GAR-SH.DE

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

Der Bau-Turbo und was bedeutet das neue Gesetz für die Kommunen?

Workshop der GAR-SH am 29.10.2025

Die GAR-SH e.V. wird durch das Land SH,

dem Ministerium für Allgemeine Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur gefördert.

SH

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

Der Bau-Turbo

Das "Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung"

soll langwierige Planungsverfahren beschleunigen

und erweitert Handlungsspielräume für die Gemeinde und Bauherren.

Der Bau-Turbo

Ziel ist es durch Neubau, Umbau oder Umnutzung zügig neue **Wohnungen zu schaffen oder bestehenden Wohnraum nutzbar zu machen**.

Das **Baurecht kann schneller geschaffen oder erweitert werden**, ohne das ein B-Plan aufgestellt oder geändert werden muss! Das Verfahren der Abwägung bleibt, allerdings verkürzt. Der Bau-Turbo ermöglicht den Kommunen eine Beschleunigung bei Bauvorhaben, dabei sollen die **Stadtentwicklungsziele** der Gemeinde aber nicht beeinflusst werden.

Dabei hat die **Innenentwicklung** Vorrang.
- **Aufstockung und Nachverdichtung** im Innenbereich sind wichtige Themen.

Durch die **Zustimmungserfordernis** bleibt die **kommunale Planungshoheit** gewahrt.

Die **Gemeinde entscheidet selbst**, ob sie den Bau-Turbo anwenden möchte.

§§ Die Änderungen im BauGB

der Fokus liegt auf den §§ 31, 34 und 246e

§31 Ausnahmen und Befreiungen (unbefristet)
Absatz 3 wird ersetzt, **das bedeutet:**

- **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, es kann vom bestehenden Bebauungsplan abgewichen werden.**
- Nicht bei voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen.

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbefristet)
Neu Absatz 3b, **das bedeutet:**

- **Von der Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung kann abgewichen werden.**
- Wenn städtebaulich vertretbar

Das bezieht sich u.a. auf:

Maß der baulichen Nutzung - Art der baulichen Nutzung - Überbaubare Grundstücksflächen

Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen* zugunsten des Wohnungsbaus

*„So kann beispielsweise in ganzen Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe neuer Wohnraum geschaffen werden.“

§§ Die Änderungen im BauGB
der Fokus liegt auf den §§ 31, 34 und 246e

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

- Erlaubt befristet ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften - **Es bedarf kein Bauleitplanverfahren.**
- **Nur zugunsten des Wohnungsbaus** – dabei können auch den Bedürfnissen **der Bewohner dienende Anlagen für soziale oder kulturelle Zwecke** zugelassen werden (z.B. Kita oder Lebensmittelgeschäft)
- Der **Außenbereich** darf nur genutzt werden, wenn ein Siedlungsumfeld besteht.
- **Befristet** bis zum 31.Dezember 2030

§§ Die Änderungen im BauGB
der Fokus liegt auf den §§ 31, 34 und 246e

Gilt für die §§ 31, 34 und 246e gilt:

- Mit Zustimmung der Gemeinde innerhalb von **3 Monaten** - bei **öffentlicher Beteiligung 4 Monate**
- **Es besteht ein ausdrücklicher Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde.** Im Gegensatz zum gemeindlichen Einvernehmen kann die Zustimmung verweigert werden.
- **Nachbarliche Interessen** und **öffentliche Belange** müssen gewürdigt werden.

§§ Die Änderungen im BauGB

der Fokus liegt auf den §§ 31, 34 und 246e

Weitere Änderungen sind u.a.:

Neu: § 36a Zustimmung der Gemeinde

Änderung des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Erleichterungen beim Lärmschutz, in begründeten Fällen kann von den Vorgaben der TA-Lärm abgewichen werden. Lärmkonflikte im Zuge von Nachverdichtungen sollen so pragmatisch gelöst werden können.

Was der Bau-Turbo für die Städte und Gemeinden bedeutet

Gilt der Bau Turbo <u>auch für Gewerbe?</u>

Nein, außer für **soziale und kulturelle Einrichtungen und den täglichen Bedarf (z.B. Lebensmittelladen um die Ecke, Kita)** kann mit umgesetzt werden.

Für das klassische Gewerbe, kann der Bau-Turbo nicht genutzt werden.

Eine Ausnahme gibt es: Militärische Einrichtungen.

Was der Bau-Turbo für die Städte und Gemeinden bedeutet

Öffentlichkeitsbeteiligung:

In manchen Fällen ist die Öffentlichkeitsbeteiligung sinnvoll, um eine bessere Akzeptanz des Vorhabens zu erreichen. Sie kann in Form von Bürgerwerkstätten, Dialogveranstaltungen oder weiteren Formaten erfolgen. Hierfür verlängert sich die Frist um einen Monat.

Was der Bau-Turbo für die Städte und Gemeinden bedeutet

Die Grenzen des Bauturbos:

Umweltbelastungen - Nachbarschaftliche Interessen - Öffentliche Belange

- Die Regelungen für Umweltschutz, Brandschutz, Artenschutz und Denkmalschutz und ähnliche bleiben.
  Beispiel Umweltverträglichkeitsprüfung: Eine überschlägige Umweltprüfung ist nötig. Gegebenenfalls muss hier eine Strategische Umweltprüfung nach §§ 38 bis 46 UVPG durchgeführt werden.

- **Zum Außenbereich**: (kein bauen auf der Grünen Wiese) Klimaschutz, Renaturierung, Ackerflächen,.., Erholungsflächen, sollen erhalten bleiben. Der **Außenbereich darf nur genutzt werden, wenn ein direktes Siedlungsumfeld besteht.**

- **Nachhaltigkeitsziele** dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Was der Bau-Turbo für die Städte und Gemeinden bedeutet
Vorteile und Risiken

Vorteile:

- Der Bau-Turbo bringt Spielräume für Städte und Gemeinden
- Beschleunigung von Wohnraumschaffung durch das Entfallen des Bauleitplanverfahrens (Entbürokratisierung)
- Kosteneinsparungen für Gemeinden und Investoren
- Gute Lösung, wenn ein Bauleitplanverfahren entscheidende Hürden bzw. Zeitfresser darstellt
- Die Umsetzung des Baugebots wird einfacher.
- Investoren und Bauherren können bereit sein, höhere Umweltstandards zu akzeptieren, wenn das Verfahren beschleunigt wird.

Was der Bau-Turbo für die Städte und Gemeinden bedeutet
Vorteile und Risiken

Risiken:

- Keine Qualitätsanforderungen als Voraussetzung für die Anwendung des Baut-Turbos

  (Mehrheitsbeschluss)
- Funktionslosigkeit bestehender Bebauungspläne
- Die Gleichbehandlung der Antragsteller
- 3-Monats-Frist ab Bauantrag ist ein enges Zeitfenster:

  Gutachten müssen gegebenenfalls erstellt werden. Z.B. für Entwässerung, Lärmschutz, Umweltbelange
  Städtebaulicher Vertrag muss erstellt und ausgehandelt werden
  Gremienbeschluss muss herbeigeführt werden

- Zusätzliche Aufgaben in der Gemeinde, für diese neuen Verfahren bestehen keine etablierten Abläufe, die Anwendung des § 246e BauGB muss neu organisieret werden.

Was der Bau-Turbo für die Städte und Gemeinden bedeutet

Die Zustimmung:

- **3 Monate** hat die Gemeinde Zeit zu sagen, ja da möchten wir Baurecht schaffen. Eine öffentliche Beteiligung verlängert die Frist auf **4 Monate**.

- Die Gemeinde kann, muss aber **keine Zustimmung** erteilen. Innerhalb der drei Monate kann die Gemeinde ihre Zustimmung verweigern. Sie ist aber an die Anforderungen des Gleichheitsgesetzes nach Art. 3 GG gebunden.

- Der Gemeinderat entscheidet über die Zustimmung, er kann die Entscheidung auch an die **Verwaltung delegieren**. (z.B. wenn ein Leitfaden erstellt wurde)

- Die Zustimmung kann auch unter bestimmten **Bedingungen** erteilt werden.

- Bedingungen werden so gestaltet, dass sie vor Ort genau passen.

Was beachtet werden sollte und Hinweise zur Anwendung

Die Vorbereitung in der Kommune ist wichtig.

Grundsatzbeschlüsse, Leitziele, Entscheidungen delegieren,….

Wie positioniert sich die Kommune?

Diese Fragen sollten geklärt werden, bevor das neue Gesetz Anwendung findet.

Was beachtet werden sollte und Hinweise zur Anwendung

- **Städtebauliche Ziele**, wenn dies noch nicht geschehen ist festlegen.
- Sollen die möglichen Abweichungen nur **Gebietsbezogen** (z.B. einem B-Plangebiet) umgesetzt werden?
- **Leitlinien** festlegen, die klare Bedingungen vorgeben.. z.B. auch was explizit gebraucht wird, wie sozialer Wohnraum, Kita,…
- Frühzeitige Abstimmung einer grundsätzlichen **Vorgehensweise** unter Federführung der Stadtplanung
- Die Gemeindevertretung könnte die **Entscheidung an die Verwaltung** delegieren.
- **Städtebaulichen Vertrag** abschließen, um die Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu realisieren.
- **Baugebo**t festlegen. (Es kann vereinbart werden bis wann gebaut werden muss.!)

Was beachtet werden sollte und Hinweise zur Anwendung

Zu den städtebaulichen Zielen gehören auch:

- Klimaanpassung
- Grünflächen
- Entwässerung

Klimaschutz und -anpassung mit bedenken:

Z.B. Wenn mehr Fläche versiegelt wird, dies durch **Fassaden** und **Dachbegrünung** ausgleichen.

Umweltauswirkungen:

Gibt es identifizierte Gebiete, in denen der Bau-Turbo angewendet werden soll, kann es sinnvoll sein rechtzeitig prüfrelevante Umweltinformationen zu sammeln.

Was beachtet werden sollte und Hinweise zur Anwendung

Konflikt mit der sozialen Wohnraumförderung:

Der Fördertopf ist immer sehr zeitig ausgeschöpft, was bedeutet, wenn eine Auflage gemacht wird geförderten Wohnungsraum zu realisieren, bringt die verkürzte Zeit nichts, wenn keine Fördergelder fließen.

Keinen geförderten Wohnungsbau zu realisieren ist aber auch keine Lösung!!!!

Was beachtet werden sollte und Hinweise zur Anwendung

Grundsatzbeschluss:

- Mit einem Grundsatzbeschluss werden Leitlinien und Kriterien legitimiert.
- Befugnisse zum Umgang mit den Abweichungen des Bau-Turbos können festgelegt werden.

Was beachtet werden sollte und Hinweise zur Anwendung

Den Mut haben, nicht gleich mit der Umsetzung des Bau-Turbos loszulegen, sondern sich überlegen, wie und wo dieses Instrument in der eigenen Gemeinde verantwortungsvoll genutzt werden kann. Die Zeit sollte sein, um einer nachhaltigen Entwicklung gerecht zu werden.

Mit Investoren und Bauherren die Anträge stellen im Gespräch bleiben.

Unterstützung vom Bund

Das Umsetzungslabor des BMWS
(Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)

Das neue Instrument wirft viele Fragen auf. Dafür hat das BMWS mit Kooperationspartnern das Umsetzungslabor gestartet. Es begleitet die Startphase des neuen Gesetzes und schafft einen Lern- und Experimentierraum für kommunale Akteure. Ein Projektpartner ist das deutsche Institut für Urbanistik.
Es sollen gemeinsam konkrete Lösungsansätze ermittelt und die spätere Evaluierung vorbereitet werden. Voraussichtlich im März 2026 soll dann ein Leitfaden erscheinen.

Auftakt des Umsetzungslabors ist die Hybride Veranstaltung „Werkstatt Umsetzungslabor Bau-Turbo“ am 10.11.2025
https://bauwende-allianz.org/bau-turbo-umsetzungslabor/

Vielen Dank für Eure Aufmerksamkeit!

Wenn es Fragen gibt, meldet Euch gerne bei mir.

Kontakt:
sonja.kindlein@gar-sh.de

Die GAR-SH e.V. wird durch das Land SH, dem Ministerium für Allgemeine Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur gefördert.

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