



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Städte und Gemeinden
sowie Kreise
im Regierungsbezirk Arnsberg

- nur per E-Mail -

Datum: 13. Januar 2026
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
35.02.01-010/2024-001
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Tim Stein
tim.stein@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3406
Fax: 02931/82-46025

Bauleitplanung - Hinweise zu aktuellen Themen und Neuerungen
Änderungen des Baugesetzbuchs zum 30.10.2025 und zum 23.12.2025

Dienstgebäude:
Seibertzstraße 2
59821 Arnsberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Bundestag hat am 09.10.2025 ein Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen.

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Mit diesem Gesetz wurden wesentliche Änderungen des Baugesetzbuches vorgenommen, mit denen die Schaffung von Wohnraum beschleunigt werden soll. Konkret wurden hierzu bauplanungsrechtliche Abweichungs- und Befreiungsvorschriften zugunsten des Wohnungsbaus geändert oder neu eingeführt.

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Maßgeblich sind insbesondere die Änderungen in Bezug auf die Befreiung von Festsetzungen von Bebauungsplänen (siehe § 31 Abs. 3 BauGB) sowie die Änderungen und Ergänzungen in Bezug auf die Abweichung vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich (siehe § 34 Abs. 3a und 3b BauGB).

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDDE33

Zudem wird eine Experimentierklausel, der sog. Bauturbo (siehe § 246e BauGB), eingeführt. Mit dieser bis zum 31.12.2030 befristeten Sonderregelung kann zugunsten des Wohnungsbaus mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften des BauGB oder von den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Im Außenbereich findet der sog. Bauturbo nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



BauGB oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Dabei sind die Vorschriften der Eingriffsregelung, siehe § 18 Abs. Satz 2 BNatSchG, zu beachten. Zudem muss die Zulassungsentscheidung im Benehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erfolgen, siehe § 18 Abs. 3 BNatSchG. Hat eine Abweichung nach dem sog. Baturbo im Außenbereich oder in beplanten Gebieten nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist nach § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 UVPG durchzuführen.

Die Zustimmung der Gemeinde ist auch im Hinblick auf die Abweichungs- und Befreiungsvorschriften des § 31 Abs. 3 BauGB sowie des § 34 Abs. 3b BauGB erforderlich. Konkretisiert wird das Zustimmungserfordernis der Gemeinde im neuen § 36a BauGB. Hiernach erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung auch unter Bedingungen erteilen und die betroffene Öffentlichkeit beteiligen.

Die Einführung dieser Vorschriften wird vom zuständigen Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit der Bereitstellung weitergehenden Informationen sowie mit einer Veranstaltungsreihe begleitet. Zur intensiveren Auseinandersetzung mit diesem Thema verweise ich auf die entsprechenden Angebote:

- https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/bau-turbo_node.html
- <https://bauwende-allianz.org/bau-turbo-umsetzungslabor/>

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beinhaltet neben den oben aufgegriffenen Abweichungs- und Befreiungsvorschriften auch noch weitere Änderungen des Baugesetzbuchs.

Hervorzuheben sind an dieser Stelle die Änderung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB und damit in Verbindung stehend § 216a BauGB. Mit der Neugliederung dieser Vorschrift wird unter Buchstabe aa) ein neuer Festsetzungstatbestand geschaffen, der es ermöglicht Gebiete festzusetzen auf denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 BImSchG bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschmissionen nicht überschritten werden dürfen. Der



Tatbestand ermöglicht es zudem, in begründeten Fällen von den Vorgaben der TA Lärm abzuweichen. Die ebenfalls neue Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 1 Nr. 23 a bb) BauGB enthält eine Rechtsgrundlage für eine Lärmkontingentierung. Hiermit soll die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten unabhängig von einer Gebietsgliederung ermöglicht werden.

Der neu geschaffene § 216a enthält eine Fehlerfolgenregelung für den Fall, dass ein Bebauungsplan mit Abweichungen von der TA Lärm, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB, gerichtlich für unwirksam erklärt wird, aber aufgrund dieser Abweichungen bereits ein Wohngebäude verwirklicht wurde.

Weitere Änderungen betreffen die Paragraphen § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und Nr. 9 BauGB, § 37 Abs. 2 BauGB, § 201a BauGB sowie § 250 BauGB. Zudem wird mit dem § 37a BauGB eine neue Vorschrift für Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung geschaffen.

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist seit dem 30.10.2025 in Kraft.

Des Weiteren hat der Deutsche Bundestag am 04.12.2025 ein Gesetz zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieranlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern und zur Änderung weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen für den klimaneutralen Ausbau der Wärmeversorgung sowie zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beschlossen.

Das BauGB wurde hierbei in § 35 Abs. 1 BauGB derart geändert, dass unter den neuen Nr. 10, 11 und 12 Privilegierungstatbestände für Wärme- bzw. Energiespeicher geschaffen worden sind.

§ 35 Abs. 1 Nr. 10 BauGB beinhaltet einen Privilegierungstatbestand für Vorhaben, die der Speicherung von Wärme dienen. Das Vorhaben muss dabei in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wärmequellen, wie zum Beispiel vorhandene Solarthermie- oder Geothermieranlagen, Klärwerke oder Anlagen, bei denen Abwärme anfällt (z.B. Rechenzentren), und Wärmesenken, wie zum Beispiel Wohn- oder Geschäftshäuser, stehen.



§ 35 Abs. 1 Nr. 11 BauGB enthält einen Privilegierungstatbestand für Batteriespeicheranlagen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einer vorhandenen Erneuerbare-Energien-Erzeugungsanlage. Auf der Grundlage dieses Privilegierungstatbestands soll jede vorhandene Erneuerbare-Energien-Erzeugungsanlage, unabhängig davon, ob diese ihrerseits aufgrund einer bauplanungsrechtlichen Privilegierung oder eines Bebauungsplans zugelassen wurde, um einen Batteriespeicher ergänzt werden können, der in dem im Umfeld der Anlage liegenden Außenbereich verwirklicht werden kann.

§ 35 Abs. 1 Nr. 12 BauGB enthält einen Privilegierungstatbestand für sonstige, nicht unter die Nummer 11 fallende Batteriespeicher. Diese sind nur zulässig, wenn die weiteren Voraussetzungen der Buchstaben a bis c kumulativ gegeben sind:

- Buchstabe a schränkt die Privilegierung räumlich ein. Privilegiert sind entsprechende Vorhaben nur in einem Umkreis von 200m zwischen der Grundstücksgrenze einer Umspannanlage oder der Grundstücksgrenze eines Kraftwerks, wobei kleinere Umspannanlagen bzw. Kraftwerke hiervon ausgenommen sind.
- Buchstabe b gibt eine Mindestnennleistung für die Batteriespeicheranlagen von 4 Megawatt vor.
- Buchstabe c wiederum normiert eine Maximalgröße der in derselben Gemeinde nach Nummer 12 insgesamt zugelassenen Batteriespeicheranlagen. Diese dürfen maximal einen Anteil von 0,5 Prozent der Gemeindefläche in Anspruch nehmen, höchstens aber 50.000 m² groß sein. Es ist jeweils die Begrenzung maßgeblich, die zuerst erreicht wird.

Die allgemeinen Anforderungen an die Zulässigkeit von bauplanungsrechtlichen Vorhaben bleiben unberührt. Insbesondere dürfen den oben angeführten Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung muss gesichert sein. Zudem greifen für derartige Vorhaben auch die Vorgaben des § 35 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauGB.

Dieses Gesetz ist seit dem 23.12.2025 in Kraft.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Tim Stein