

**Mitteilungsvorlage
61/025/2025
vom 30.10.2025**

Az.
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Kathrin Vatterodt

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	19.11.2025	öffentlich zur Kenntnis

Kurzer Überblick über die von der Regierung beschlossenen und am 30.10.2025 in Kraft getretenen Änderungen des BauGB – kurz „Bau-Turbo“

Sachverhalt:

Mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ hat der Bundestag im Oktober 2025 eine umfassende Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen. Ziel des Gesetzespakets ist es, die Planungs- und Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau deutlich zu beschleunigen und somit kurzfristig mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Pressemitteilung vom 18.10.2025; Bundestags-Drucksache 20/12560).

Der Bau-Turbo ist Teil der Wohnungsbauoffensive der Bundesregierung und wurde am 09.10.2025 im Deutschen Bundestag beschlossen. Das zentrale Instrument ist der neu eingeführte § 246e BauGB, der bis Ende 2030 befristet gilt. Er ermöglicht den Kommunen, unter bestimmten Voraussetzungen von den regulären bauplanungsrechtlichen Verfahren abzuweichen, um Wohnungsbau schneller zu realisieren.

Wesentliche Inhalte des Bau-Turbo-Gesetzes

- a) Kommunale Entscheidungshoheit
Die Anwendung des Bau-Turbo ist freiwillig. Die Gemeinden können entscheiden, ob sie die Regelungen nutzen möchten. Damit bleibt die kommunale Planungshoheit gewahrt.
- b) Beschleunigte Verfahren und Genehmigungsfiktion
Bei Bauvorhaben, die unter den Bau-Turbo fallen, verkürzt sich das Genehmigungsverfahren erheblich:
 - Die Bauaufsichtsbehörde muss innerhalb von drei Monaten über den Antrag entscheiden.
 - Erfolgt keine Entscheidung, gilt der Antrag automatisch als genehmigt (Genehmigungsfiktion).
 - Die Anforderungen an Umwelt- und Artenschutzprüfungen werden in begrenztem Umfang vereinfacht.
- c) Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht
Unter bestimmten Bedingungen sind Abweichungen von bestehenden Bebauungsplänen

oder planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig, sofern die städtebauliche Ordnung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Zudem können auch im Außenbereich (§ 35 BauGB) bestimmte Bauvorhaben zugelassen werden, wenn sie der Wohnraumversorgung dienen.

d) Weitere Regelungen

- Der Umwandlungsschutz von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bis Ende 2030 verlängert.
- Das Gesetz enthält Erleichterungen für Umbauten, Aufstockungen und Nachverdichtungen.
- Verwaltungsverfahren sollen stärker digitalisiert und standardisiert werden.

Bedeutung für die kommunale Praxis

Für die Kommune bietet der Bau-Turbo die Möglichkeit, Wohnungsbauvorhaben schneller und gegebenenfalls abweichend vom bestehenden Bauplanungsrecht umzusetzen, insbesondere dort, wo dringender Bedarf besteht.

Zugleich erfordert die Anwendung des Instruments eine sorgfältige Abwägung, da durch die beschleunigten Verfahren Beteiligungsrechte und Prüfzeiten reduziert werden.

Für die Verwaltung bedeutet das neue Gesetz eine erhöhte Koordinations- und Entscheidungsdichte, insbesondere im Hinblick auf Fristenkontrolle und Abstimmung mit anderen Fachbehörden.

Weiteres Vorgehen

Das Gesetz wird derzeit auf Landesebene konkretisiert. Nach Inkrafttreten sollen Handreichungen und Anwendungshinweise für die kommunale Praxis folgen.

Die Verwaltung wird in den kommenden Monaten gemeinsam mit dem Rat der Stadt Vechta Leitlinien erarbeiten, wie die Möglichkeiten des Bau-Turbos in Vechta städtebaulich verträglich genutzt werden können.

Fazit

Der Bau-Turbo stellt ein bedeutendes neues Instrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus dar. Er eröffnet den Kommunen flexible Handlungsmöglichkeiten, verlangt aber gleichzeitig eine verantwortungsvolle Anwendung.

Für die Gemeinde bietet sich die Chance, ausgewählte Projekte schneller zu realisieren und so einen Beitrag zur lokalen Wohnraumversorgung zu leisten.