

# Dynamik pur! Der „Bau-Turbo“ zündet!

Drei Modernisierungsnovellen der BayBO in einem Jahr und nun auch noch der „Bau-Turbo“ aus Berlin! Eine ganz heiße Angelegenheit!

Text: Jutta Heinkelmann

**A**m 17. Oktober 2025 passierte das Gesetzespaket „Bau-Turbo“ den Bundesrat, zuvor war es vom Bundestag in 2. und 3. Lesung verabschiedet worden. Das Inkrafttreten der einzelnen Gesetzesänderungen steht nun unmittelbar bevor. Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, so der offizielle Name, nahm seinen Anfang in der letzten Bundesregierung. Die gegenwärtige bringt ihn jetzt auf den Weg. Im Fokus stehen die Änderungen im Baugesetzbuch BauGB.

Schon im Januar 2024 plädierte ein breites Verbändebündnis dafür, den „Bau-Turbo“ nicht wie beabsichtigt umzusetzen. Stellvertretend für die Länderarchitektenkammern nahm die Bundesarchitektenkammer (BAK) sowohl zur Kabinettsfassung als auch zum Referentenentwurf des Gesetzes Stellung. Vor der geplanten Verabschiedung des „Bau-Turbo“ am 9. Oktober im Bundestag forderte nochmals ein Bündnis aus Architects for Future (A4F), dem Paritätischen Gesamtverband, der Deutschen Umwelthilfe (DUH) und der Bundesarchitektenkammer konkrete Nachbesserungen in den abschließenden parlamentarischen Beratungen. BAK-Präsidentin Andrea Gebhard nutzte die Anhörung, um die Aspekte des Berufsstands darzulegen. Hier ein Statement von ihr:

„Schneller und kostengünstiger Wohnungsbau entsteht dann, wenn klug geplant wird und mehr Spielraum in der Verwaltung geschaffen wird. Vorschriften müssen reduziert werden, der Gebäudetyp-E ist dafür ein sehr gutes Beispiel. Wir brauchen jetzt einen klaren Kurs für zukunftsfestes, lebenswertes und klimagerechtes Wohnen in lebendigen Dörfern und Quartieren. Bezahlbarer Wohnraum darf nicht auf Kosten von Klima-, Umwelt- und Gestaltungsqualität entstehen.

Sehr kritisch sehen wir die geplanten Regelungen zum § 246e ohne Baugebot, die falsche Anreize für kurzfristige Bauentscheidun-

gen setzen. Dass die Mindestzahl von sechs Wohnungen bei Wohnungsneubau im Außenbereich nicht in den Gesetzesentwurf aufgenommen ist, halten wir für besonders fatal, denn es führt zu einer Ausweitung von Flächen ohne Not und im schlimmsten Fall zur Vergoldung von Flächen ohne Wert für die Allgemeinheit. Das hat mit zeitgemäßem, sozial gerechtem Wohnungsbau wenig zu tun.“

Und: „Wir brauchen endlich einen echten UmBau-Turbo – kein weiteres Beschleunigungsprogramm für Neubau auf der grünen Wiese. Der Bestand ist unser größtes Potenzial: Wenn wir umbauen, weiterbauen und nachverdichten, schaffen wir Wohnraum, schützen das Klima und stärken unsere Städte zugleich.“

Was steckt dahinter? Im Mittelpunkt der Novelle steht der neue § 246e BauGB. Die Neuregelung wird den Kommunen befristet bis zum 31. Dezember 2030 erlauben, von bauplanungsrechtlichen Vorgaben zugunsten des Wohnungsbaus abzuweichen, „wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung“.

Diese Regelung bezieht sich auf Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und im Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie auf Vorhaben im Außenbereich, wenn die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang



mit Flächen stehen, die nach § 30 oder § 34 zu beurteilen sind.

Hierfür wird § 31 BauGB dahingehend geändert, dass mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen (!) von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden kann, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Was bedeutet dies für die Rechtssicherheit eines Bebauungsplans – Stichwort: Gebot der Gleichbehandlung? Oder wenn im Innenbereich, so wie es der novellierte § 34 BauGB vorsieht, vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden kann, wenn ein Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist? Es ist schon jetzt absehbar, dass es sowohl bezogen auf Inhalt als auch durch Formulierungen wie „städtebaulich vertretbar“ zu Rechtsstreitigkeiten kommen wird.

Hauptkritikpunkt ist jedoch die Öffnung von an einen Bebauungsplan bzw. Innenbereich angrenzenden Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Nutzungen. Da weder Regelungen zur Mindestanzahl von Wohnungen pro Gebäude noch ein Baugebot zur Sicherung einer zeitnahen Umsetzung vorgesehen sind, wie es die BAK forderte, steht zu befürchten, dass es vermehrt zur Neuausweisung von Einfamilienhausgebieten am Stadtrand ohne einer dezidierten städtebaulichen Konzeption kommen wird – einer Entwicklung, die dem Flächenfraß und der Baulandbevorratung weiter Vorschub leisten wird. Zudem bleibt kritisch zu hinterfragen, ob die Novelle tatsächlich das Angebot kostengünstiger Wohnungen erweitern wird.

Die Stellungnahmen der BAK sowie weitere Dokumente zum „Bau-Turbo“ finden Sie unter [ogy.de/0n4o](https://ogy.de/0n4o). □