



Städte- und Gemeindebund Brandenburg, Stephensonstr. 4, 14482 Potsdam

Oberbürgermeister  
Bürgermeisterinnen und Bürgermeister  
Amtdirektorinnen und Amtdirektoren  
Verbandsgemeindebürgermeisterin  
der Mitglieder im Städte- und Gemeindebund  
Brandenburg

Per E-Mail

## Der Geschäftsführer

Stephensonstraße 4  
14482 Potsdam  
Telefon: 03 31 / 7 43 51-0  
Telefax: 03 31 / 7 43 51-33  
E-Mail: [mail@stgb-brandenburg.de](mailto:mail@stgb-brandenburg.de)  
Internet: <http://www.stgb-brandenburg.de>  
Datum: 03 Nov. 2025  
Aktenzeichen: 613-01  
Auskunft erteilt: Schwach, Bettina; Lenke, Janna

## **Rundschreiben 125/2025 Inkrafttreten des „Bauturbo“**

**Zusammenfassung: Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. „Bauturbo“) wurde am 29. Oktober 2025 im Bundesgesetzblatt bekanntgegeben und trat am 30. Oktober 2025 in Kraft. Kerninhalt des „Bauturbo“ dürfte § 246e BauGB sein, der seit dem Referentenentwurf noch einmal zugunsten der Kommunen angepasst wurde.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Städte- und Gemeindebund Brandenburg informiert über das Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung am 30. Oktober 2025. Auf das beigefügte Bundesgesetzblatt wird verwiesen.

### **I. Inhaltliche Änderungen des Baugesetzbuches**

Der zentrale Bestandteil des sogenannten „Bauturbo“ ist die Einführung eines neuen § 246e BauGB. Diese Regelung, die bis zum 31. Dezember 2030 befristet ist, soll den Wohnungsbau beschleunigen. Die Einführung ermöglicht es, bei bestimmten Wohnungsbauvorhaben auf das Aufstellen oder Ändern von Bebauungsplänen zu verzichten. Dadurch wird ein erhebliches Abweichen vom bisherigen Bauplanungsrecht zugelassen. Voraussetzung bleibt jedoch stets die Zustimmung der jeweiligen Gemeinde.

Im Referentenentwurf war die Regelung noch an eine bestimmte Mindestzahl neu entstehender Wohneinheiten geknüpft, dies ist nun nicht mehr der Fall. Der „Bauturbo“ kann daher auch für Bauvorhaben mit weniger als sechs Wohneinheiten eingesetzt werden. Gestrichen wurde auch die Voraussetzung, dass es sich zur Anwendung der Norm um „angespannte Wohnungsmärkte“ handeln muss.

Wie sich aus Informationen des Deutschen Städte- und Gemeindebundes ergibt, wurde der „Bauturbo“ auf Anregung der kommunalen Spitzenverbände zudem erweitert: Neben Wohnungsbauvorhaben umfasst er nun auch in begrenztem Umfang die Errichtung von „Läden zur Deckung des

täglichen Bedarfs“. Gleiches gilt für Vorhaben, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen – etwa Einrichtungen für soziale, gesundheitliche (neu aufgenommen) oder kulturelle Zwecke, § 246e Abs. 5 BauGB.

Auf Initiative der kommunalen Spitzenverbände wurde im neuen § 36a BauGB die Frist für die Zustimmung der Gemeinden um einen Monat verlängert. Nun gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde ausdrücklich verweigert wird (sogenannte Zustimmungsfiktion). Gem. § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Nach Satz drei kann die Zustimmung der Gemeinde auch unter Bedingungen erteilt werden.

Darüber hinaus sieht das Gesetz Änderungen der §§ 31 bis 34 BauGB vor, zu denen der Deutsche Städtetag folgendes ausführt:

- *„§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zukünftig mehr Wohnbebauung, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. So kann durch erweiterte Befreiungen, beispielsweise durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe, neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Befreiung kann auch über den Einzelfall hinaus zur Anwendung kommen. Die Regelung ist nicht mehr an einen „angespannten Wohnungsmarkt“ geknüpft.*
- *§ 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht im unbeplanten Innenbereich – über die bestehenden Möglichkeiten in Absatz 3a hinaus – auch die Neuerrichtung von Wohngebäuden dort, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen. Auf Hinweis der kommunalen Spitzenverbände wurde zudem § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB neu gefasst, sodass künftig vom Erfordernis des Einfügens auch bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an Nichtwohngebäuden abgesehen werden kann, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden. Somit soll beispielsweise auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung einfacher möglich werden.*
- *§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) BauGB erlaubt, in einem Bebauungsplan bei der Festsetzung bestimmter Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen in begründeten Fällen von den Vorgaben der TA Lärm abzuweichen. Abweichungen sind nicht nur zur Höhe der in der TA Lärm vorgesehenen Immissionsrichtwerte möglich, sondern – soweit erforderlich – kann von der TA Lärm insgesamt abgewichen werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die neue Vorschrift § 216a BauGB. Neu ist auch die ausdrückliche Festsetzungsmöglichkeit in Doppelbuchstabe bb) für Geräuschemissionskontingente, die nicht überschritten werden dürfen (unter Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm).*
- *Neu aufgenommen wurde zudem noch eine neue Außenbereichsprivilegierung für Vorhaben zur Herstellung und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung (§ 37a BauGB). Diese umfasst insbesondere Vorhaben der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie. Dass die Vorhaben zugleich unter § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB fallen, ist weder Voraussetzung noch Ausschlussgrund für die Anwendung des § 37a BauGB. Bei § 37a BauGB handelt es sich laut Begründungstext um eine Außenbereichsprivilegierung sui generis. Von den üblichen Außenbereichsprivilegierungen hebt sie sich bereits*

durch den besonderen Rang ihrer Zielsetzung ab, nämlich der Gewährleistung der Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr.

- *Schließlich werden die Regelungen des § 201 BauGB (Verordnungsermächtigung für die Länder zur Feststellung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt) sowie § 250 BauGB (Verordnungsermächtigung für die Länder zur Einführung eines Genehmigungserfordernisses für die Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) um fünf Jahre bis zum 31.12.2031 bzw. bis zum 31.12.2030 verlängert. Bei § 250 BauGB erfolgt zudem in Absatz 1 Satz 2 eine (klarstellende) Ergänzung. Bereits nach geltender Rechtslage erstreckt sich der Schutzzweck der Norm nur auf bereits bei Inkrafttreten der Rechtsverordnung bestehende Wohngebäude. Die Begründung von Wohn- oder Teileigentum ist daher nicht genehmigungspflichtig, wenn durch eine Maßnahme nachträglich zusätzliche Wohnfläche neu entsteht. Dies gilt unabhängig davon, ob in einem Umwandlungsgebiet nach dessen Festsetzung ein neues, von Anfang an als Eigentumsanlage konzipiertes Gebäude errichtet wird oder bestehende Gebäude erweitert werden, etwa durch Anbau oder Aufstockung oder in bestehenden Gebäuden die bisherige sonstige Nutzfläche zu Wohnraum ertüchtigt wird, beispielsweise durch einen Dachgeschossausbau. Bei bestehenden Gebäuden ändert sich dadurch am Schutz der bereits existierenden Wohnungen nichts.“*

Zudem hat der Deutsche Städtetag Hinweise zur praktischen Anwendung im Zusammenhang mit § 36a BauGB verfasst:

*„Mit unseren Fachgremien im Deutschen Städtetag und in der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz haben wir Voraussetzungen erörtert, um den „Bauturbo“ (und auch die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten in § 31 Abs. 3 BauGB sowie die Erweiterungen nach § 34 Abs. 3b BauGB) unter Einsatz der neuen Zustimmungsregelung (§ 36a BauGB) zügig und rechtssicher anwenden zu können. Hierfür bedarf es einer guten Vorbereitung vor Ort. Wir sehen hier insbesondere folgende Erfordernisse:*

- *Interne Abläufe optimieren*  
*Die Städte müssen die Zusammenarbeit zwischen Bauaufsicht, Stadtplanung und Umweltämtern prüfen und ggf. geändert aufsetzen, damit sie die gesetzlich vorgesehenen Fristen zur Zustimmungserteilung eingehalten werden können. Auch an die bauaufsichtliche Prüfung werden neue Anforderungen gestellt.*
- *Leitlinien und Entscheidungskriterien entwickeln*  
*Es müssen Leitlinien erarbeitet werden, um eine einheitliche und schnelle Anwendung des § 246e BauGB sicherzustellen und um den Bauaufsichtsbehörden eine Entscheidungsbasis an die Hand zu geben. Diese sollten klar festlegen, wann und wie der „Bauturbo“ in der jeweiligen Kommune angewendet wird – zum Beispiel, in welchen Fällen und in welchem Umfang geförderter Wohnraum entstehen soll oder welche Mindestanforderungen an soziale Infrastruktur gestellt werden. Zu prüfen wäre auch die (regelhaft) Vereinbarung einer Bauverpflichtung, damit sichergestellt ist, dass nicht nur eine Baugenehmigung „eingeholt“ wird, sondern auch tatsächlich neuer Wohnraum entsteht.*
- *Stadtratsbeschlüsse vorbereiten*  
*Wo möglich, sollten Städte vorab grundsätzliche Stadtratsbeschlüsse herbeiführen, um für künftige Vorhaben nicht jedes Mal erneut den gesamten Entscheidungsweg gehen zu müssen. Hilfreich sind auch bereits beschlossene städtebauliche Konzepte.*

- *Engen Austausch mit Entwicklern und Bauträgern pflegen, Checklisten und Informationsangebote bereitstellen*  
*Um Potenziale und Probleme frühzeitig zu erkennen, empfiehlt sich (wie bisher) ein enger Dialog der Verwaltung mit Bauträgern, Investoren und Wohnungsunternehmen. Wichtig ist auch eine klare Kommunikation gegenüber potenziellen Nutzern des „Bauturbos“, vor einer Antragstellung auf die Stadt zuzugehen und über die Inhalte des Vorhabens und die wechselseitige Lasten- und Nutzenverteilung frühzeitig Einvernehmen zu erzielen. Hierfür bedarf es in aller Regel des Abschlusses städtebaulicher Verträge.*
- *Umwelt- und Lärmschutzbelange klären*  
*Trotz Verkürzung der Verfahren muss der Umwelt- und Lärmschutz weiter eingehalten werden. Die Regelungen erlauben Erleichterungen nur, wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.*
- *Auf mehr Verfahren vorbereiten*  
*Es wird zu erwarten sein, dass die Antragszahlen durch die planungsrechtlichen Erleichterungen steigen, was ggf. Anpassungen der Personalressourcen und der Prozessstruktur vieler Ämter erfordert.“*

## II. Veranstaltungshinweise

Im Folgenden möchten wir Sie auf folgende Informationsveranstaltung hinweisen:

Einladung des Deutschen Städte- und Gemeindebundes zum Online-Seminar am 12./13. November 2025 „Bauturbo für den Wohnungsbau und weitere Neuregelungen - ISB Fachtagung zur räumlichen Planung - Voraussetzungen, Anwendungsbereiche und Erleichterungen für die Praxis“. Es handelt sich um eine zweitägige Fortbildungsveranstaltung und kann für einen Teilnehmerbeitrag in Höhe von 400 Euro gebucht werden. Nähere Informationen sind hier zu finden: [Bauturbo für den Wohnungsbau und weitere Neuregelungen - ISB Fachtagung zur räumlichen Planung - ISB Berlin](#).

Darüber hinaus sei auf das „Umsetzungslabor Bauturbo“ hingewiesen. Die Werkstatt für den Bauturbo markiere nach Angaben des Deutschen Städte- und Gemeindebundes den Start eines sechsmonatigen Prozesses, um diesen wirksam in die Anwendung zu bringen. Weitere Informationen zu dem Projekt und Teilnahmemöglichkeiten erhalten Sie unter <https://bauwende-allianz.org/bauturbo-umsetzungslabor/>.

Zur Kenntnisnahme übersenden wir Ihnen den Berliner Leitfaden zum Wohnungsbau-Turbo.

Mit freundlichen Grüßen



Graf

Anlagen