

Beschlussvorlage Samtgemeinde	Vorlage Nr.: SG/762/2026
Grundsatzentscheidung zum Umgang mit dem Bauturbo	
Beratungsfolge:	
Gremium	Datum
	Sitzungsart
	Zuständigkeit
	TOP-Nr.
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt	02.06.2026
Samtgemeindeausschuss	04.06.2026
Samtgemeinderat	15.06.2026

Sachverhalt:

Der Bauturbo bezeichnet eine Ende November 2025 in Kraft getretene, befristete Sonderregel im Baugesetzbuch, mit der Kommunen Wohnungsbau schneller ermöglichen können, ohne in jedem Fall erst einen vollständigen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern. Zentral ist dabei, dass die Gemeinde ausdrücklich zustimmen muss; außerdem ist die Regelung bis Ende 2030 befristet und der Bund will ihre Wirkung bis Ende 2029 evaluieren.

Die unter dem Begriff „Bauturbo“ aufgestellten Regelungen sind keine Pflicht für Kommunen: Gemeinden können die Anwendung des Bauturbos ablehnen oder an Auflagen binden. Ein Rechtsanspruch des/r Bauherr:innen auf die Anwendung des Bauturbos besteht nicht.

Die maßgebliche Grundlage sind der neue § 246e BauGB im Rahmen des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, der § 31 BauGB (Abweichungen im Bebauungsplangebiet) und § 34 BauGB (Einfügung in die Umgebung, neu: Abs. 3b für Abweichungen zugunsten des Wohnungsbaus). Für Wohnbauvorhaben im Außenbereich gelten hierbei besondere Einschränkungen. Nach den vorliegenden Informationen erlauben diese Normen Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorgaben zugunsten von Wohnraum, wenn die Gemeinde zustimmt. Daneben bleiben Umwelt-, Nachbar- und sonstige Schutzbelange nicht außen vor, sondern müssen weiterhin geprüft und dokumentiert werden.

Eine Kommune kann den Bauturbo als Steuerungsinstrument nutzen, statt ihn pauschal anzuwenden. Praktisch heißt das: Sie kann einzelne Vorhaben priorisieren, etwa Nachverdichtung, Aufstockungen, Umnutzungen von Büro zu Wohnen oder Neubau auf geeigneten Konversionsflächen. Gleichzeitig kann die Gemeinde Bedingungen über Verträge, städtebauliche Anforderungen oder klare interne Prüfschritte absichern.

Der größte Vorteil ist die Zeitersparnis, weil aufwendige Planverfahren verkürzt oder

entbehrlich werden können. Für Kommunen kann das die Verhandlungsposition gegenüber Vorhabenträgern verbessern, weil ihre Zustimmung Voraussetzung bleibt. Außerdem lässt sich Wohnungsbau gezielt dort ermöglichen, wo er städtebaulich sinnvoll und schnell realisierbar ist.

Das Hauptrisiko ist fehlende Steuerung: Ohne klare Kriterien drohen uneinheitliche Entscheidungen, politische Konflikte und rechtliche Angreifbarkeit. Zusätzlich können Folgelasten entstehen, etwa bei Kitas, Schulen, Verkehr, Parkraum, Grünflächen, Wasser/Abwasser und Lärmschutz. Ein weiteres Risiko ist, dass Konflikte aus dem Planungsrecht in spätere Nachbarstreitigkeiten oder Genehmigungsverfahren verlagert werden.

In der Regel ist ein kommunaler Kriterienkatalog sehr sinnvoll. Er schafft Transparenz, reduziert Willkürvorwürfe, beschleunigt interne Abstimmungen und hilft, Projekte nach städtebaulicher Qualität, Infrastrukturverträglichkeit und Umsetzbarkeit zu priorisieren. Besonders wichtig ist das, weil der Baturbo gerade auf kommunaler Zustimmung beruht und die Kommune ihre Entscheidung nachvollziehbar begründen können sollte.

Ein guter Kriterienkatalog könnte zum Beispiel folgende Punkte enthalten:

- Lage und städtebauliche Einbindung.
- Beitrag zur Wohnraumschaffung, insbesondere bei angespanntem Wohnungsmarkt.
- Erschließung und Infrastrukturverträglichkeit.
- Umwelt-, Lärm- und Nachbarschaftsbelange.
- Sozialer Mehrwert, etwa Anteil bezahlbarer Wohnungen.
- Umsetzungsreife und Zeitgewinn gegenüber dem Normalverfahren.
- Ausschluss- oder Sonderregeln für sensible Gebiete.

Für eine Kommune ist meist kein „alles oder nichts“ sinnvoll, sondern ein gestufter Umgang: klare Anwendungsbereiche definieren, Ausschlussräume festlegen, eine Entscheidungslogik für die Verwaltung aufbauen und politische Leitplanken festlegen. So lässt sich der Baturbo nutzen, ohne die kommunale Planungshoheit oder die Qualität der Entwicklung zu verlieren. Ein sauberer Kriterienkatalog ist dafür eher ein Schutzinstrument als zusätzliche Bürokratie.

Beschlussvorschlag:

Vorschlag wenn der Baturbo angewendet werden soll:

Der Rat der SGNK nimmt den Baturbo (gesetzliche Regelung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus) grundsätzlich als mögliches Instrument zur Beschleunigung von Bauvorhaben zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung ein Informationsschreiben zu erarbeiten, um dieses als Entscheidungshilfe für die Einheitsgemeinden nutzen zu können.

Finanzielle Auswirkungen: