



Vorlagennummer: 0952/2025
Vorlageart: Berichtsvorlage
Status: öffentlich

Bericht zur BauGB Novelle 2025 – Der Wohnungsbau-Turbo

Datum: 19.11.2025
Freigabe durch: Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dennis Rehbein (Oberbürgermeister)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Stadtentwicklungsausschuss (Kenntnisnahme)	04.12.2025	Ö
Rat der Stadt Hagen (Kenntnisnahme)	11.12.2025	Ö

Sachverhalt

Am 9. Oktober 2025 hat der Bundestag in 2. und 3. Lesung den Gesetzesentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) in der Ausschussfassung (BT-Drs. 21/2109) beschlossen. Der Bundesrat hat das Gesetz am 17. Oktober 2025 angenommen. Das Gesetz wurde am 29.10.2025 im BGBl. I Nr. 257 verkündet und ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Wohnungsbauvorhaben sollen zukünftig flexibler und unbürokratischer zugelassen werden können, indem die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB erweitert und mit § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB weitere Abweichungsmöglichkeiten geschaffen wurden.

Hierzu wurden im Kern folgende Neuerungen eingeführt:

- Die Erweiterung von Befreiungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen nach § 31 Abs. 3 BauGB für den Wohnungsbau - ermöglicht auch eine **Abweichung von den Grundzügen der Planung** (wie etwa von der Art der baulichen Nutzung).

§ 31 Abs. 3 BauGB sah bereits bislang – jedoch nur für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt - Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall vor. Diese Befreiungsmöglichkeit wird nunmehr deutlich ausgeweitet. So ist die Befreiung zukünftig weder auf den Einzelfall noch auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt. So könnte beispielsweise in ganzen Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe neuer Wohnraum geschaffen werden.

- Die Erweiterung der **Abweichungsmöglichkeiten vom Einfügen in die nähere Umgebung** zugunsten des Neubaus von Wohngebäuden nach § 34 Abs. 3b BauGB – im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen.

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Abweichungen vom Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung waren bislang nur im Einzelfall und unter engen Voraussetzungen zulässig.

Im unbeplanten Innenbereich ist gemäß § 34 Abs. 3b BauGB eine Abweichung vom Einfügungsgebot über die bisher bestehenden Möglichkeiten hinaus nunmehr auch für die Neuerrichtung von Wohngebäuden möglich.

- Die (bis Ende 2030) befristeten **generellen Abweichungsmöglichkeiten von den Vorschriften des BauGB** zugunsten des Wohnungsneubaus und den Bedürfnissen der Bewohner*innen dienende Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs nach § 246e BauGB – z.B. auch für Vorhaben im Außenbereich, im räumlichen Zusammenhang zu Bereichen nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34.

Wohnbauvorhaben können – über die Möglichkeiten der Befreiungen und Abweichungen von § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB hinaus – zugelassen und hierfür von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden.

Inhaltliche Voraussetzung für alle oben aufgeführten Neuregelungen ist dabei, dass die jeweiligen Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Um die neuen Regelungen anwenden zu können, bedarf es keines angespannten Wohnungsmarktes, sodass der Wohnungsbau-Turbo grundsätzlich auch in Hagen anwendbar ist.

Zustimmung der Gemeinde

Für die Anwendung der Befreiungs- oder Abweichungsmöglichkeiten **ist die Zustimmung der Gemeinde zwingend erforderlich**, diese wird im neu eingeführten § 36a BauGB geregelt.

Nach Wortlaut und Begründung des Gesetzes sind Vorhaben nach den Regelungen des neuen Bauturbos **nur mit Zustimmung der Gemeinde** zulässig, auch wenn sie selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Diese Regelung weicht vom bisherigen Vorgehen im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ab, welches bei Behördenunion entfallen kann. Die Zustimmung der Gemeinde kann auch nicht ersetzt werden.

Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung nach dem Wortlaut des Gesetzes, „**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.“ Zwar besteht für Dritte kein Anspruch auf die Zustimmung für ihr Vorhaben. Allerdings gilt die Zustimmung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten verweigert wird (vier Monate im Falle einer Beteiligung der Öffentlichkeit) – sog. Zustimmungsfiktion.

Weiteres Vorgehen

Für die Anwendung des Bauturbos ist es erforderlich, insbesondere die Erteilung der Zustimmung organisatorisch zu regeln.

Dies zum einen wegen der möglicherweise auftretenden Masse an Verfahren – jedes Bauvorhaben, bei dem auch nur hilfsweise eine entsprechende Befreiung bzw. Abweichung nach den neuen Regelungsmöglichkeiten beantragt wird, müsste ansonsten im Gemeinderat behandelt werden. Es fällt momentan schwer, die mögliche Anzahl von solchen Anträgen vorherzusehen.

Zu einer möglichen bloßen Anzahl an Verfahren tritt aber noch die gesetzlich vorgesehene Zustimmungsfiktion hinzu. Wird die Zustimmung nicht innerhalb von drei Monaten erteilt oder abgelehnt, gilt sie als erteilt. Es besteht die Gefahr, dass aufgrund des Sitzungskalenders des Gemeinderates im Einzelfall eine Ablehnung nicht rechtzeitig durch den Gemeinderat ausgesprochen werden kann und zudem würde dies erhebliche Kapazitäten der Verwaltung binden. Die inhaltliche Bewertung eines Antrags und die Entscheidungsfindung dürften bereits ohne Gremienlauf in der vorgegebenen Frist – gerade hinsichtlich einer möglicherweise recht hohen Zahl von Anträgen – herausfordernd sein. Innerhalb dieser Frist jedoch zusätzlich eine Entscheidung im Gremium herbeizuführen, erscheint kaum möglich.

Eine entsprechende Grundsatzvorlage soll im ersten Quartal 2026 in die politische Beratung eingebracht werden.

Form, Verfahren und Zuständigkeit der Zustimmung nach § 36a BauGB in Hagen müssen ausgearbeitet werden. Weitergehende Regelungen dazu, welche Stelle in der Gemeinde zuständig und in welcher Form die Zustimmung erteilt werden soll, enthält das Gesetz nicht. Da die Zustimmung als Rechtsinstitut bislang nicht existiert hat, enthält das Hagener Ortsrecht bzw. die Zuständigkeitsordnung bisher keine Regelung hierzu. Die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen i. S. d. § 36 BauGB liegt gem. der Hagener Zuständigkeitsordnung bislang für Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung beim Ausschuss für Stadtentwicklung. Eine Regelung der Zuständigkeit im Falle des § 36a BauGB muss erfolgen, auch um Rat/ Ausschuss und Verwaltung vor Überlastung zu schützen (Rats- oder Ausschuss Beschluss für Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung, ansonsten Geschäft der laufenden Verwaltung). Eine Anpassung der Zuständigkeitsordnung ist zu prüfen.

Weitere Inhaltliche Themen, die im Rahmen der Grundsatzvorlage bearbeitet werden:

1. Formulierung von Voraussetzungen zur Erteilung der Zustimmung (Kriterienkatalog)
 - Schutz vor städtebaulich unerwünschter Innenverdichtung
 - Schutz vor unerwünschter Siedlungsentwicklung im Außenbereich
 - Vermeidung vor negativen Auswirkungen auf Betriebe in Gewerbegebieten
 -
2. Formulierung von Bedingungen (Regelung in städtebaulichen Verträgen)
 - Erhöhung des Anteils geförderten Wohnraums
 - Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung
 - Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur (wenn erforderlich)
 - Fristsetzung (Verhinderung von Spekulation)
 -



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

3. Formulierung eines einheitlichen Verfahrens

- Verpflichtendes Beratungsgespräch vor Antragstellung
- Erforderlichkeit eines politischen Beschlusses zur Zustimmung für Projekte
 - im Außenbereich
 - mit mehr als 10.000 qm Grundfläche (i. S. d. § 19 BauNVO) oder
 - von sonstiger besonderer Bedeutung.
 - Vorschlag zur Öffentlichkeitsbeteiligung / Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

1. Steuerliche Auswirkungen

☒ Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

Anlage/n

Keine