



orka Newsletter | Bau- und Immobilienrecht | Öffentliches Wirtschaftsrecht und Vergaberecht

Der „Bau-Turbo“ ist da: Was bedeutet das neue Gesetz für den Wohnungsbau?

Instrument für Bauherren und Gemeinden

Verringerung der Zeit für Planungsverfahren möglich

Vergrößerung der Gestaltungsspielräume

Langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren sind in Deutschland kein neues Problem. Mit dem „Bau-Turbo“ will die Regierung für mehr Tempo sorgen und so den Wohnungsbau ankurbeln. Das lang erwartete Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist nun in Kraft getreten. Seit dem 30. Oktober 2025 ist es mit Zustimmung der Gemeinde möglich, von den bisher

geltenden Vorgaben des Planungsrechts abzuweichen – etwa darauf zu verzichten, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das soll vor allem Zeit, Arbeit und Geld sparen. Doch was genau steckt hinter dem Gesetz? Welche Neuerungen bringt es mit sich? Wie können Gemeinden und Bauherren davon profitieren? Und wird der „Bau-Turbo“ die gesetzgeberischen Ziele wirklich erreichen? Ein Überblick.

Was ist der „Bau-Turbo“?

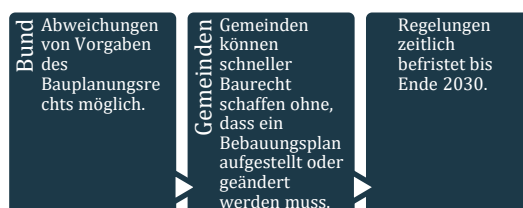
Der „Bau-Turbo“ ist als Teil des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eine Antwort des Bundesgesetzgebers auf die anhaltende Wohnungsnot, insbesondere in urbanen Räumen. Seit 2022 sind die Baugenehmigungen stark rückläufig. Besonders betroffen ist der Wohnungsbau; die Zahl genehmigter Wohnungen sank 2024 auf den niedrigsten Stand seit 2010.

16,8 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2024

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Der „Bau-Turbo“ soll hier Abhilfe schaffen und ermöglicht es allen Gemeinden, **befristet bis zum 31. Dezember 2030** von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen. So können schneller Baugenehmigungen erteilt und mehr Wohnraum geschaffen werden.

Eine Beschränkung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt besteht nicht. Dies soll auch kleineren Gemeinden ermöglichen, von den neuen Regelungen zu profitieren.



Ziel ist es, langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren zu verkürzen und gleichzeitig die Handlungsspielräume für Gemeinden und Bauherren zu erweitern.



Wo setzt der „Bau-Turbo“ konkret an?

Die Schaffung des § 246e BauGB ist das Herzstück des Gesetzes. Gegenstand der Abweichungen von den bauplanungsrechtlichen Vorgaben können sein:

- die **Errichtung neuer Wohngebäude**,
- die **Erweiterung, Änderung oder Erneuerung bestehender Gebäude**, wenn dadurch neuer Wohnraum entsteht oder bestehender Wohnraum wieder nutzbar wird und
- die **Nutzungsänderung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken**, einschließlich notwendiger baulicher Änderungen.

Auch bei **Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke**, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen, sind nach § 246e Abs. 5 BauGB Abweichungen möglich: Dazu zählen konkret Einrichtungen, die dem Schutz, der Pflege und der Wiederherstellung der Gesundheit dienen,

wie z. B. Pflegeheime oder Gesundheitszentren. Diese Anlagen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht bereits nach allgemeinen Vorschriften erlaubt sind. Es gilt eine **Bedürfnisklausel**, die sicherstellt, dass die Anlagen tatsächlich der Versorgung der Bewohner dienen. Erfasst werden auch **Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner**, d. h. Einzelhandelsbetriebe und andere Räumlichkeiten mit Kunden- oder Publikumsverkehr, die der Versorgung der Bewohner dienen, z. B. kleine Supermärkte oder versorgungsspezifische Dienstleistungsbetriebe. Größere Läden, die Kunden aus weiter entfernten Gebieten anziehen, fallen nicht unter diese Regelung. Auch hier gilt: Sind solche Läden bereits nach allgemeinen Vorschriften zulässig, findet § 246e Abs. 5 BauGB keine Anwendung. Anlagen nach § 246e Abs. 5 BauGB können auch innerhalb eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes zugelassen werden, z. B. im Erdgeschoss eines Wohnhauses. Ein Gebäude gilt auch bei gemischter Nutzung weiterhin als Wohngebäude, wenn die Wohnnutzung überwiegt und andere Nutzungen (z. B. ein kleiner Laden) nur untergeordnet sind.

Welche Voraussetzungen gelten?

Die Abweichung nach § 246e BauGB ist nur mit **Zustimmung der Gemeinde** zulässig. Diese Zustimmung kann die Gemeinde verweigern, wenn das Vorhaben nicht mit ihren städtebaulichen Vorstellungen vereinbar ist. Die Zustimmung gilt jedoch als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Antrags widerspricht (**Zustimmungsfiktion**).

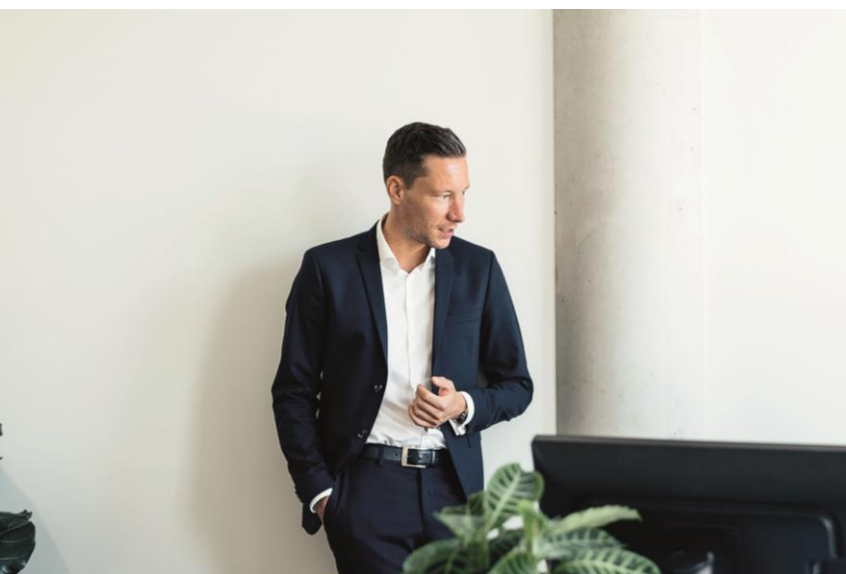
Die Abweichung darf **keine erheblichen Konflikte** mit öffentlichen Belangen oder nachbarlichen Interessen verursachen.

Liegt das Vorhaben im **Außenbereich**, sind Abweichungen nur zulässig, wenn die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit bereits bebauten Flächen stehen. Die Gesetzesbegründung nennt hier eine Entfernung von maximal 100 Metern als Richtwert.

Bei Vorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen ist eine **Strategische Umweltprüfung (SUP)** erforderlich. Diese ist durchzuführen, wenn zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. In solchen Fällen ist eine umfassende Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie ein Umweltbericht notwendig.

Während bei Änderungen (z. B. durch Aufstockung) nur die Umweltauswirkungen der Änderung berücksichtigt werden müssen, ist bei Neubauvorhaben nicht ohne Weiteres ersichtlich, welche Umweltauswirkungen in die Betrachtung einfließen sollen und welche nicht.

Der Gesetzgeber will eine besondere Abwägung von Umweltbelangen



sicherstellen, jedoch bleibt offen, nach welchen Kriterien sich die Beurteilung der Umweltauswirkungen richtet. Eine Orientierung bietet ausweislich der Gesetzesbegründung insoweit die Anlage 2 zum BauGB, die Kriterien für die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB enthält.

Welche neuen Möglichkeiten bieten § 31 und § 34 BauGB?

§ 31 Abs. 3 BauGB

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird auch über die Vorgaben hinaus mehr Wohnraum ermöglicht.
z. B. Aufstockung, Erweiterung

§ 34 Abs. 3b BauGB

Im unbeplanten Innenbereich werden über die bestehenden Möglichkeiten hinaus Neuerrichtungen von Wohngebäuden ermöglicht, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen.
z. B. Bebauung in zweiter Reihe

Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB

Gemeinden können nun auch **in mehreren vergleichbaren Fällen** von Bebauungsplänen befreien, nicht nur in Einzelfällen. Ziel ist es, den Wohnungsbau durch Maßnahmen wie **Aufstockungen, Hinterlandbebauung** oder die Nutzung von **Brachflächen** zu erleichtern. Die neue Regelung ermöglicht es, ganze Straßenzüge durch Aufstockungen oder Erweiterungen nachzuverdichten, ohne dass ein Bebauungsplan erforderlich ist. Voraussetzung bleibt die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen. § 31 Abs. 3 BauGB gibt zudem ausdrücklich vor, dass es an einer Vereinbarkeit insbesondere dann fehlt, wenn eine überschlägige Prüfung erhebliche

Umweltauswirkungen erwarten lässt. Die Gemeinde muss der Befreiung zustimmen.



Abweichungen im unbeplanten Innenbereich durch § 34 Abs. 3b BauGB

Im unbeplanten Innenbereich können Gemeinden im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom **Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung** absehen, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies ermöglicht z. B. die Bebauung von **Grundstücken in zweiter Reihe** oder die Nutzung von **Innenhöfen** für Wohnraum. Künftig kann auch bei der **Erweiterung, Änderung und Erneuerung von Nichtwohngebäuden** vom Einfügenserfordernis abgesehen werden, wenn dadurch neuer Wohnraum geschaffen wird. Dies betrifft z. B. die **Aufstockung von Supermärkten** um Etagen zur Wohnnutzung. Die Abweichung bedarf ebenfalls der Zustimmung der Gemeinde.

Wie funktioniert die Zustimmung der Gemeinde?

Mit § 36a BauGB wird die Zustimmung der Gemeinde zu den genannten Abweichungen und Befreiungen als **neues Instrument** eingeführt. Hierdurch soll die kommunale Planungshoheit gestärkt werden und die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, Vorhaben zu steuern, ohne dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.



Die Gemeinde prüft, ob das Vorhaben mit ihren **städtebaulichen Vorstellungen vereinbar** ist und hat dabei einen weiten Gestaltungsspielraum, deren Grenzen allein die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns, insbesondere die Anforderungen des Gleichheitssatzes nach Art. 3 GG, bilden.

Die Zustimmung kann an **Bedingungen** geknüpft werden (§ 36a Abs. 1 S. 3 BauGB), z. B. an die Einhaltung einer Sozialwohnungsquote (in Städtebaulichem Vertrag) oder die Berücksichtigung besonderer Wohnbedarfe. Dies eröffnet zahlreiche Optionen für die Ausgestaltung, geht jedoch zugleich mit Unsicherheiten bezüglich der rechtlichen Rahmenbedingungen einher.

Wenn die Gemeinde nicht innerhalb von **drei Monaten** nach Eingang des Antrags auf Abweichung/Befreiung widerspricht, **gilt die Zustimmung als erteilt**.

Welche weiteren Änderungen bringt das Gesetz?

Neben den zentralen Neuerungen gibt es weitere Änderungen, die im Folgenden näher dargestellt werden:

Flexibilisierung beim Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Gemeinden können künftig **Immissionsgrenzwerte** festlegen und in begründeten Fällen von der **Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm** (kurz: **TA Lärm**) abweichen. Ziel ist es, Lärmkonflikte in gemischten Gebieten zu lösen und die Nachverdichtung in urbanen Räumen zu erleichtern. Die Regelung ermöglicht es, **Brachflächen** oder **Baulücken** zu bebauen und vormals gewerblich genutzte Gebiete für Wohnraum zu erschließen.

Verlängerung des Umwandlungsverbots nach § 250 BauGB

Das Umwandlungsverbot, das die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erschwert, wird bis zum **31. Dezember 2030** verlängert. Neu ist, dass zusätzliche Wohnflächen, die durch **Anbauten, Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten** entstehen, nicht unter die Genehmigungspflicht fallen.

Verlängerung der Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB

Die Möglichkeit der Länder, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen, wird bis zum **31. Dezember 2031** verlängert. Diese Regelung ermöglicht es Kommunen, weiterhin steuernde Instrumente wie Vorkaufsrechte oder Baugebote einzusetzen.

Absicherung bestehender Betriebe nach § 216a BauGB

Wenn ein Bebauungsplan aufgrund formeller Fehler unwirksam wird, schützt § 216a BauGB **bestehende gewerbliche oder industrielle Betriebe** vor nachträglichen Einschränkungen oder zusätzlichen Lärmschutzauflagen. Der Lärmkonflikt wird durch ein koordiniertes Vorgehen der zuständigen Behörden gelöst, wobei die Interessen von Betrieben und Anwohnern gleichermaßen berücksichtigt werden.

Erleichterungen für Vorhaben zur Landesverteidigung nach § 37 Abs. 2 und § 37a BauGB

Die Abweichungsbefugnis für Vorhaben der Landes- und Bündnisverteidigung wird erweitert und präzisiert (§ 37 Abs. 2 BauGB). Dies betrifft insbesondere militärische Infrastruktur wie Kasernen, Schießstände oder Ausbildungsstätten. Ferner wird eine neue Außenbereichsprivilegierung für Vorhaben zur Herstellung und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung eingeführt (§ 37a BauGB). Dies

umfasst z. B. die Errichtung von Munitions- oder Sprengstoffanlagen. Voraussetzung ist (anders als bei den üblichen Außenbereichsprivilegierungen des § 35 BauGB) eine **Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung** über die Erforderlichkeit des Vorhabens.



Fazit: Der Bau-Turbo – ein wichtiger Schritt, kein Allheilmittel

Mit dem „Bau-Turbo“ hat der Gesetzgeber ein ambitioniertes Gesetzespaket auf den Weg gebracht, das die dringend notwendige Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau adressiert. Die neuen Regelungen bieten Gemeinden und Bauherren eine **Vielzahl an Instrumenten**, um flexibel auf die Herausforderungen der Wohnungsmärkte zu reagieren. Insbesondere die Einführung des § 246e BauGB als zentrale „Bau-Turbo-Norm“ und die erweiterten Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten in § 31 und § 34 BauGB schaffen **neue Handlungsspielräume**, die gerade in Zeiten von Wohnraumangel und steigenden Baukosten dringend benötigt werden.

Positiv hervorzuheben ist, dass die **kommunale Planungshoheit** durch das Zustimmungserfordernis der Gemeinden

gewahrt bleibt. Gleichzeitig wird durch die Zustimmungsfiktion sichergestellt, dass Verfahren nicht unnötig verzögert werden. Auch die **Flexibilisierung beim Lärmschutz** und die **Absicherung bestehender Betriebe** bei unwirksamen Bebauungsplänen sind wichtige Schritte, um die Schaffung von Wohnraum in urbanen und gemischten Gebieten zu erleichtern.

Dennoch ist der Bau-Turbo **kein Allheilmittel**. Die neuen Regelungen bringen auch Herausforderungen mit sich, insbesondere für die Gemeinden, die nun zusätzliche Prüf- und Steuerungsaufgaben übernehmen müssen. Unbestimmte Rechtsbegriffe wie „begründete Fälle“ oder die Anforderungen an die SUP könnten in der Praxis zu Unsicherheiten führen. Ob der „Bau-Turbo“ tatsächlich die gesetzgeberischen Ziele verwirklicht, wird vor allem in der Hand der Gemeinden liegen.

Der Bau-Turbo ist ein wichtiger erster Schritt, um die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen. Langfristig wird es jedoch **weiterer struktureller Reformen** im Bau- und Planungsrecht bedürfen, um die Herausforderungen der Wohnungsmärkte nachhaltig zu bewältigen. Die angekündigte Evaluation der Maßnahmen bis 2029 wird zeigen, ob der Bau-Turbo die erhofften Impulse setzen kann. Daneben kann erster Indikator die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2026 sein. Bis dahin bleibt es entscheidend, dass Gemeinden, Bauherren und alle Beteiligten die neuen Möglichkeiten aktiv nutzen.



Ihre Ansprechpartner



Philipp Galaske
Partner

T +49 211 60035-290
philipp.galaske@orka.law



Dr. Gary Klafth
Partner

T +49 211 60035-274
gary.klafth@orka.law



Dr. Michael Sitsen
Partner

T +49 211 60035-414
michael.sitsen@orka.law



Dr. David Brosende
Salary Partner

T +49 30 509320-131
david.brosende@orka.law



Dr. Marc Menrath
Salary Partner

T +49 211 60035-302
marc.menrath@orka.law



Timo Nossek
Salary Partner

T +49 211 60035-276
timo.nossek@orka.law



Dr. René Runte
Salary Partner

T +49 211 60035-278
rene.runte@orka.law



Marieke Schwarz
Salary Partnerin

T +49 211 60035-422
marieke.schwarz@orka.law



Manja Steinicke, LL.M. (UNSW)
Salary Partnerin

T +49 211 60035-282
manja.steinicke@orka.law



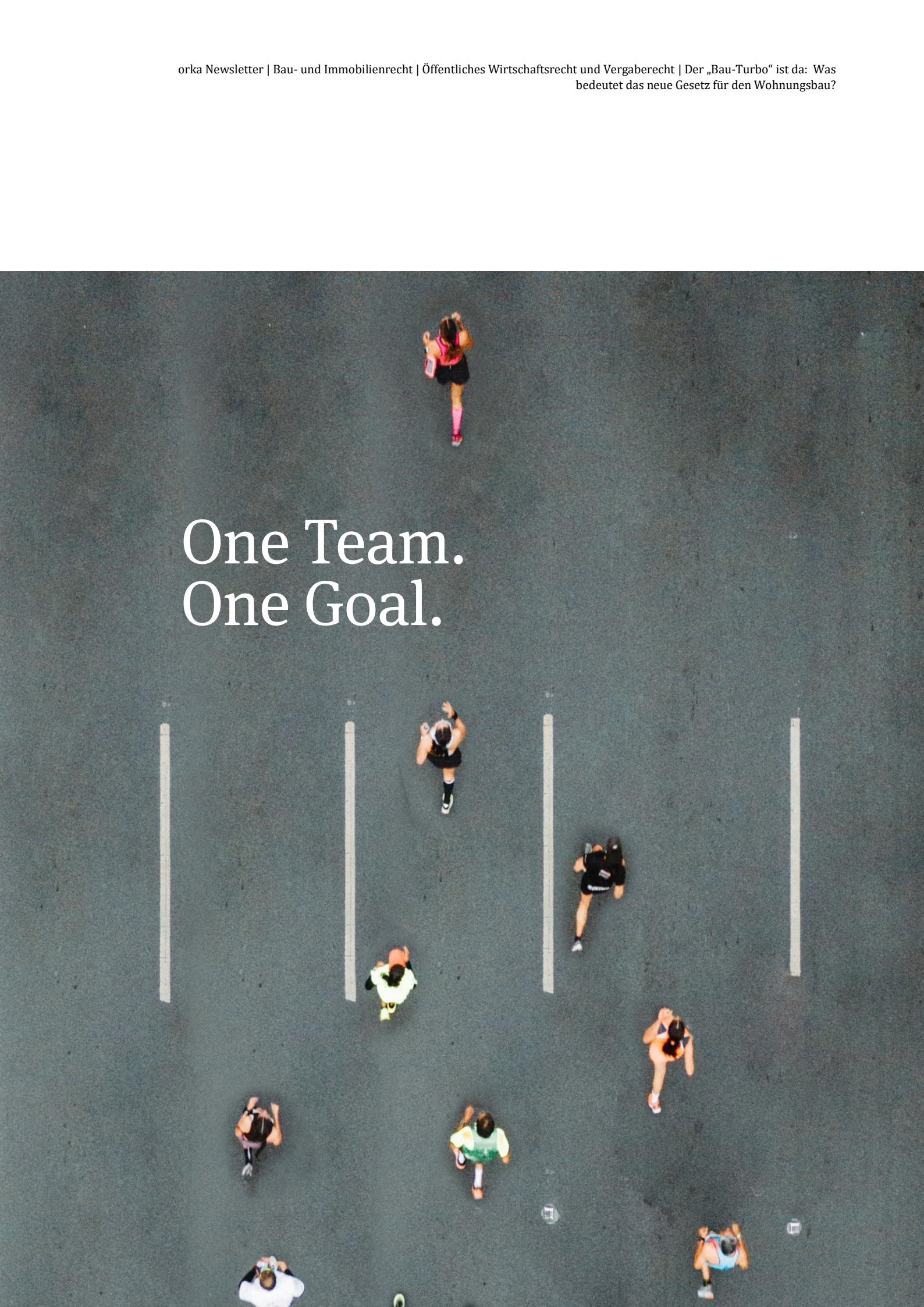
Dr. Daniel Strupp
Salary Partner

T +49 211 60035-284
daniel.strupp@orka.law



Vladislava Zdesenko
Salary Partnerin

T +49 30 509320-159
vladislava.zdesenko@orka.law

An aerial photograph of a group of runners on a dark asphalt road. The runners are scattered across the frame, moving from the bottom towards the top. The road has white dashed lines. The text "One Team. One Goal." is overlaid on the left side of the image.

One Team. One Goal.