GAR-SH.DE

GRÜNE und Alternative in den Räten Schleswig-Holstein e.V.

Stand November 2025
GAR SH, Sonja Kindlein

Leitfaden zum Bau-Turbo
„Was vor dem Start geregelt werden sollte“

Inhalt

Vorwort 1
Was sollte vor dem Start geregelt werden? **2**

Vorwort

Das "Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung" hat bereits Gültigkeit, es wurde am 29.10.2025 veröffentlicht.
https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2025/257/VO.html
Mit ihm wurden Änderungen im BauGB vorgenommen, die langwierige Planungsverfahren beschleunigen und erweitert Handlungsspielräume für die Gemeinde und Bauherren geben sollen.
Es gibt unbefristete Änderungen bei den §§ 31 (Abweichungen von Festsetzungen im Bebauungsplan), 34 (Einfügungsgebot im unbebauten Innenbereich) und den § 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau, (vom Bauplanungsverfahren kann abgewichen werden), dieser gilt bis zum 31. Dezember 2030.
Wie der Name schon sagt, sind diese Gesetzesänderungen explizit darauf ausgerichtet Wohnraum zu schaffen. Es sei denn, es handelt sich um soziale und kulturelle Einrichtungen und Einrichtungen für den täglichen Bedarf (z.B. Lebensmittelladen um die Ecke, Kita), die in direktem Zusammenhang mit „gutem Wohnen“ stehen oder um militärische Einrichtungen.

Anforderungen des Naturschutzrechts, Denkmalschutzes und der Landesbauordnung bleiben bestehen, ebenfalls müssen öffentliche Belange und nachbarschaftliche Interessen gewürdigt werden. Die Gemeinde behält ihre Planungshoheit, da im Einzelfall entschieden wird und mit städtebaulichen Verträgen Bedingungen für die Bauvorhaben festgelegt werden können.

Das Gesetz birgt Risiken, kann aber wenn es richtig eingesetzt wird für die schnellere Realisierung unter Beachtung der individuellen städtebaulichen Ziele von großem Nutzen sein.

Was sollte vor der Nutzung des Bau-Turbos geregelt werden?

Die Gemeinde muss sich vorher Gedanken machen, in welchen Fällen und unter welchen Voraussetzungen sie den Bau-Turbo anwenden möchte.

Wichtig ist zu beachten, dass die Zustimmung auch unter Bedingungen erteilt werden kann. Innerhalb von drei Monaten kann die Zustimmung verweigert werden.

Mit den Grundsatzbeschlüssen werden Leitlinien und Kriterien legitimiert und Befugnisse zum Umgang und für das Verfahren festgelegt. Bevor die neuen Möglichkeiten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung genutzt werden, sollten einige Punkte geregelt und entsprechende Beschlüsse in der Gemeindevertretung gefasst werden. Hier sind die wichtigsten Punkte zusammengefasst sowie einige Optionale Punkte, die mitbedacht werden können.

1. **Solange keine Leitlinien oder Standards sowie das Vorgehen in der Verwaltung festgelegt sind, wird keine Zustimmung erteilt.**

Anträge können neu gestellt werden, wenn das Vorgehen und die Leitlinien feststehen.

2. **Es werden städtebauliche Ziele festgelegt, wenn es noch keine gibt.**

Die städtebaulichen Ziele dienen als Grundlage für die Entwicklung vor Ort und somit müssen Anträge für ein beschleunigtes Verfahren auch den festgelegten städtebaulichen Zielen entsprechen.

3. **Es werden Leitlinien festgelegt, die klare Bedingungen vorgeben, die Voraussetzung für die Zustimmung sind und in städtebaulichen Verträgen zu den einzelnen Vorhaben bestand finden.**

So wird Transparenz für Investoren und Bauherren geschaffen und den Anforderungen des Gleichheitsgesetzes nach Art. 3 GG entsprochen.
In den Leitlinien werden u.a. Maßnahmen zur Klimaanpassung, die Gestaltung und Menge der Grünflächen, Entwässerung, Energieversorgung oder auch der Soziale Wohnraum, mehr Barrierefreiheit und zusätzliche Bedarfe zur sozialen Infrastruktur festgelegt.
Da es durch die Abweichungen möglich ist, mehr Fläche zu versiegeln, könnte eine Bedingung zum Ausgleich sein, dass das Vorhaben mit Dachbegrünung und Fassadenbegrünung umgesetzt wird, um die zusätzlich versiegelte Fläche auszugleichen.

4. **Sollen die möglichen Abweichungen über die Zustimmung nur Gebietsbezogen umgesetzt werden? Wenn ja, in welchen Gebieten (z.B. einem B-Plangebiet).**

5. **Wie sieht die grundsätzliche Vorgehensweise aus, wie wird es Verwaltungsintern organisiert und sollen Entscheidungen an die Verwaltung delegiert werden?**

Es muss eine frühzeitig eine grundsätzliche Vorgehensweise festgelegt werden. Die Gemeindevertretung könnte auch Entscheidungen an die Verwaltung delegieren, die dann nach dem Leitfaden agiert. So muss nicht jedem Antrag durch die Gemeindevertretung zugestimmt werden.

6. **Wieviel geförderter Wohnraum soll geschaffen werden?**

Z.B. 50%, auch der 2. Und 3. Förderweg sollte in Betracht gezogen werden. (Wie wird mit dieser Forderung umgegangen, wenn die Fördergelder für das betreffende Jahr ausgeschöpft sind?)

OPTIONAL:

7. **Soll eine Frist für das Ende der Realisierung des Bauvorhabens festgelegt werden (Baugebot)?**

Bauverpflichtung z. B. innerhalb von 1,5 bis 3 Jahren.

8. **Soll für den Städtebaulichen Vertrag ein Musterexemplar erstellt werden, indem dann nur individuelle Gegebenheiten für das entsprechende Projekt angepasst werden müssen?**

Im Städtebaulichen Vertrag werden die Bedingungen, um die Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu realisieren, verpflichtend für den Bauherren festgehalten.

9. **Zur Vereinfachung des späteren Verfahrens werden, wenn es identifizierte Gebiete, in denen der Bau-Turbo angewendet werden soll, rechtzeitig prüfrelevante Umweltinformationen gesammelt.**

Die GAR-SH e.V. wird vom Land Schleswig-Holstein / Ministerium für Allgemeine Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur gefördert.

SH
Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung,
Wissenschaft, Forschung
und Kultur