

## Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

### Inhalte des Gesetzes - Überblick über die rechtlichen Neuregelungen

Der Gesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ das Baugesetzbuch (BauGB) zum 30.10.2025 novelliert. Damit sind erweiterte und zusätzliche Instrumente eingeführt worden, die das Ziel verfolgen:

- schneller als bisher Vorhaben zuzulassen, die insbesondere Wohnraum schaffen,
- unter erleichterten Bedingungen Vorhaben zu planen, die im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen und Betrieben sind,
- unter bestimmten Voraussetzungen auf die Aufstellung von Bebauungsplänen zu verzichten und
- befristet bis Ende 2030 bei Vorhabenzulassung von allen Regelungen des BauGB abzuweichen, auch im Außenbereich, der an den Siedlungsraum angrenzt.

Der Gesetzestext des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung ist unter der folgenden Adresse zu erreichen:

<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>

Das Artikelgesetz zur BauGB-Novelle (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) ist über die folgenden Verlinkungen zu erreichen:

<https://www.recht.bund.de/bqbl/1/2025/257/VO.html>

### **Einführung dauerhafter Neuregelungen ins BauGB**

Zur beschleunigten Vorhabenzulassung zu Wohnzwecken sind insbesondere folgende Instrumente eingeführt worden:

- Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen kann nun auch in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen befreit werden, auch über die Grundzüge der Planung hinaus (§ 31 Abs. 3 BauGB).

*(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.*

- Im unbeplanten Innenbereich müssen sich Vorhaben nun nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 3b BauGB). Dies gilt auch für mehrere vergleichbare Fälle und auch für die Neuerrichtung von Wohngebäuden.

*(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.*

Diese beiden Regelungen sind dauerhaft und ohne Bezug zu einem angespannten Wohnungsmarkt ins Bauplanungsrecht aufgenommen worden. Stets zu würdigen bei diesen Abweichungen sind die nachbarlichen Belange. Dabei ist jeweils die konkrete Situation des Einzelfalls in den Blick zu nehmen. Zudem ist die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen zu prüfen. Neben den Vorstellungen der Stadt über die städtebauliche Entwicklung eines Bereiches zählen hierzu insbesondere auch die in § 1 Abs. 6 BauGB und in § 1a BauGB genannten Belange und Rechtsgebiete.

Die Befreiungen sind mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen haben (§ 31 Abs. 3 BauGB).

Diese erweiterten Zulassungsmöglichkeiten sind an die Zustimmung der Gemeinde geknüpft, da es in diesen Fällen um die Planungshoheit der Gemeinde geht, die in Artikel 28 Abs. 2 GG garantiert ist.

Die Zustimmung der Gemeinde ist neu in das Baugesetzbuch eingeführt worden und in § 36a BauGB normiert. Die Zustimmung kann an Anforderungen und Bedingungen geknüpft werden. Für die Zustimmung greift eine Frist von drei Monaten, danach tritt eine Zustimmungsfiktion ein. Führt die Gemeinde zu dem Vorhaben eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch, verlängert sich die Frist entsprechend, längstens jedoch um einen weiteren Monat.

*(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.*

Die aktuelle Zuständigkeitsordnung der Stadt Münster greift diese Zustimmung seit der Anpassung im Dezember 2025 in Punkt II 10.2.1 (Entscheidungszuständigkeiten des Ausschusses für Wohnen, Stadtplanung und Stadtentwicklung) auf:

*- Kenntnisnahme über das beabsichtige Erteilen oder Verweigern der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zu Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB sowie § 246e BauGB*

## Einführung temporärer Neuregelungen ins BauGB

Temporär ins Baugesetzbuch aufgenommen ist die Regelung des § 246e BauGB, der sogenannte „Bauturbo“. Zunächst bis zum Ende des Jahres 2030 können zur Vorhabenzulassung mit Zustimmung der Gemeinde Abweichungen von allen Regelungen des Baugesetzbuches vorgenommen werden. Dies gilt im Innenbereich (beplant oder unbeplant) sowie im Außenbereich, der sich in der Nähe von Siedlungen befindet.

*(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 überschlägiger 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 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.*

Weitere Änderungen des BauGBs betreffen den Immissionsschutz sowie die Anpassung von Fristen im Zusammenhang mit Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

So ist es in der Bauleitplanung nun möglich, unter erleichterten Bedingungen in begründeten Fällen mit Wohnnutzungen näher als bisher an Anlagen und Betriebe heranzurücken, die gewerbliche Emissionen verursachen.