



Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“)

Rechtliche Vorgaben und Leitlinien mit Begründung

Stand 25. August 2026

Anlass und Ziel

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist am 30. Oktober 2025 der sogenannte „Bauturbo“ in Kraft getreten. Mit den Gesetzesänderungen wurden neue Befreiungstatbestände zugunsten des Wohnungsbaus in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Insbesondere soll neuer Wohnraum schneller durch die gezielte Abweichung von den bestehenden Vorschriften geschaffen werden. Die Gesetzesänderungen ermöglichen somit weitreichende Abweichungen von bestehenden Vorschriften des BauGB in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Aus städtebaulicher Sicht ist es daher notwendig die Anwendungen der neuen Regelungen unter Berücksichtigung der städtischen Ziele, der konkreten örtlichen Gegebenheiten und einer moderaten Siedlungsentwicklung zu steuern.

Mit der Beschlussfassung der Leitlinien zur Umsetzung des Bauturbos durch den Rat der Stadt Balve, wird ein verlässliches Steuerungsinstrument geschaffen, das die Beschleunigung des Wohnungsbaus mit dem Erhalt der kommunalen Planungshoheit harmonisiert. Die Leitlinien definieren im Vorfeld klare, transparente Spielregeln für die Bauherren und schaffen so Rechtssicherheit für alle Beteiligten.

Dabei sind die Leitlinien als sich entwickelndes Steuerungsinstrument zu verstehen, welches sich nicht als ein starres in sich abgeschlossenes Regelwerk begreift, sondern dynamisch auf die in der Praxis gewonnenen Erkenntnisse und Herausforderungen reagieren soll. Die Notwendigkeit die Leitlinien als „lebendiges“ Steuerungsinstrument aufzufassen, ergibt sich aus mehreren Gründen: Zum einen ist der Bauturbo ein neues Rechtsinstrument. Seine Wirkungen und Wirkungsgrenzen im kommunalen Kontext können erst durch praktische Anwendung und Erfahrungen valide beurteilt werden. Zum anderen entstehen in der kommunalen Verwaltung und Politik stetig neue Erkenntnisse über die Balance zwischen beschleunigtem Bauen, planerischer Qualität, sozialer Verträglichkeit und Umweltbelangen. Diese Erkenntnisse müssen systematisch in die Leitlinien zurückfließen, um deren Wirksamkeit und Akzeptanz zu erhöhen. Zudem beeinflussen auch sich verändernde Rahmenbedingungen etwa gesetzliche Entwicklungen, verändertes Nutzerverhalten, technologische Neuerungen oder gesellschaftliche Erwartungen, wie mit Wohnraumbedarfen und Stadtentwicklung umzugehen ist, die Anforderungen an die Leitlinien.

Diese Leitlinien stellen keinen Freibrief dar. Es bleibt die Option bestehen, von den Leitlinien abzuweichen, sofern gewichtige Gründe vorliegen, die eine solche Entscheidung rechtfertigen. Entsprechende Begründungen sind zu dokumentieren und in die Evaluation einzubringen.

Rechtliche Vorgaben

Primärzweck des Bauturbos

Der § 246e BauGB gilt zunächst nur bis zum 31.12.2030. Er wurde als zeitlich begrenzte Experimentierklausel konzipiert und soll als Notmaßnahme akute Krisen im Wohnungsbau überwinden und den Bau von Wohnungen durch Sonderregeln vorübergehend stark beschleunigen. Der Anwendungsbereich des Bauturbos betrifft Wohnungsbauvorhaben, die durch die §§ 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b BauGB sowie die befristete Sonderregelungen nach § 246e BauGB deutlich schneller geplant und genehmigt werden können.

Ein Gebäude dient baurechtlich Wohnzwecken, wenn es dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Vorhaben im Zusammenhang mit Wohnzwecken dienenden Gebäuden sind abzugrenzen von Gebäuden mit anderen speziellen Wohnnutzungen wie Wochenend- und Ferienhäusern. Die Erweiterung eines Wohngebäudes muss Wohnzwecken dienen und darf insbesondere nicht gewerblich geprägt sein.

Anwendbarkeit des Bauturbos

Der Bauturbo ist nur dann anwendbar, wenn die normalen Zulassungsinstrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen. Der § 246e BauGB ist als auffangende Öffnungsklausel für den Wohnungsbau zu verstehen. Vorrangig sind die spezielleren Instrumente zu prüfen: im Bebauungsplangebiet die Befreiung nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB, im unbeplanten Innenbereich die abweichende Zulassung nach § 34 Abs. 3b BauGB – beides mit erweiterten Zulassungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnens. Greifen diese Instrumente nicht (oder nicht weit genug), kann § 246e BauGB punktuell das Planmäßigkeitsprinzip durchbrechen und die Zulassung ermöglichen – stets mit Zustimmung der Gemeinde. Daher ist zunächst eine Prüfung der Genehmigungsfähigkeit nach den normalen Vorgaben, sodann bei Bebauungsplanabweichungen die Prüfung von § 31 Abs. 2 und 3 BauGB vorzunehmen. Bei tiefgreifenden Abweichungen vom Planungsrecht / Bebauungsplan sollte auf § 246e BauGB zurückgegriffen werden, da in diesen Fällen andere Vorschriften nicht greifen. Dies ist bei der Auslegung eines Bauantrags zu dokumentieren und zu begründen.

Einhaltung der Ziele der Raumordnung

Der § 246e BauGB setzt die Vorgaben der Raumordnung nicht außer Kraft. Er erlaubt Abweichungen nur von Vorschriften des BauGB und den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Normen (BauNVO, bauplanerische Satzungen etc.) nicht aber von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Regionalplan.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten weiterhin – allerdings binden sie die Baugenehmigungsbehörde nur, wenn das Vorhaben raumbedeutsam ist. Raumbedeutsam sind Planungen / Maßnahmen, die in erheblichem Umfang Raum in Anspruch nehmen oder durch die die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets in relevantem Maße beeinflusst wird.

Kollidiert ein (raumbedeutsames) § 246e-Vorhaben mit einem Ziel der Raumordnung, ist es ohne Zielabweichung unzulässig; Abhilfe kann nur über ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren geschaffen werden; insbesondere bei Wohnbauvorhaben im Innenbereich wird diese Kollision regelmäßig zu verneinen sein.

Einhaltung anderer öffentlicher (Fach-)Rechte

Der § 246e BauGB ermöglicht nur ein Abweichen von BauGB-Vorgaben. Der Bauturbo bietet keine Abweichungsmöglichkeit hinsichtlich öffentlicher Belange bzw. vom sonstigen (Fach-)recht.

Fristen

Die Gemeinde muss binnen drei Monaten über einen Antrag nach dem Bauturbo entscheiden. Tut sie das nicht, tritt die Genehmigungsfiktion nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB in kraft und die Zustimmung gilt als erteilt.

I. Für ein Vorhaben innerhalb des beplanten Innenbereichs (Bebauungsplangebiet) gem. § 30 BauGB

Leitlinien	Begründung
Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Bebauungsplanes, in einem dargestellten reinen oder allgemeinen Wohngebiet (WR, WA), Dorfgebiet (MD) oder Mischgebiet (MI)	Das geplante Wohnvorhaben muss der festgesetzten Gebietsart entsprechen und dort grundsätzlich zulässig sein. Befreiungen in Gewerbe- oder Industriegebieten werden ausgeschlossen, da hierdurch städtebauliche Nutzungskonflikte (z. B. Immissionsschutz, Nutzungsmischung) entstehen können. Zudem sichert die wirtschaftliche Bedeutung und der Erhalt der funktionierenden gewerblichen und industriellen Infrastruktur Beschäftigung und Steuerkraft vor Ort. Eine Vermischung mit Wohnnutzungen birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten, die Investitionen und Gewerbeansiedlungen hemmen könnten. Deshalb soll im Sinne einer nachhaltigen und geordneten Stadtentwicklung der Bauturbo in Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GI) nicht angewendet werden.
Das Vorhaben weicht vom Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche ab. Weitere Festsetzungen zum Maß (Höhe, Geschossigkeit, Bauweise, Grundfläche, etc.) oder zur Art der baulichen Nutzung werden eingehalten.	Hierdurch wird sichergestellt, dass die Befreiung eng begrenzt bleibt und die Grundzüge der Planung bei der überbaubaren Grundfläche nicht berührt werden und dies nicht zu einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplans führt.
Das Vorhaben beabsichtigt die bauliche Erweiterung des Dachgeschosses in ein rechnerisches Vollgeschoss, wenn der optische Eindruck eines Dachgeschosses erhalten bleibt und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die zulässige Geschossflächenzahl, eingehalten werden.	Hierdurch wird eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche ermöglicht, indem weitere Wohnfläche im Dachgeschoss durch weniger geneigte Dachflächen realisiert werden kann. Dadurch wird grundsätzlich das optische Erscheinungsbild einer einheitlichen Dachlandschaft auch bei größeren Dachgauben eingehalten.
Das Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf nachbarliche Interessen	Die nachbarlichen Interessen sind zu wahren, um keine konfliktbelastete Situation zu schaffen.

und berührt nicht die Grundzüge der Planung in einem Umfang, der zur Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes führt.	Bei umfangreichen, seriellen Abweichungen von einem Bebauungsplan droht die Funktionslosigkeit des Plans, wenn die tatsächlichen Verhältnisse so stark von der Planfestsetzung abweichen, dass das städtebauliche Leitbild kippt und der Bebauungsplan seine Gestaltungsfunktion dauerhaft verliert. Das Vertrauen in die Planfortgeltung wird in diesem Falle nicht mehr geschützt. Daher sind Vorhaben, die zur Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes führen, grundsätzlich abzulehnen.
--	--

II. Für ein Vorhaben innerhalb des unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB

Leitlinien	Begründung
Das Vorhaben stellt keine Hinterlandbebauung dar.	Zweite-Reihe-Bebauungen bergen die Gefahr, ein negatives städtebauliches Vorbild zu schaffen und eine ungewollte, nicht steuerbare Nachverdichtung auszulösen. Weiterhin können Interessenskonflikte mit der vorhandenen Wohnbevölkerung entstehen. Zudem sind bestehende Infrastruktur- und Entsorgungssysteme regelmäßig nicht auf eine zusätzliche Hinterlandbebauung ausgelegt.
Das Vorhaben erzeugt keine negative Vorbildwirkung für die nähere Umgebung. Sie sollen sich hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.	Vorhaben im unbeplanten Innenbereich besitzen eine hohe Präcedenzwirkung, da sich weitere Bauvorhaben an bereits genehmigten Vorhaben orientieren. Daher sollen Baukörper, die mehrheitlich im unbeplanten Innenbereich vorhanden sind und das Ortsbild prägen als Vorbild herangezogen werden. Die Zustimmung soll daher nur erteilt werden, wenn das Vorhaben keine städtebaulich unerwünschte Entwicklung einleitet und die bestehende Gebietsstruktur nicht schleichend verändert wird.

III. Für Vorhaben innerhalb des Außenbereichs gem. § 35 BauGB

Leitlinien	Begründung
Das Vorhaben liegt im Darstellungsbe- reich einer im Flächennutzungsplan als Wohnbau- oder gemischte Baufläche (W, M), Mischgebiet (MI) oder Dorfgebiet (MD) dargestellten Fläche.	Der Flächennutzungsplan bringt den langfristigen Entwicklungswillen der Stadt zum Ausdruck. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen definieren jene Räume, in denen eine zukünftige bauliche Entwicklung aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich vorgesehen und ge- wollt ist. Eine bauliche Entwicklung dieser Flächen entspricht den baulichen Zielen der Stadt Balve
Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein reines Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten. Es grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder an einen im Zu- sammenhang bebauten Ortsteil. Bei dem angrenzenden Baugebiet handelt es sich um ein festgesetztes bzw. faktisches rei- nes oder allgemeines Wohngebiet. Die Bebauung erfolgt entlang einer dafür geeigneten öffentlichen Erschließungs- straße in nur einer Bautiefe. Darüber hin- aus handelt es sich um eine kompakte Ar- rondierung des Siedlungsbereichs und keine bandartige Entwicklung in den Au- ßenbereich. Die geplante Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird vollständig ausgegli- chen und in einem städtebaulichen Ver- trag abgesichert. Insgesamt müssen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB er- füllt sein.	Es wird eine moderate Nachverdichtungen an Siedlungsrändern ermöglicht, ohne ein unkon- trolliertes Ausufern dieser Ränder herbeizuführen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum be- stehenden Siedlungsrand wird die Errichtung auf Wohngebäude mit maximal zwei Wohnein- heiten pro Gebäude beschränkt. Da auf die zeitaufwendige Aufstellung von Ergänzungssat- zungen sowie auf förmliche Beteiligungsschritte und Beschlüsse verzichtet wird, erfährt das gesamte Verfahren eine deutliche Beschleunigung. Trotz dieser Verfahrensvereinfachungen bleibt der Umweltschutz gewahrt, da eine vollständige Kompensation des ökologischen Ein- griffs erfolgt, wie er auch im Rahmen einer regulären Ergänzungssatzung notwendig wäre. Die erforderliche Rechtssicherheit für alle Beteiligten wird schließlich durch die Absicherung über einen städtebaulichen Vertrag noch vor der Erteilung der Baugenehmigung garantiert.

IV. Allgemeine Leitlinien für alle planungsrechtlichen Bereiche (§§ 30, 34 und 35 BauGB)

Leitlinien	Begründung
Die Erschließung des Vorhabens ist tatsächlich und rechtlich gesichert.	Auch im Kontext des Bauturbos gilt die gesicherte Erschließung als unabdingbare Voraussetzung. Obwohl der Bauturbo als Instrument zur Beschleunigung und Vereinfachung der Bauverfahren dient und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässt, darf dies nicht zu einer Vernachlässigung grundlegender funktionaler Anforderungen wie der Erschließung führen. Denn die Beschleunigung darf nicht auf Kosten der ordnungsgemäßen städtebaulichen und technischen Ausstattung von Bauvorhaben gehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließung die grundsätzliche Nutzbarkeit und Zugänglichkeit des Grundstücks gewährleistet. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung, um eine problemlose und sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Versorgungsinfrastruktur (wie Wasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation) zu garantieren. Ohne eine gesicherte Erschließung kann kein ordnungsgemäßer Bau- und Nutzungsbetrieb gewährleistet werden, was neben praktischen Anforderungen auch rechtlich zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens führt.
Vor Einreichung eines Antrages im Bauturbo ist eine vorherige Bauberatung verpflichtend.	Anträge, die ohne vorherige Bauberatung eingereicht werden, sollen grundsätzlich abgelehnt werden. Eine sachgerechte Prüfung ist solchen Fällen in der vorgegebenen Frist voraussichtlich nicht sicher möglich. Zugleich kann so verhindert werden, dass Bauherren zunächst kostenintensive Bauantragsunterlagen erarbeiten lassen und diese zur Genehmigung einreichen, obwohl eine Genehmigung nach dem Bauturbo eventuell gar nicht in Aussicht gestellt werden kann.
Das Vorhaben beinhaltet zusätzliche Maßnahmen, welche über die im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllenden Auflagen hinaus eine klimaschützende und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern. Mögliche Maßnah-	Die Koppelung von Vorhaben an erweiterte klimaschützende Maßnahmen stellt sicher, dass neue Bauprojekte einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten.

men sind u. a. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Photovoltaik, zusätzliche Baumpflanzungen. Diese sind im Rahmen des Antragsverfahrens mit der Verwaltung abzustimmen	
Der Vorhabenträger/ die Vorhabenträgerin weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach.	Der Vorhabenträger muss nachweisen, dass das genehmigte Vorhaben auf dem Grundstück tatsächlich umgesetzt werden kann. Eine Baugenehmigung begründet nämlich grundsätzlich kein privates Nutzungsrecht. Ohne Verfügungsgewalt besteht daher das Risiko, dass zwar eine Baugenehmigung erteilt wird, das Vorhaben aber mangels privatrechtlicher Berechtigung nicht verwirklicht werden kann.
Der Bauturbo wird nicht angewendet bei Vorhaben auf Grundstücken, die einem erhöhten Starkregen- oder Hochwasserrisiko ausgesetzt sind oder zur Versickerung bzw. als Notwasserweg freigehalten werden sollten.	Der Verzicht auf den Bauturbo in Risikogebieten dient dem Schutz von Menschenleben und Eigentum vor absehbaren Naturgefahren. Zudem sichert die Freihaltung dieser Flächen als Notwasserwege und Versickerungsräume die natürliche Schutzfunktion, um Überschwemmungen in benachbarten Wohngebieten zu verhindern.
Es wird vertraglich vereinbart, dass der Baubeginn innerhalb von drei Jahren nach Genehmigung erfolgt.	Eine Bauverpflichtung soll einer Vorratspolitik vorbeugen, indem sie Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, das beantragte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB

- Vorhaben, die nicht unter die Leitlinien der Stadt Balve fallen, sind grundsätzlich abzulehnen.
- Über die Zustimmung der Gemeinde für Vorhaben nach dem „Bauturbo“ entscheidet der Ausschuss „Umwelt, Stadtentwicklung, Bau“.
- Ist eine Entscheidung über die Zustimmung der Stadt Balve gem. § 36a BauGB nicht innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, wird die Zustimmung durch die Verwaltung zunächst versagt. Eine erneute Antragsstellung zu einem späteren Zeitpunkt bleibt unbenommen.