insbesondere:

§ 246e(2) „Für die Zustimmung der Gemeinde ... gilt § 36a ...

(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) ...

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können ... auch 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.“**

Neu:

- Abweichen von Gesetzesvorschriften möglich ...
- ... auch im Außenbereich (aber besonders hier: Vorsicht)

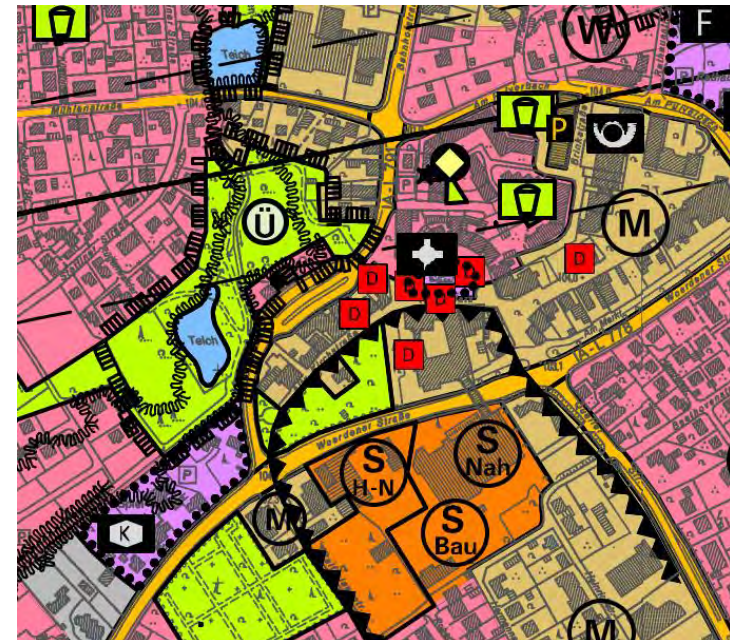


Wichtige Änderungen des BauGB gemäß „Bauturbo“

Beratung und Beschlussfassung über gemeindliche Leitlinien zum „Bau-Turbo“

Übergeordnete Planungsebenen und Fachgesetze:

- 2.1: Das Vorhaben entspricht den **regionalplanerischen Vorgaben**.
(Karte + Text – Ziele und Grundsätze, PS: Baulückenschluss ...)
- 2.2: Der Bereich des Vorhabens ist im FNP ... als **Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche** dargestellt. Darüber hinaus ist eine Wohnbauentwicklung in faktischen **Gewerbegebieten unzulässig**.
(keine zusätzlichen Schutzansprüche gegenüber GE/GI einschl. Einzelhandel = Rechtssicherheit ...)
- 2.3: Bestehende oder künftige **städtebauliche Konzepte** der Gemeinde Steinhagen sind zu berücksichtigen.
(Siedlungsflächenkonzept, Rahmen-/Quartierkonzepte etc.)
- 2.6: Die **Vorgaben aus Fachgesetzen** werden durch das eingereichte Vorhaben berücksichtigt.
(„Grenzen“ des Bauturbos, Rechtssicherheit ...)



Leitlinien zur Prüfung einer möglichen Zustimmung der Gemeinde

Nachbarschaften und Planungserfordernis:

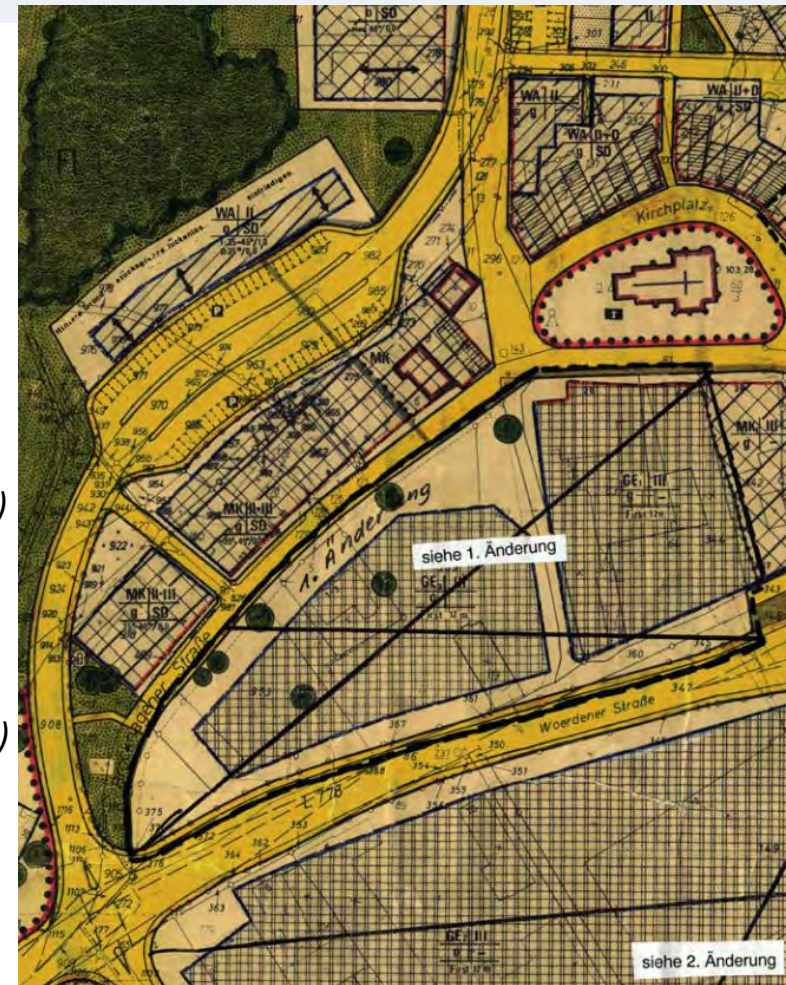
2.4: Prüfung des **Einzelfalls** bzw. **mehrerer vergleichbarer Fälle**

(Gleichbehandlungsgrundsatz = mehrere Fälle absehbar = Konflikte = Funktionslosigkeit B-Plan?)

2.5: Wird durch das Vorhaben ein **städtebauliches Planungserfordernis** gemäß § 1(3) BauGB ausgelöst? (wie 2.4 = Konflikte/Planungserfordernis = Rechtssicherheit ...)

2.7: Das Vorhaben wird unter **Würdigung der nachbarlichen Belange** errichtet. (was bedeutet „Würdigung“ im konkreten Fall? Wann Gelegenheit zur Stellungnahme § 36a(2) BauGB? Schwierig...)

2.8: Durch das eingereichte Vorhaben werden **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** gewahrt. (Immissionsschutz Gewerbe/2.2, Straßenverkehr, Sport, Freizeit = ggf. gutachterliche Prüfung = frühzeitige Abstimmung!)

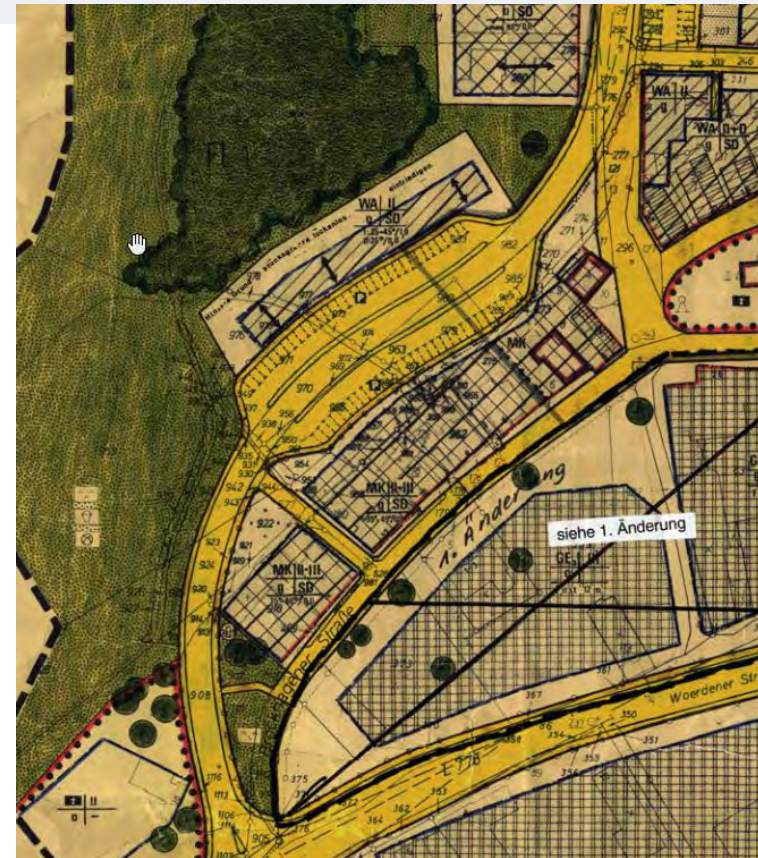


Leitlinien zur Prüfung einer möglichen Zustimmung der Gemeinde

Umweltbelange, Grünordnung und Außenbereich

- 2.9: **Qualitativ hochwertige öffentliche Grünflächen** und **Waldflächen** sollen nicht bebaut werden.
- 2.10: **Baumbestände** auf dem Vorhabengrundstück sind zu erhalten. Sollte ein Erhalt aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich sein, so ist ein **Ausgleich durch Neupflanzung** auf dem Grundstück oder an anderer Stelle in Abstimmung mit der Gemeinde zu erbringen.
- 2.15: Die **Grundstücksgröße** des Anwendungsbereichs darf in **Summe 20.000 m²** nicht überschreiten, da bei Überschreitung eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht durchzuführen ist.
- 2.18: Eine **Zersiedelung** in den **Außenbereich** hinein soll vermieden werden.

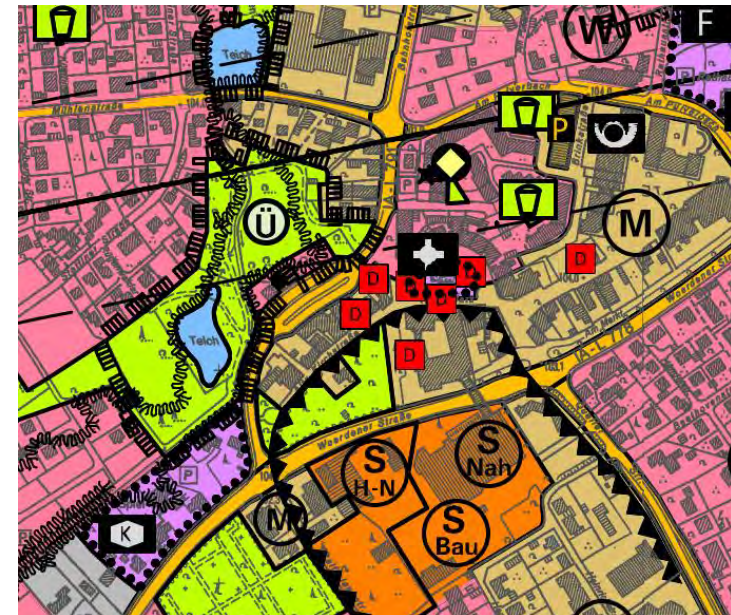
(Umwelt-/Naturschutz, Klimaschutz, Klimafolgen und Gesundheitsvorsorge, Aufenthalts- und Freizeitqualitäten, Freiraumschutz etc.)



Leitlinien zur Prüfung einer möglichen Zustimmung der Gemeinde

Erschließung und Einbindung in das Umfeld

- 2.11: Die **Erschließung** des Vorhabens muss **gesichert** sein.
Eine neue öffentliche Erschließung wird nicht benötigt.
(Straßenbau, RW-/SW-Kanalsystem, Vorsicht Gleichbehandlungsgrundsatz = mehrere Fälle absehbar = SW/RW gesichert?)
- 2.12: Eine **ausreichende (soziale) Infrastruktur** ist in der Umgebung des Vorhabens vorhanden oder kann im Zuge des Vorhabens mit entwickelt werden.
(Kita-Plätze, Grundschule, Grünflächen ...)
- 2.14: Durch das eingereichte Vorhaben werden **maximal 3 Vollgeschosse** errichtet. (Regelfall, ggf. Einzelfallprüfung)
- 2.16: **Ortsübliche Vorgaben**, die ... i. d. R. im Bebauungsplan getroffen werden, sind ... zu berücksichtigen.
(z. B. „Hausbaum“, Stellplatzanlage, Vorgärten ...)
- 2.17: Die **Orientierungswerte** ... des **Maßes der baulichen Nutzung** gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten.
(Gebietsverträglichkeit, nachbarschaftliche Betroffenheiten ...)



Leitlinien zur Prüfung einer möglichen Zustimmung der Gemeinde

Schaffung von Wohnraum

- 2.13: Durch das eingereichte Vorhaben werden **mindestens drei neue Wohneinheiten** geschaffen.

(Ziel Wohnraumschaffung, nicht Bestandserweiterung o. ä., ggf. Sonderfälle z. B. bei Doppel-/Reihenhäusern ...)

- 2.19: Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Zeitraum von **6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung** mit dem Bau des Vorhabens **zu beginnen**.

(Ziel Wohnraumschaffung, nicht Baurecht „auf Halde“)

- 2.20: Bei Bauvorhaben **ab 12 Wohneinheiten** sind die Förderbedingungen in Bezug auf **sozial geförderten Wohnungsbau** zu prüfen.

(Ziel Wohnraumschaffung möglichst für alle Zielgruppen ...)

- 2.21: **Bauwillige** müssen ihre Vorhabenplanung **frühzeitig** mit der Gemeinde Steinhagen **abstimmen**.

(Ganz wichtig, Stichworte Ver-/Entsorgung, Immissionsschutz etc. = ggf. Prüfaufgaben mit Zeitbedarf => sonst ggf. Ablehnung wg. der 3-monatigen Zustimmungsfrist!)

Projektanfrage: Zur Abstimmung mit der Gemeinde für geplante Vorhaben auf Grundlage des „Wohnungsbau-Turbos“	
1. Grundeigentümer: 1.1 Antragsteller: <u>Anlage 1: Eigentümergelegenheit</u> (zwingende Voraussetzung, falls nicht identisch mit Antragsteller!)	
1.2 Antrag gemäß: ☐ § 31(3) BauGB ☐ § 34(3a) BauGB ☐ § 34(3b) BauGB ☐ § 264e BauGB	
2. Vorhaben und Lage (Stadtteil, Flur, Flurstücke, Anzahl der Wohneinheiten)	
<u>Anlagen 2.1 bis 2.5 (verpflichtend)*:</u> ☐ 2.1 Übersicht Plangebiet mit Umfeld (Amtliche Basiskarte ABK, Maßstab 1:5.000, A4-Format) ☐ 2.2 Lageplan Plangebiet (Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000 oder 1:2.000, A3-Format) ☐ 2.3 Vorhabenbeschreibung (max. 2 Seiten DIN A4) , textliche Erläuterungen v. a. zu den nachfolgenden Punkten: - Geplantes Vorhaben, Anzahl der Wohneinheiten, Erschließung, aktuelle Nutzung der Fläche ☐ 2.4 Überprüfung der Leitlinien**	
<u>Anlagen 2.6 bis 2.8 (nach Möglichkeit / falls erforderlich beifügen)*:</u> ☐ 2.5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan: Lage des Plangebiets (A4-Format) ☐ 2.6 Lageplan mit Plankonzept (Vorentwurf, Maßstab 1:1.000 oder 1:2.000, A3-Format) ☐ 2.7 Übersicht: Mögliche naturschutzfachliche Ausgleichsflächen (ABK, Maßstab 1:5.000, A4/A3) ☐ 2.8 Sonstiges (Detailkarten, textliche Erläuterungen zu Sonderthemen, zur Vorgehensweise etc.)	
* Zugriff auf Kartengrundlagen: GEOportal NRW (www.geoportal.nrw), TIM-online (www.tim-online.nrw.de), Kreis Gütersloh/Katasteramt (www.kreis-guetersloh.de/themen/geoinformation-kataster-und-vermessung/kataster/) oder Geoportal Kreis Gütersloh ** Leitlinien „Wohnungsbau-Turbo“: Homepage der Gemeinde Steinhagen	
Die Unterlagen sind möglichst digital per Mail mit PDF-Anlagen zu schicken an: Gemeinde Steinhagen, Bauamt stephan.walter@steinhagen.de helena.hammermeister@steinhagen.de	

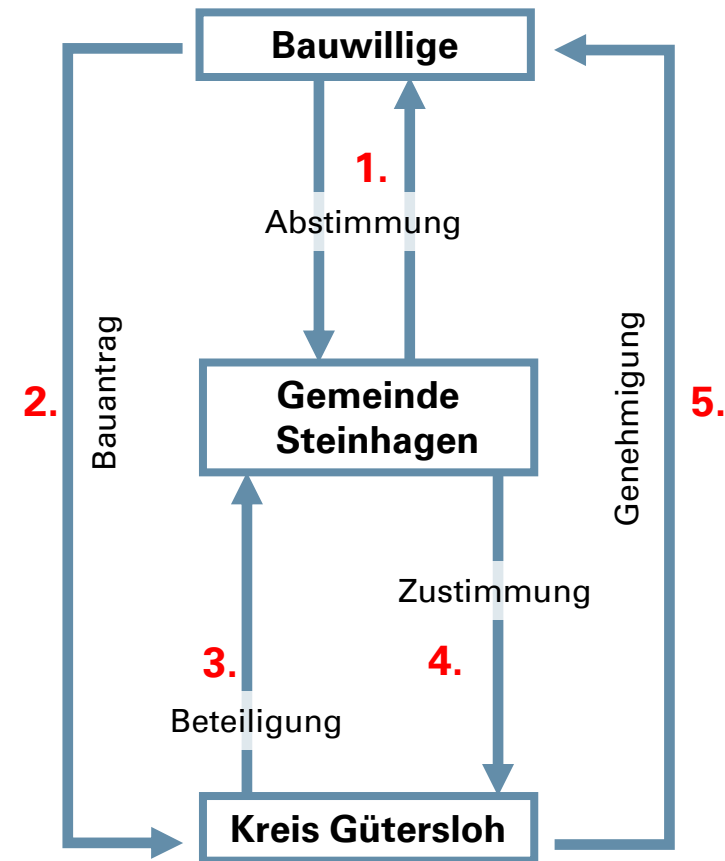
Zuständigkeit

Zuständigkeit und Aufgabenteilung

Die Anwendung des § 36a BauGB soll als **Geschäft der lfd. Verwaltung auf die Bürgermeisterin** übertragen werden.

Bei folgenden Vorhaben obliegt die Entscheidung immer dem **Bauausschuss als zuständigem Gremium**:

- Abweichungen von den Leitlinien,
- Einzelfallprüfung bei Überschreitung von 3 Vollgeschossen gemäß Leitlinie 2.14,
- Einzelfallprüfungen im Außenbereich gemäß Leitlinie 2.18,
- Vorhaben auf Grundlage des § 246e BauGB
(*Abweichungen vom BauGB etc., Entwicklungen im Außenbereich*).



Ablaufschema Bauturbo- Verfahren

Wichtig: Intensive Abstimmung wird empfohlen

Vorschlag: Prüfbogen für die Verwaltung

Prüfbogen für die Verwaltung: Errichtung von Vorhaben auf Grundlage des „Wohnungsbau-Turbos“

Eingangsdatum:

Aktenzeichen:



Bauantrag gemäß:

☐ § 31(3) BauGB ☐ § 34(3a) BauGB ☐ § 34(3b) BauGB ☐ § 264e BauGB

Einhaltung der Leitlinien (Vorlage „Wohnungsbau-Turbo“, Kapitel 2)

Leitlinien	Ja	nein
2.1 Einhaltung der regionalplanerischen Vorgaben		
2.2 Berücksichtigung des Flächennutzungsplans und keine Betroffenheit von Gewerbegebieten (Wohnbaufläche o. gemischte Baufläche)		
2.3 Berücksichtigung städtebaulicher Konzepte		
2.4 Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle		
2.5 Weitergehendes städtebauliches Planungserfordernis gem. § 1(3) BauGB		
2.6 Berücksichtigung der Vorgaben aus Fachgesetzen		
2.7 Würdigung nachbarlicher Belange		
2.8 Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse		
2.9 Betroffenheit von öffentlichen Grünflächen und Waldflächen		
2.10 Erhalt von wichtigem Baumbestand		
2.11 Gesicherte Erschließung		
2.12 Infrastruktur (ausreichende (soziale) Infrastruktur in der Umgebung)		
2.13 Anzahl der Wohneinheiten (mind. 3 Wohneinheiten)		
2.14 Maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen (max. 3 Vollgeschosse)		
2.15 Grundstücksgröße (max. 20.000 m ²)		
2.16 Berücksichtigung der ortsüblichen Vorgaben (Einfriedung, Anpflanzung Hausbäume, Gestaltung Stellplätze, Dachbegrünung, etc.)		
2.17 Einhaltung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO		
2.18 Vermeidung einer Zersiedlung (Vorhaben im Außenbereich)		
2.19 Zügiger Baubeginn / Bauverpflichtung (6 Monate nach Erteilung Baugenehmigung)		
2.20 Prüfung geförderter Wohnungsbau (ab 12 Wohneinheiten)		
2.21 Frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde		

Zuständigkeit:

Bei folgenden Vorhaben obliegt die Entscheidung immer dem **Bauausschuss** als zuständigem Gremium:

- ☐ Abweichungen von den Leitlinien
- ☐ Einzelfallprüfungen bei Überschreitung von drei Vollgeschossen gemäß Leitlinie 2.14
- ☐ Einzelfallprüfungen im Außenbereich gemäß Leitlinie 2.18
- ☐ Vorhaben auf Grundlage des § 246e BauGB

Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB als Geschäft der lfd. Verwaltung (Bürgermeisterin)

☐ Zustimmung erteilt ☐ Zustimmung nicht erteilt

Ausblick

Ausblick

- **Anwendung des Bauturbos = Prozess**, der sich entwickelt und erprobt werden muss = „**Herantasten**“ ...
- ... Erfahrungen sammeln!
... Regelmäßige **Überprüfung der Leitlinien geboten!**
- **Enge Abstimmung** zwischen der Gemeinde Steinhagen und dem Kreis Gütersloh als Baugenehmigungsbehörde, Erfahrungsaustausch mit Nachbarkommunen etc.
- **Rechtsprechung** zum Bauturbo bzw. zu Vorhaben auf dieser Rechtsgrundlage wird spannend = **beobachten!**



Beobachtung der Entwicklungen und Überprüfung der kommunalen Situation

Backup

Checkliste für Bauwillige

Projektanfrage:

Zur Abstimmung mit der Gemeinde für geplante Vorhaben auf Grundlage des „Wohnungsbau-Turbos“



1. Grundeigentümer:

1.1 Antragsteller:

Anlage 1: Eigentümergeheimmacht (zwingende Voraussetzung, falls nicht identisch mit Antragsteller!)

1.2 Antrag gemäß:

☐ § 31(3) BauGB

☐ § 34(3a) BauGB

☐ § 34(3b) BauGB

☐ § 264e BauGB

2. Vorhaben und Lage (Stadtteil, Flur, Flurstücke, Anzahl der Wohneinheiten)

Anlagen 2.1 bis 2.5 (verpflichtend)*:

- ☐ **2.1 Übersicht Plangebiet mit Umfeld** (Amtliche Basiskarte ABK, Maßstab 1:5.000, A4-Format)
- ☐ **2.2 Lageplan Plangebiet** (Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000 oder 1:2.000, A3-Format)
- ☐ **2.3 Vorhabenbeschreibung (max. 2 Seiten DIN A4)**, textliche Erläuterungen v. a. zu den nachfolgenden Punkten:
 - Geplantes Vorhaben, Anzahl der Wohneinheiten, Erschließung, aktuelle Nutzung der Fläche
- ☐ **2.4 Überprüfung der Leitlinien****

Anlagen 2.6 bis 2.8 (nach Möglichkeit / falls erforderlich beifügen)*:

- ☐ **2.5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan: Lage des Plangebiets** (A4-Format)
- ☐ **2.6 Lageplan mit Plankonzept** (Vorentwurf, Maßstab 1:1.000 oder 1:2.000, A3-Format)
- ☐ **2.7 Übersicht: Mögliche naturschutzfachliche Ausgleichsflächen** (ABK, Maßstab 1:5.000, A4/A3)
- ☐ **2.8 Sonstiges** (Detailkarten, textliche Erläuterungen zu Sonderthemen, zur Vorgehensweise etc.)

* Zugriff auf Kartengrundlagen: GEOportal NRW (www.geoportal.nrw), TIM-online (www.tim-online.nrw), Kreis Gütersloh/Katasteramt (www.kreis-guetersloh.de/themen/geoinformation-kataster-und-vermessung/kataster/ oder Geoportal Kreis Gütersloh)

** Leitlinien „Wohnungsbau-Turbo“: Homepage der Gemeinde Steinhagen

Die Unterlagen sind möglichst digital per Mail mit PDF-Anlagen zu schicken an:

Gemeinde Steinhagen, Bauamt

stephan.walter@steinhagen.de

helena.hammermeister@steinhagen.de