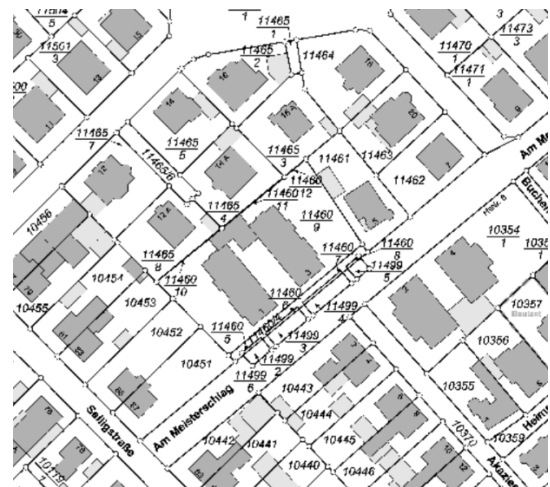


**Gesetz zur Beschleunigung des „Wohnungsbaus  
und der Wohnraumsicherung“ vom 27. Oktober 2025**

## Bau - Turbo



**Praxisorientierter Leitfaden für Kommunalverwaltungen,  
Mandatsträger und Bauträger**

**Herausgeber: Bundesverband Liberaler Kommunalpolitiker**

**Verfasser: Dr. Michael Büsse-maker  
Stadt- und Regionalplaner - Baudirektor a.D.**

Januar / Februar 2026



# Grußwort des VLK-Vorsitzenden

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Baurecht in Deutschland ist im Verlauf der letzten Jahrzehnte zunehmend komplexer geworden. Privatpersonen ist es kaum mehr möglich, den Dschungel an Paragraphen, Normen und Vorschriften zu durchschauen, und auch Bauträger tun sich schwer damit, festzulegen, welche Standards anzuwenden sind.

Der Bundesgesetzgeber hat nun das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung“ (kurz „Bau-Turbo“) beschlossen. Auch wenn dieser nur ein erster Schritt zur Erleichterung der Umsetzung und zum Abbau von Bürokratie rund um das Thema „Bauen“ sein kann, so bieten sich durch das neue Gesetz nun schon Chancen für Kommunen und Bauwillige.

In dieser Broschüre legt Herr Dr. Michael Büsselmann, Stadt- und Regionalplaner, Baudirektor a. D., und langjähriger Verfechter liberaler Kommunalpolitik, seine Ansichten zur Anwendung und Wirksamkeit des Bau-Turbos dar.

Die VLK war schon immer vom Engagement ihrer Mitglieder geprägt und ich freue mich daher sehr über diesen persönlichen Beitrag zu diesem so wichtigen Thema.

Bürgermeister Kai Abruszat

Bundvorsitzender der  
„Vereinigung Liberaler Kommunalpolitiker“

## **Kontaktadresse**

Karl Peter Brendel (Bundesgeschäftsführer)

[brendel.marsberg@t-online.de](mailto:brendel.marsberg@t-online.de)

**Vereinigung Liberaler  
Kommunalpolitiker**



# Kapitel A: Grundsätzliche Aussagen

## A.1 Zustandekommen des Gesetzes; Ziele und Leitlinien

Der Deutsche Bundestag hat am 9. Oktober 2025 das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ beschlossen. Wenige Tage später hat auch der Bundesrat dem Gesetz zugestimmt. Das Gesetz trat am 27. Oktober 2025 in Kraft.

Unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht der Bau-Turbo den Gemeinden Wege zu mehr Wohnraum im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, im unbeplanten Innenbereich, in Teilen des Außenbereichs sowie in Baugebieten mit geringer Nähe zu Gewerbeflächen und gewerblichen Einrichtungen.

Gleichzeitig gibt der Bau-Turbo Hinweise **zu einfacheren Regeln der Planbeurteilung, zu kürzeren Planungs- und Genehmigungszeiten**. Die Anwendungsdauer des Gesetzes ist zunächst bis zum 31. Dezember 2030 begrenzt. Das lässt erwarten, dass der Bundesgesetzgeber 2029/30 die Wirksamkeit des Bau-Turbos bewertet.

## A.2: Anwendungsbereiche in der früheren Praxis

Viele Sachbereiche, die der Bau-Turbo regelt, sind der Praxis der letzten Jahrzehnte nicht fremd. Viele Gemeinden, aber auch die Baugenehmigungsbehörden haben oft versucht, in folgenden Bereichen die bestehende Baugesetzgebung offensiv und eigentümergefreundlich auszureizen:

- Vertretbare Erweiterung von bestehenden Gebäuden über die üblichen Maßstäbe des Einfügens nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) hinaus.
- Vertretbare Erweiterungen von bestehenden Gebäuden in rückwärtigen Grundstücksbereichen nach § 34 Baugesetzbuch oder Durch Inanspruchnahme von ortsnahen Flurstücken des Außenbereichs.
- Vertretbare Auslegung der Inhalte von Bebauungsplänen nach § 31 des Baugesetzbuches.
- Geringere Abstände unverträglicher Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete.

Alle gut gemeinten Versuche dieser Art scheiterten vielfach an jahrzehntealter Gesetzgebung oder an prägenden Entscheidungen der Verwaltungsgerichte.

## A.3: Kommunale Verantwortung; praktische Arbeitsschritte

Die Rolle der Gemeinden als Träger der **Planungshoheit** wird durch das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaues und der Wohnraumsicherung“ nicht eingeschränkt. Das Gesetz weist den Gemeinden aber neue **Entscheidungsschritte** zu.

**Im ersten Entscheidungsschritt** muss die Gemeinde (der Gemeinderat) darüber abstimmen, ob für ein Einzelgrundstück / für mehrere zusammenhängende Grundstücke / für einen ganzen Bebauungsplan / für Inanspruchnahme von Teilen des Außenbereichs der Bau-Turbo Anwendung finden soll.

**Im zweiten Entscheidungsschritt** wird über den Sachverhalt der Baumaßnahme entschieden. Scheitert der erste Entscheidungsschritt im Gemeinderat (z.B. wegen fehlender Mehrheiten), kann der Bau-Turbo nicht weiterverfolgt werden.

**Im dritten Entscheidungsschritt** entscheidet die Gemeinde, ob mit der Anwendung des Bau-Turbos auch die Öffentlichkeit beteiligt werden soll.

Es ist möglich, alle Entscheidungsschritte in einer Vorlage zusammenzufassen; formell sollten aber getrennte Entscheidungen aus Gründen der Rechtssicherheit kommunalen Handelns deutlich nachvollziehbar sein.

Die Anwendung des Bau-Turbos für ein ganzes Baugebiet oder für einzelne Grundstücke bedarf grundsätzlich der **Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde**.

#### **A.4: Einzelfallentscheidung vor kommunaler Gesamtschau**

Das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung“ legt die Grundlagen für **einzelfallbezogene Lösungen** der Wohnraumbeschaffung.

Dennoch wird Gemeinden und Stadtteilen angeraten, bei häufiger Anwendung des Bau-Turbos **die kommunalen Folgen** im Blick zu haben (Hort-, Kindergarten- und Schulplätze; Tragfähigkeit der Infrastruktur).

#### **A.5: Wahrung der Nachbarrechte als Grundvoraussetzung**

Der Gesetzestext des Bau-Turbos betont, dass das **Nachbarrecht als Grundrecht** unangetastet bleibt, dass Nachbarrechte zwingend zu beachten sind, auch wenn damit in vielen Fällen weniger Wohnraum entsteht. Damit bleibt das Thema „Wahrung Nachbarrechte“ zentraler Prüfauftrag bei der Beurteilung von Vorhaben.

Ob Nachbarrechte bei Bauvorhaben eingehalten sind, richtet sich, länderweise mit geringen Differenzierungen nach **Länderbauordnungen**. Im Normalfall gilt der Grundsatz, dass Nachbarrechte gewahrt sind, wenn die **Abstandsflächen** rechnerisch und praktisch eingehalten sind. Hilfslösungen zur Verringerung von Abstandsflächen wie Grundbuch- oder Baulasteintragungen sind weiterhin zulässig.

#### **A.6: Probleme, die mit dem Bau-Turbo nicht gelöst werden können**

Das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung“ ist ein wesentlicher Schritt zur Erleichterung des Bauens. Folgende weitergehende Regelungen trifft das Gesetz nicht:

■ **Baustandards** der praktischen Ausführung von Baumaßnahmen können damit nicht gesenkt werden (z.B. Brandschutz, Wärme- und Schallschutz). Somit ist der

Bau-Turbo allein nicht in der Lage, durch Senkung von Standards das Bauen kostengünstiger zu machen.

- Große **Neubauegebiete ohne Zusammenhang** mit bestehender Bausubstanz darstellen, können nicht über den Bau-Turbo abgewickelt werden. Hier bedarf es einer Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch mit allen notwendigen Verfahrensschritten.
- Grund- oder **Flurstücke des Außenbereichs** in kleinteiliger Struktur ohne Zusammenhang zu bestehender Bebauung lassen sich nicht dem Bau-Turbo zuordnen.

### **A.7: Verlängerung des Umwandlungsgebotes**

Das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaues und der Wohnraumsicherung“ gibt den Gemeinden die Möglichkeit, das bestehende Verbot, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Dies schafft keinen zusätzlichen Wohnraum, sichert aber Mietern in bestimmten Situationen den Verbleib in ihrem bestehenden Lebensumfeld (Rechtsgrundlage: Ergänzung des § 250 Baugesetzbuch).

### **A.8: Bebauungspläne und deren Gültigkeit**

Ein Bebauungsplan behält dauerhaft seine Gültigkeit; auch dann, wenn dessen Inhalte seit Jahrzehnten überholt sind oder wenn sein Zweck erfüllt ist. Beispiel: Bebauungsplan mit Rechtsverbindlichkeit im Jahr 1964 in der Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1962.

Die bisherigen Möglichkeiten, einer nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplan fachlich zu behandeln, liegen in folgenden Bereichen:

- Kleine oder größere Änderungen des Bebauungsplanes zur Anpassung dessen Inhalte an neuere Tendenzen im förmlichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch.
- Ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes (neue Rechtsgrundlage § 34 des Baugesetzbuches) durch die Gemeinde.
- Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 des Baugesetzbuches.
- Gerichtliche Aufhebung des Bebauungsplanes (Folge einer Normenkontrollklage).

Das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaues und der Wohnraumsicherung“ macht den Weg frei für großzügige Auslegungen eines Bebauungsplanes (Gebäudetiefe, Gebäudehöhe, Zahl der Wohnungen je Gebäude).

Diese durch den Bau-Turbo erweiterten Baufreiheiten haben zwei Vorteile gegenüber der bisherigen Befreiungspraxis:

- Gemeinden scheuen häufig förmliche Änderungsverfahren von Bebauungsplänen, weil Befürworter und Gegner dieser Änderungen gleichermaßen gegeben sind.
- Änderungsverfahren sind mit Kosten verbunden und binden Personal.

## A.9: Wer kann beim Bau-Turbo initiativ werden?

Das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaues und der Wohnraumsicherung“ lässt eine Reihe von Initiativen zu:

- Ein **Einzeleigentümer** oder **mehrere Eigentümer** können ein Wohnbauvorhaben beantragen, das in seiner Dimension die Festsetzungen eines Bebauungsplanes sprengt oder sich nach alten Maßstäben des §34 Baugesetzbuch nicht einfügt.
- Die **Gemeinde** oder **kommunale Parteien** können den Weg eröffnen, für ausgewählte Grundstücke den Bau-Turbo anzuwenden.
- Die **höhere Verwaltungsbehörde** kann beratend tätig sein, den Gemeinden die Anwendung des Bau-Turbos zu empfehlen.
- **Wohnungsbaugesellschaften** (kommunal oder privat).

Folgende **Verfahrensweise** wäre möglich:

**Antrag einer Baugesellschaft über ein Vorhaben von 35 Wohnungen (Anmerkung: Das Projekt fügt sich nach §34 des Baugesetzbuches nicht in die nähere bebaute Umgebung ein).**



**Die Gemeinde trifft folgende Entscheidungen:**

- Das **Gesetzeswerk des Bau-Turbos** soll Anwendung finden.
- Die **Öffentlichkeit** soll für die Dauer von zwei Wochen beteiligt werden.
- Die **Gemeinde** informiert die höhere Verwaltungsbehörde über das Projekt.



**Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erteilt die Gemeinde das Einvernehmen zum Projekt.**



**Die Gemeinde gibt die Unterlagen an die zuständige Baugenehmigungsbehörde weiter. Es beginnt die Prüfung mit Erteilung der Baugenehmigung.**

## A.10: Zeitvorgabe von drei Monaten und Fristablauf

Das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaues und der Wohnraumsicherung“ beinhaltet eine **Fristvorgabe** im Antragsverfahren für Projekte, die nach dem Bau-Turbo zu behandeln sind von **drei Monaten**. In diesen drei Monaten sind die Gemeinden gehalten, folgende Schritte durchzuführen:

- **Prüfung der Antragsunterlagen**; Kontakte mit der Baugenehmigungsbehörde;
- ggf. eine **Öffentlichkeitsbeteiligung** mit Abwägung der Einwände;

- Entscheidung, den Bau-Turbo projektweise anzuwenden;
- **Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde** an der Entscheidung;
- Einvernehmens-Entscheidung zum Bauvorhaben nach § 36 BauGB;
- sowie Weiterleitung des gesamten Projektpakets an die Genehmigungsbehörde.

Bei der **Beteiligung der Öffentlichkeit** handelt es sich um eine „**Kann-Vorschrift**“, deren Anwendung im Ermessen der Gemeinde steht. Bei komplexen Wohnbauvorhaben bietet es sich an, von der Öffentlichkeitsbeteiligung Gebrauch zu machen.

Der Bundesgesetzgeber gibt für die Öffentlichkeitsbeteiligung eine **max. Frist von einem Monat** vor, die aber nach dem Willen der Gemeinde und der Wertigkeit des Projekts verkürzt werden kann (z.B. auf 14 Tage). Die Zeitdauer der Öffentlichkeitsbeteiligung ist der 3-Monats-Frist hinzuzurechnen.

### A.11: Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bau-Turbo ermöglicht in seiner Anwendung die Inanspruchnahme von Flurstücken oder **Flächen des Außenbereichs**, wenn diese im Zusammenhang mit bebauten Gebieten stehen und eine unmittelbare Grundstücksnachbarschaft gegeben ist. Damit reduziert sich die Möglichkeit, Flächen des Außenbereichs zu beanspruchen, auf Ergänzungsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Baugebieten.

Damit wird auch deutlich, dass eine alleinige Grundstücksnutzung im Außenbereich ohne Siedlungszusammenhang nicht durch die Normen des Bau-Turbos gedeckt ist.

Sollten für ein Bauvorhaben Flächen beansprucht werden, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, setzt das bisher gängige Verfahren ein:

- Es ist zu werten, ob es sich bei der zu beanspruchende Fläche um einen **geschützten Landschaftsteil** handelt.
- Es ist zu werten, ob sich das Bauvorhaben verwirklichen lässt, ohne die Fläche im Außenbereich einzubeziehen.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch Maßnahmen auszugleichen; dies am Eingriffs-Standort oder durch **ökologische Aufwertung** einer anderen Fläche.
- Die **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung** ist Bestandteil des Bauantrages und der baurechtlichen Beurteilung.

### A.12: Reduzierung der Bürgerbeteiligung

Nach § 3 des Baugesetzbuches bedurften Änderungen eines Bebauungsplanes, Bauen in rückwärtigen Grundstücksbereichen oder die Inanspruchnahme von Teilen des Außenbereichs eines förmlichen Bebauungsplan-Verfahrens mit zweistufiger Bürgerbeteiligung (Anhörung oder Darlegung und öffentliche Auslegung).

Das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaues und der Wohnraumsicherung“ ermöglicht eine Reihe von Vorhaben ohne ein förmliches Bauleitplanverfahren. Dies bedeutet praktisch einen **Verlust an Bürgerbeteiligung** und damit weniger Einflussnahme von Bürgerinnen und Bürgern auf das örtliche Geschehen.

Vor dem **Hintergrund dringlicher Wohnraumbedarfe** hat der Gesetzgeber dies bewusst in Kauf genommen, weil in diesem Arbeitsfeld Problemlösungen gefragt sind.

Allerdings hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Entscheidung im Einzelfall überlassen, ob projektweise auf einen Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann, ob dies für einen ganzen Monat oder in verkürzter Frist durchgeführt werden kann.

### A.13: Erste Schritte der Verwaltung und der Politik

Wichtig ist es, dass die Kommunalpolitik, kommunale Verwaltungen, Gremien und Genehmigungsbehörden umfassend über **Wirksamkeit** und **Verfahrensnotwendigkeiten** des Gesetzes zur „Beschleunigung des Wohnungsbaues und der Wohnraumsicherung“ informiert sind.

Mehrere Fragen sollten bei Anwendung des Gesetzes vorrangig beantwortet werden:

- Wie vermittele ich als Verwaltung politischen Gremien (Gemeinderat, Stadtteil- und Ortschaftsräten, Ausschüssen) die Inhalte und Verfahrensabläufe des Bau-Turbos?
- Welche Gremien entscheiden projektweise die Anwendung des Bau-Turbos und das Erfordernis einer Öffentlichkeitsbeteiligung?
- Welche **im laufenden Verfahren** befindlichen Bebauungspläne können abgebrochen werden, weil sich deren Ziele und künftigen Inhalte über den Bau-Turbo schneller und unbürokratischer regeln lassen?
- Welche in der „**Warteschleife**“ befindlichen Baubauungspläne sollten in der Bearbeitung nicht angegangen werden, da sich deren Ziele und künftigen Inhalte effektiver über den Bau-Turbo verwirklichen lassen?
- Wie erfolgt die **Abstimmung** zwischen der **Gemeinde** und der höheren **Verwaltungsbehörde** über die Projektanwendung des Bau-Turbo (Automatik in kleineren Fällen, Einzelabstimmung bei großen Vorhaben)?
- Die Gemeinden müssen Wege und Darstellungsformen finden, wie die genehmigten und verwirklichten Vorhaben des Bau-Turbos dokumentiert werden.

### A.14: Offene Fragen bei der Anwendung des Bau-Turbo

Jede neue Gesetzgebung lässt **Fragenkataloge** offen, dessen Antworten eher der Anwendungspraxis und möglichen Urteilen der Verwaltungsbericht vorbehalten sind.

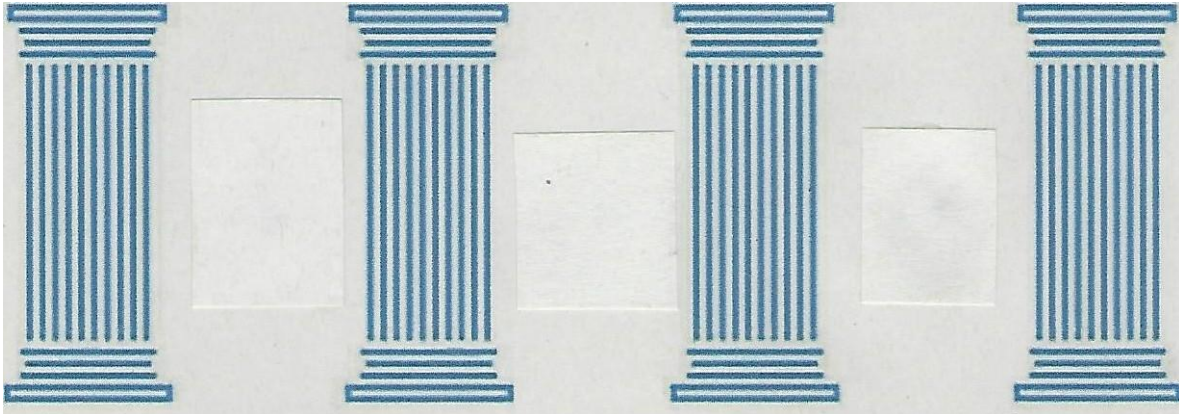
Für den Verfasser dieser Schrift ergeben sich aus bisherigen Veranstaltungen und Seminaren folgende Fragen:

- Müssen die Ergebnisse aus dem Bau-Turbo auf kommunaler Ebene dauerhaft dokumentiert werden?
- Sind die kommunalen Entscheidungen einer Anwendung des Bau-Turbos über die Geltungsdauer des Gesetzes bis zum 31. Dezember 2030 hinaus wirksam?
- Ist die Anwendung des Bau-Turbos im Geltungsbereich von Bebauungsplänen einer förmlichen Änderung gleichgestellt oder handelt es sich um eine Befreiung?

Auffassung des Verfassers, auch wenn diese strittig sind und Diskussionsbedarf hervorrufen:

- Die inhaltlichen Entscheidungen einer Gemeinde zum Bau-Turbo haben dauerhaft Gültigkeit, auch über den Gesetzeszeitraum bis 31. Dezember 2030 hinaus. Das gilt auch für Bauwillige, die bis zu dem Datum vom neuen Baurecht keinen Gebrauch gemacht haben.
- Entscheidungen einer Gemeinde zur Anwendung des Bau-Turbos im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind einer förmlichen Änderung des Bebauungsplanes gleichgestellt.
- Entscheidungen einer Gemeinde, den Bau-Turbo in Gebieten nach § 34 BauGB oder mit Beanspruchung des Außenbereichs sind der rechtlichen Bedeutung eines Bebauungsplanes gleichgestellt, auch wenn dieser vermieden worden ist.
- Damit stehen die Gemeinden in der Pflicht, alle inhaltlichen Ergebnisse des Bau-Turbos öffentlich nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Dokumentation betrifft den Anwendungsbereich des Bau-Turbos, die inhaltlichen Festlegungen und den Zeitablauf der Entscheidungen.
- Greift der Bau-Turbo in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein, handelt es sich nicht um eine Befreiung nach § 31 BauGB. Damit entfällt auch die Berechtigung der Baugenehmigungsbehörde, Befreiungsgebühren geltend zu machen.

# Kapitel B: Vier Säulen „Bau-Turbo“



## B1: Säule „Flexibilität bei Abweichungen von Bebauungsplänen“

Bebauungspläne entsprechen mit ihren Inhalten (Festsetzungen) der Denkweise einer Epoche, eines Jahres, eines Jahrzehnts. Die Festsetzungen gelten ohne zeitliche Begrenzung dauerhaft, auch wenn die Inhalte nicht mehr für neuere Entwicklungen akzeptabel sind. Die Änderungen zur Aktualisierung bedürfen eines förmlichen Verfahrens nach dem Baugesetzbuch. Sehr viele Gemeinden scheuen diese Änderungen, inhaltlich und aus Kostengründen.

Was sind die wesentlichen Mängel, in denen ältere Bebauungspläne aktuellen Bedarfen entgegenstehen?

- Baugrenzen und Baulinien, die Zahl der Vollgeschosse oder Höhenangaben lassen baulichen Erweiterungen keinen oder wenig Spielraum.
- Baulandreserven vieler Grundstücke sind nicht baulich nutzbar, weil es an überbaubaren Grundstücksflächen fehlt.
- Viele Bebauungspläne begrenzen die Zahl zulässiger Wohnungen je Gebäude.

Das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ eröffnet den Gemeinden, Bauwilligen und Bauträgern einen Entscheidungskorridor, die Inhalte nicht mehr zeitgemäßer Bebauungspläne flexibler zu werten und deren Inhalte mit weniger Bürokratieaufwand abzuarbeiten.

**Rechtsgrundlagen:** Entscheidungen, die der Befreiung nach § 31 BauGB gleichkommen.

## B2: Säule „Wohnungsbau im unbeplanten Innenbereich ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes“

Nach § 34 des Baugesetzbuches hat sich ein Vorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einzufügen“.

In der Praxis wird ein Radius von 120 – 150 m um das Baugrundstück gezogen, um vergleichbare Bezugsobjekte des Gebäudevolumens (Gebäudehöhe und

Gebäudetiefe) zu finden. Von dieser Beurteilung sind herausragende Gebäude (z.B. Kirchtürme) ausgeschlossen.

Die offensive Auslegung des § 34 Baugesetzbuch gibt Bauwilligen die Möglichkeit, Gebäudehöhe und Gebäudetiefe gegenüber dem Bezugsbeispiel noch einmal gering zu überschreiten.

Das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ sprengt die bisherigen Maßstäbe des Einfügens mit Schwerpunkt nach dem Maß der baulichen Nutzung. Das Gesetz eröffnet damit die Möglichkeit, von der Bauvolumenverträglichkeit deutlich abzuweichen, wenn es der Schaffung von Wohnungen dient.

Dieser neue Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum schließt auch das Bauen in 2. Reihe ein, dies ohne das Erfordernis eines Bebauungsplanes.

**Rechtsgrundlagen:** § 34, Abs. 3b des Baugesetzbuches

### **B3: Säule „Wohnungsbau bei Teilnutzung des Außenbereichs“**

Eine Bebauung von Flächen des Außenbereichs (§ 35 Baugesetzbuch) bedurften bislang im Regelfall einer Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung“ ermöglicht in Einzelfällen, Flurstücke im Außenbereich in Wohnbauvorhaben zu integrieren, wenn ein Verbund in benachbarte Grundstücke im unbeplanten Innenbereich gegeben ist. Eine Beanspruchung ausschließlich des Außenbereichs zugeordneten Flächen zu Wohnzwecken ist durch das Gesetz nicht gedeckt.

Unverändert gegenüber der bisherigen Rechtslage bleibt, dass der Verlust an ortsnahen Außenbereichsflächen unter ökologischen Aspekten zu bewerten und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

**Rechtsgrundlagen:** § 34, Abs. 3b sowie § 35 Baugesetzbuch

### **B4: Säule „Wohnungsbau mit geringeren Abständen zu Gewerbegebieten oder Gewerbebetrieben“**

Eine Nachbarschaft von Wohnungsbauten zu Gewerbe- und Industriegebieten wurde bislang als Prinzip „unverträglicher Nutzungen“ bewertet.

Mit dem sog. **Planungserlass** regeln viele Bundesländer die Abstände unverträglicher Nutzungen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten. Damit sind wesentlich zwei Ziele verbunden: Abstände schützen Wohnungsnutzer vor gewerblichen Immissionen und Abstände schützen gewerbliche Betriebe vor Nachbarklagen mit der Folge von Betriebseinschränkungen oder Betriebsstillegungen.

Das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung“ öffnet unter eingeschränkten Voraussetzungen einen geringeren Abstand zu gewerblich genutzten Einrichtungen.

**Rechtsgrundlagen:** § 9, Abs. 1, Nr. 23 Baugesetzbuch (Minderung von Umweltstandards)

**Anmerkung des Verfassers:** Es handelt sich um eine mutige Entscheidung des Gesetzgebers, die mehrere Fragen unbeantwortet lässt:

■ Kann ein Bundesgesetz Abstandserlasse der Bundesländer ohne deren Zustimmung aufheben?

■ Bezieht sich der Entscheidungsbereich des Bau-Turbos nur auf den Standort der Wohnbebauung oder muss auch das gewerblich genutzte Grundstück in den Entscheidungsbereich einbezogen werden?

Anzuraten ist eine Zurückhaltung aller Beteiligten, bis Urteile der Verwaltungsgerichte vorliegen. Lösungen, die auf Unsicherheiten basieren, sollten nur dann auf den Weg gebracht werden, wenn Einigkeit zwischen dem Betreiber der Wohnbaumaßnahme und den Gewerbebetrieben besteht.

# Kapitel C: Praxisbeispiele

Die in diesem Kapitel dargestellten Praxisbeispiele sind fiktive Projekte, die deutlich keinen Bezug zur jeweiligen Örtlichkeit haben. Mit den dargestellten Beispielen sollen alle vier Säulen, die das Gesetz zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung“ vorgibt, Anwendung finden.

## Beispiele in Kurzfassung

### Beispiel C1

Behandlung von Inhalten eines Bebauungsplanes

**Ziel:** Mehr Wohnungen durch Veränderung zulässiger Wohnungen

### Beispiel C2

Behandlung von Inhalten eines Bebauungsplanes

**Ziel:** Mehr Wohnungen durch Bauen in 2. Reihe; Überschreitung von Baugrenzen

### Beispiel C3

Behandlung von Inhalten eines Bebauungsplanes

**Ziel:** Abkehr von der Flachdachregelung; Wohnraumerweiterung und neue Wohnung

### Beispiel C4

Unbeplanter Innenbereich

**Ziel:** Wohnungen für die ältere Generation; Aufstockung von baulichem Bestand

### Beispiel C5

Unbeplanter Innenbereich und Außenbereich

**Ziel:** Stadtrandbebauung und Integration stillgelegter landwirtschaftlicher Gebäude

### Beispiel C6

Unbeplanter Innenbereich

**Ziel:** Prägendes Kopfgrundstück mit massiver Wohnbebauung

### Beispiel C7

Unbeplanter Innenbereich

**Ziel:** Wohnungsbau in 2. Reihe ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes

### Beispiel C8

Unbeplanter Innenbereich

**Ziel:** Erhebliche Wohnaufstockung in Altbaubeständen

### Beispiel C9

Unbeplanter Innenbereich und Außenbereich

**Ziel:** Neukonzeption des östlichen Ortseinganges zum Wohnen

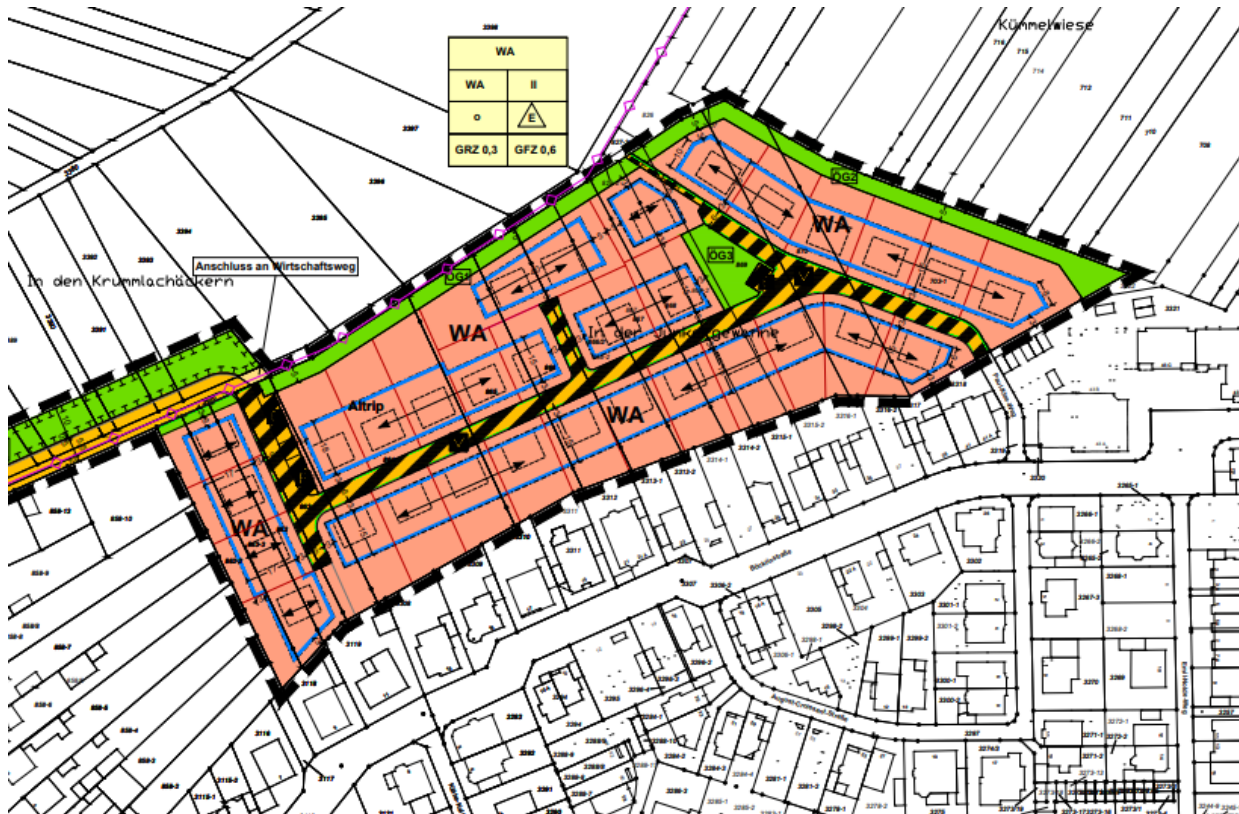
### Beispiel C10

Unbeplanter Innenbereich mit Nähe zu Gewerbegebieten

**Ziel:** Wohnungsbau in Randlage zu Gewerbebetrieben

# Bau-Turbo: Teil C1 (Beispiel)

Anwendung Bebauungsplan (§ 30 BauGB)  
„Mehr Wohnungen durch Änderung der Wohnungszahl“



**Situation** Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ mit Rechtsverbindlichkeit 1996. Festsetzung: „Je Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig“ (§ 9, Abs. 1, Ziffer 6 BauGB).

## Beschlusslage der Gemeinde

- Die Gemeinde beschließt, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Bau-Turbo anzuwenden.
- Die Gemeinde beschließt, auf eine Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten.
- Die Gemeinde beschließt, mit dem Bau-Turbo je Gebäude die Zahl der Wohnungen auf „3“ zu erhöhen (Alternative: Freigabe der Wohnungszahl).

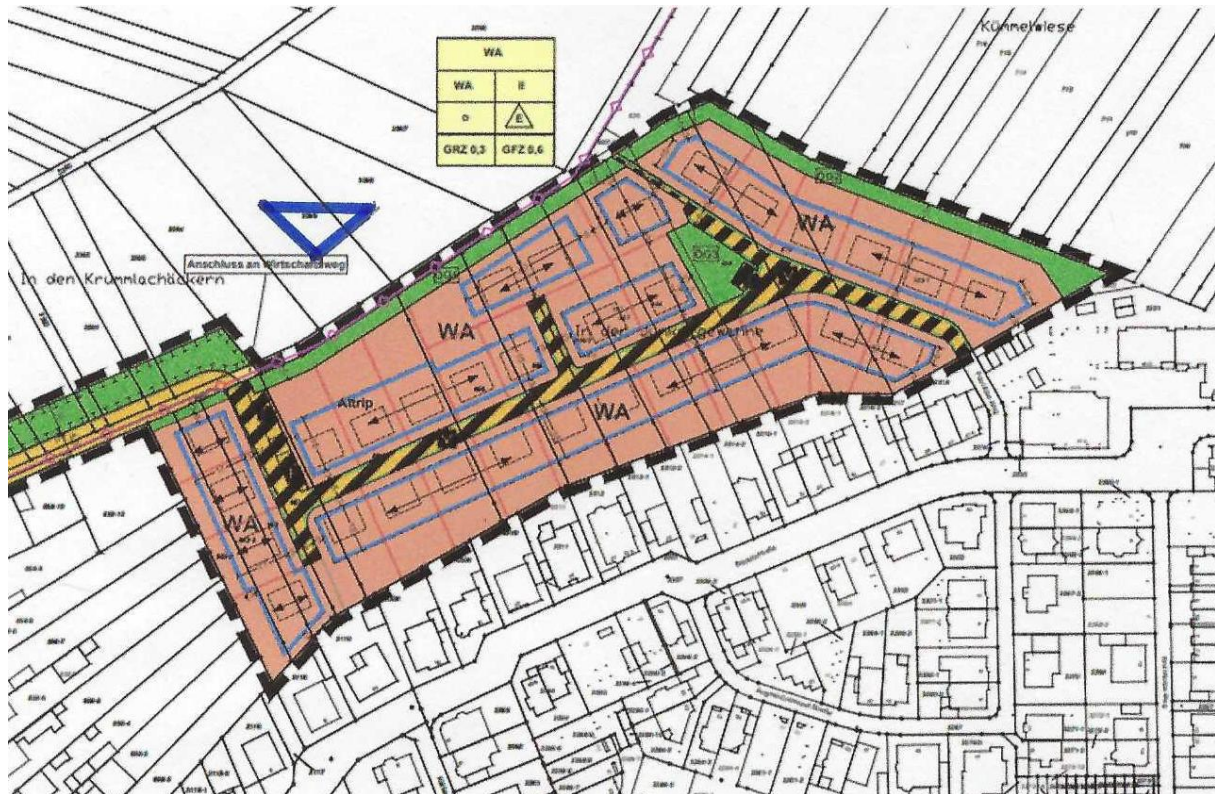
## Kommentar

Das Vorhaben der Gemeinde ist zu begrüßen, da mit geringen Umbauarbeiten zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Je neue Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz. Nachbarrechte sind zwingend zu beachten.

**Rechtsgrundlage** § 30 BauGB; nach Auffassung des Verfassers handelt es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes, nicht um eine Befreiung.

# Bau-Turbo: Teil C2 (Beispiel)

## Anwendung Bebauungsplan (§ 30 BauGB) „Überschreitung Baugrenze / Bauen in zweiter Reihe“



**Situation** Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ mit Rechtsverbindlichkeit 1996. Baulandreserven bei vier Grundstücken im nordwestlichen Geltungsbereich.

### Beschlusslage der Gemeinde

- Die Gemeinde beschließt, für vier Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Bau-Turbo anzuwenden.
- Die Gemeinde beschließt, auf eine Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten.
- Die Gemeinde beschließt, für diese vier Grundstücke das Bauen in 2. Reihe zuzulassen (Überschreitung der Baugrenze).

### Kommentar

Es handelt sich um eine kleine Baulandreserve; das öffentliche Interesse ist nicht sehr groß. Erschließung über private Wohnwege sowie ein Stellplatz je neuer Wohnung.

**Rechtsgrundlage** § 30 BauGB; nach Auffassung des Verfassers handelt es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes, nicht um eine Befreiung.

# Bau-Turbo: Teil C3 (Beispiel)

Anwendung Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

„Abkehr von der Festsetzung, nur Flachdächer zu errichten“



**Situation** Bebauungsplan „Reines Wohngebiet“ aus Jahr 1994. Festsetzung: „Im Baugebiet sind ein Vollgeschoss, eine Wohneinheit und nur Flachdächer zulässig“.

## Beschlusslage der Gemeinde

- Die Gemeinde beschließt, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Bau-Turbo anzuwenden.
- Die Gemeinde beschließt eine Beteiligung der Öffentlichkeit für 14 Tage.
- Die Gemeinde beschließt, durch den Bau-Turbo Satteldächer zuzulassen, sofern damit kein Vollgeschoß. Eine weitere Wohnung wird je Gebäude zugelassen.

## Kommentar

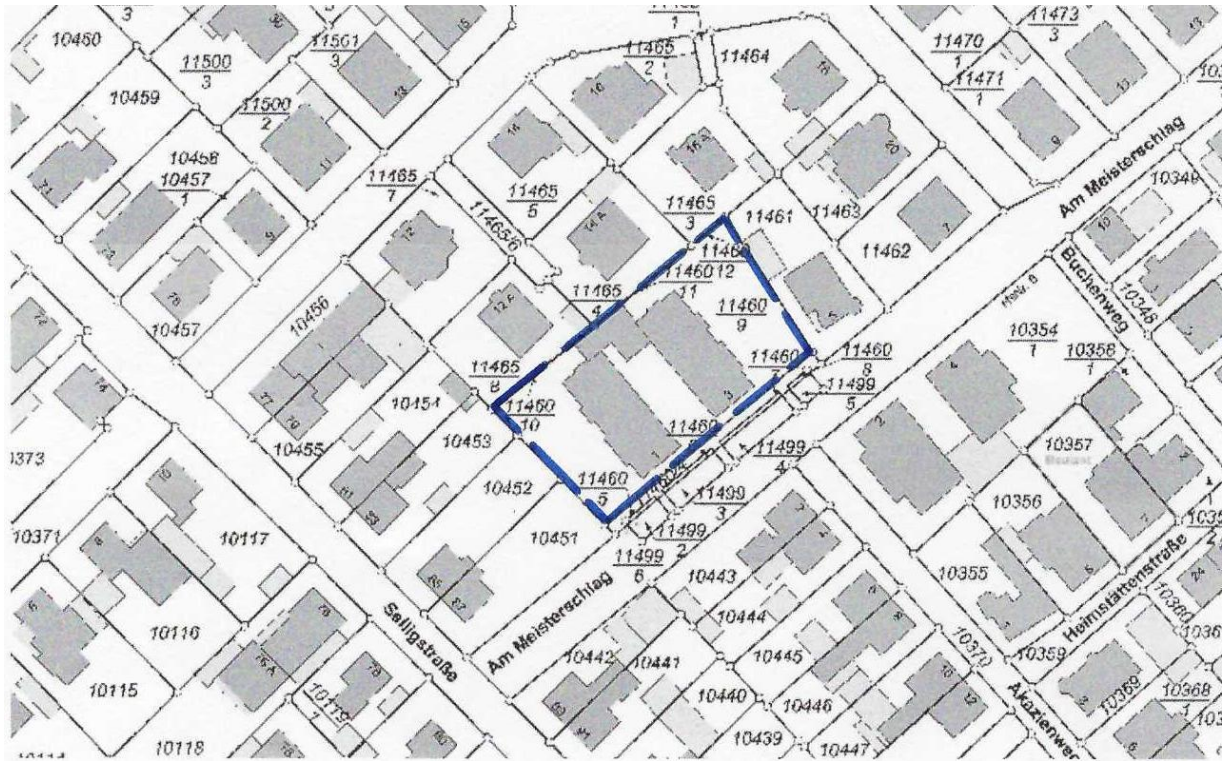
Die Eigentümerwünsche sind verständlich; zudem werden Wohnflächen gewonnen.

**Rechtsgrundlage** § 30 BauGB; nach Auffassung des Verfassers handelt es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes, nicht um eine Befreiung.

# Bau-Turbo: Teil C4 (Beispiel)

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

„Aufstockung eines bestehenden Gebäudes mit Wohnungen der älteren Generation“



**Situation** Ein Flachdachgebäude soll als Pflegeeinrichtung genutzt und mit Seniorenwohnungen auf vier Vollgeschosse aufgestockt werden. § 34 BauGB lässt diese Aufstockung in seiner alten Fassung nach Maßstäben des Einfügens nicht zu.

## Beschlusslage der Gemeinde

- Die Gemeinde beschließt, für das Grundstück den Bau-Turbo anzuwenden.
- Die Gemeinde beschließt eine Beteiligung der Öffentlichkeit für 14 Tage.
- Die Bauvorstellung erfüllt den Gemeindevunsch nach innerörtlichen Pflegeeinrichtungen / betreutem Wohnen. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

## Kommentar

Das Erdgeschoss wird durch Einrichtungen der Pflege und Gesundheit neu strukturiert (z.B. Tagespflege, Begegnungsstätte). Die Aufstockung durch drei weitere Vollgeschosse dient ausschließlich dem Seniorenwohnen.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzuraten; Gemeinde hat die Möglichkeit, bei größeren Widerständen das Verfahren des Bau-Turbos abzubrechen und ein Bebauungsplan-Verfahren vorzuziehen.

**Rechtsgrundlage** § 34, Abs. 3b BauGB in seiner erweiterten Fassung.

# Bau-Turbo: Teil C5 (Beispiel)



**Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB)**

**„Kombination zur baulichen Veränderung des Altbaubestandes und Integration landwirtschaftlich nicht mehr genutzter Bereiche“**



**Situation** Ein Altbau in der Ortsrandlage soll aufgegeben und durch eine größere Wohnbaumaßnahme in Verbindung mit stillgelegter Hoffläche neugestaltet werden.

## Beschlusslage der Gemeinde

- Die Gemeinde beschließt, für die Grundstücke den Bau-Turbo anzuwenden.
- Die Gemeinde beschließt eine Beteiligung der Öffentlichkeit für 14 Tage.
- Die Bauvorstellung erfüllt den Gemeindevunsch nach Beseitigung landwirtschaftlicher Nebengebäude und Gestaltungsqualität am Ortseingang.

## Kommentar

Stillgelegte Grundstücke mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden sind immer ein Ärgernis (formal, politisch und gestalterisch). Der Vorschlag integriert durch ein großes Wohnbauvorhaben den Altbaubestand nach § 34 BauGB und nicht genutzte Flurstücke des Außenbereichs.

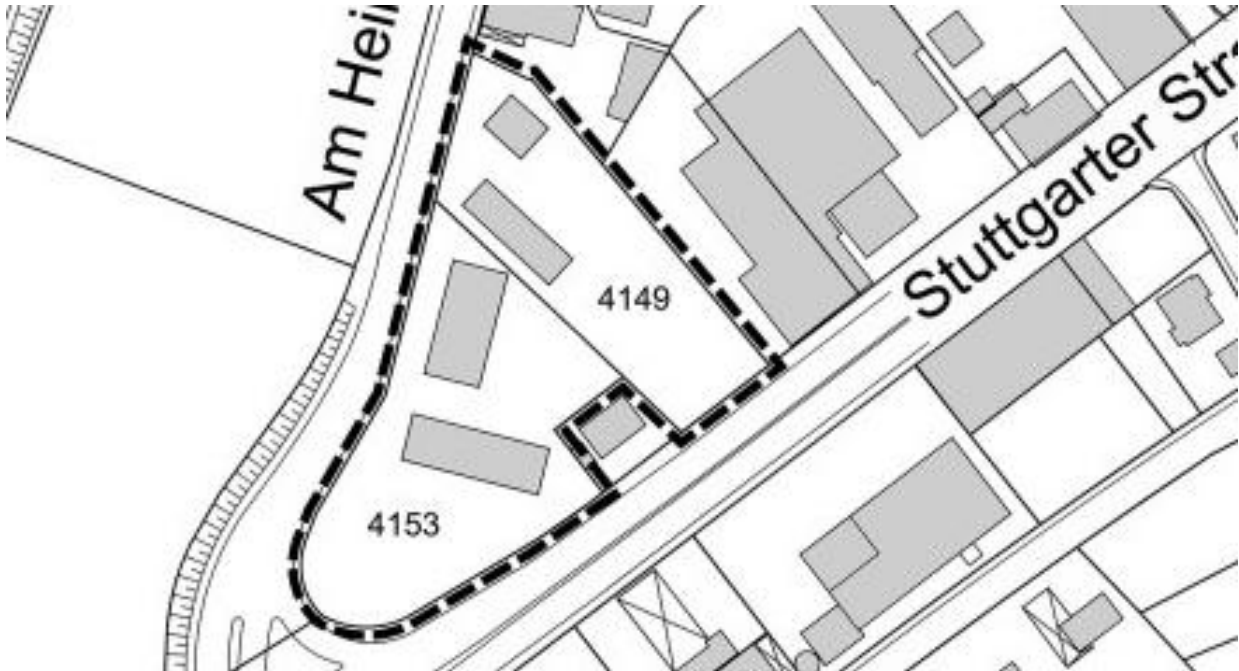
Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzuraten; Gemeinde hat die Möglichkeit, bei größeren Widerständen das Verfahren des Bau-Turbos abubrechen und ein Bebauungsplan-Verfahren vorzuziehen.

**Rechtsgrundlage** § 34, Abs. 3b BauGB in seiner erweiterten Fassung sowie Erleichterungen zur Einbindung des Außenbereichs (§ 35 BauGB).

# Bau-Turbo: Teil C6 (Beispiel)

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

„prägendes Kopfgrundstück mit massiverem Bauwunsch“



**Situation** Kopfgrundstück im Bereich der Stadteinfahrt (§ 34 BauGB; unbeplanter Innenbereich). Antrag eines Bauträgers zur Errichtung von 36 Wohnungen; Einfüßungsmaßstäbe nach § 34 BauGB sind nicht gegeben.

## Beschlusslage der Gemeinde

- Die Gemeinde beschließt, für beide Grundstücke den Bau-Turbo anzuwenden.
- Die Gemeinde beschließt eine Beteiligung der Öffentlichkeit für 14 Tage.
- Die Gemeinde wünscht sich aus gestalterischen Gründen eine prägende, massiv wirkende Stadteinfahrt und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

## Kommentar

Eine prägende und gestalterisch herausragende Stadteinfahrt ist der maßgebliche Wunsch des Gemeinderates. Auf Gestaltungsqualität ist zu achten; eine Tiefgarage ist erforderlich.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzuraten; Gemeinde hat die Möglichkeit, bei größeren Widerständen das Verfahren des Bau-Turbos abzubrechen und ein Bebauungsplan-Verfahren vorzuziehen.

**Rechtsgrundlage** § 34, Abs. 3b BauGB in seiner erweiterten Fassung.

# Bau-Turbo: Teil C7 (Beispiel)

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

„Bauen in zweiter Reihe ohne Bebauungsplan“



**Situation** Mehrere Eigentümer nördlich des „Amselweges“ erhoffen sich seit Jahren eine Wohnbebauung in 2. Reihe. Der § 34 des BauGB ließ dies in der Vergangenheit nicht zu; die Gemeinde sah keine Dringlichkeit für einen Bebauungsplan.

## Beschlusslage der Gemeinde

- Die Gemeinde beschließt, für den Bereich nördlich „Amselweg“ den Bau-Turbo anzuwenden.
- Die Gemeinde beschließt eine Beteiligung der Öffentlichkeit für 14 Tage.
- Die Gemeinde verfolgt das Ziel, mit der Anwendung des Bau-Turbos das Bauen in 2. Reihe zu ermöglichen.

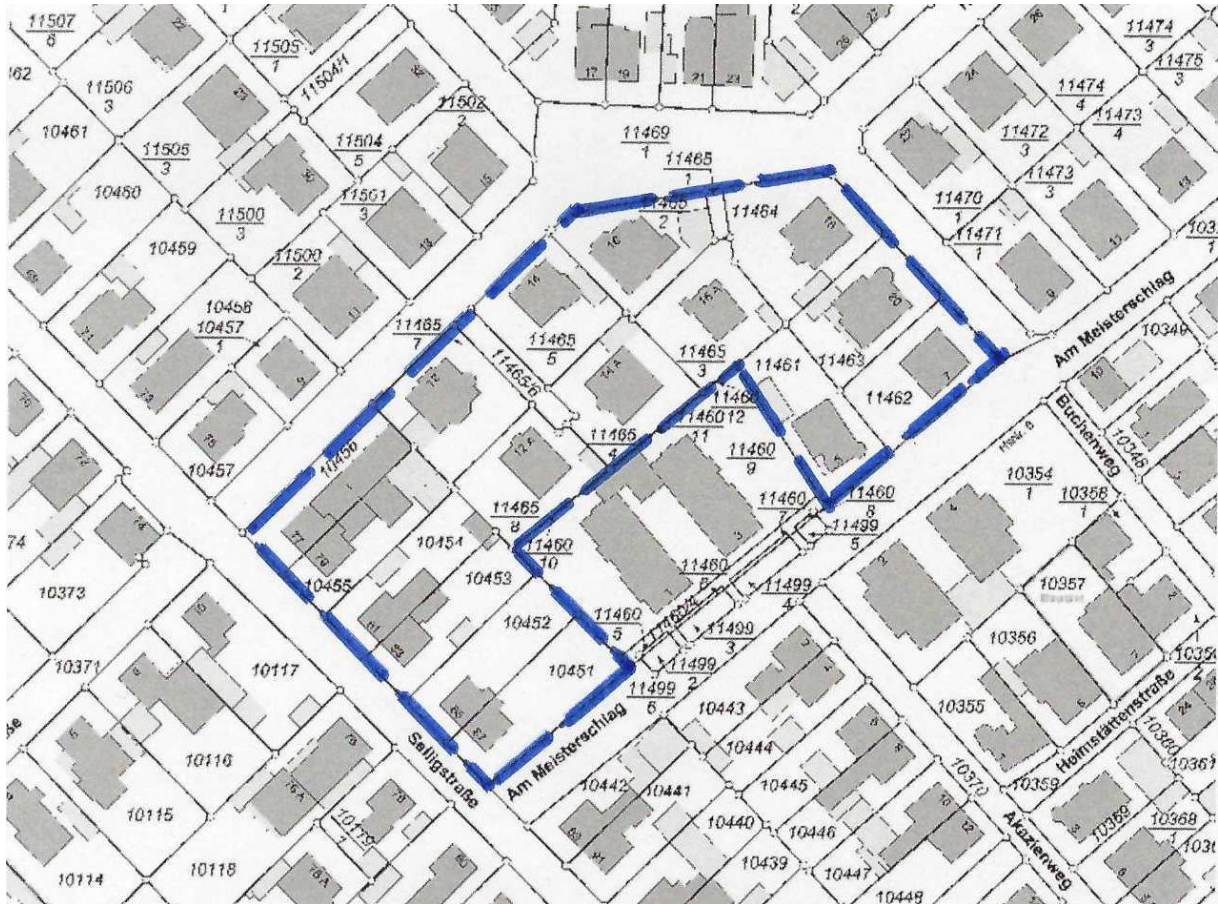
## Kommentar

Es handelt sich um ein Angebotskonzept der Gemeinde und damit um eine klassische Situation, den Bau-Turbo anzuwenden. Es entstehen keine Erschließungskosten, da die Zufahrt zur 2. Bautiefe über private Wohnwege führt.

**Rechtsgrundlage** § 34, Abs. 3b BauGB in seiner erweiterten Fassung.

# Bau-Turbo: Teil C8 (Beispiel)

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)  
„erhebliche Gebäudeaufstockung“



**Situation** Mehrere Eigentümer im gekennzeichneten Bereich haben seit Jahren den Wunsch, ihre Gebäude aufzustocken. Dies war nach § 34 BauGB nicht möglich (keine Maßstäblichkeit). Gemeinde sah keine Dringlichkeit für einen Bebauungsplan.

## Beschlusslage der Gemeinde

- Die Gemeinde beschließt, für den gekennzeichneten Bereich den Bau-Turbo anzuwenden.
- Die Gemeinde beschließt eine Beteiligung der Öffentlichkeit für 14 Tage.
- Die Gemeinde rechtfertigt den Wunsch nach zusätzlicher Gebäudeaufstockung und stellt für Bauanträge das Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht.

## Kommentar

Es handelt sich um ein Musterbeispiel der Nachverdichtung (Höhenentwicklung zu mehr Wohnungen) in der Anwendung des Bau-Turbos.

**Rechtsgrundlage** § 34, Abs. 3b BauGB in seiner erweiterten Fassung.

# Bau-Turbo: Teil C9 (Beispiel)

## Unbeplanter Innenbereich und Außenbereich

(§§ 34 und 35 BauGB)

## „Neukonzeption des östlichen Ortseinganges zum Wohnen“



**Situation** Ein Eigentümer verfolgt das Ziel, am westlichen Stadteingang eine größere Wohnanlage zu erstellen und dabei Teile des Außenbereichs, die sich in seinem Eigentum befinden, in die Baumaßnahme zu integrieren.

### Beschlusslage der Gemeinde

- Die Gemeinde beschließt, für das Grundstück und die vorgelagerten Außenbereichsflächen den Bau-Turbo anzuwenden.
- Die Gemeinde beschließt eine Beteiligung der Öffentlichkeit für zwei Wochen.
- Die Gemeinde erteilt das Einvernehmen nach § 31 BauGB, behält sich aber vor, nach der Beteiligung der Öffentlichkeit ihre Meinung zu revidieren.

### Kommentar

Der Bau-Turbo würde eine derartige Konstellation als Möglichkeit vorsehen. Zudem hätte die Gemeinde die Möglichkeit, über diese Maßnahme eine Gestaltung des Stadteinganges baulich zu gestalten.

Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit für zwei Wochen zu rechtfertigen sein.

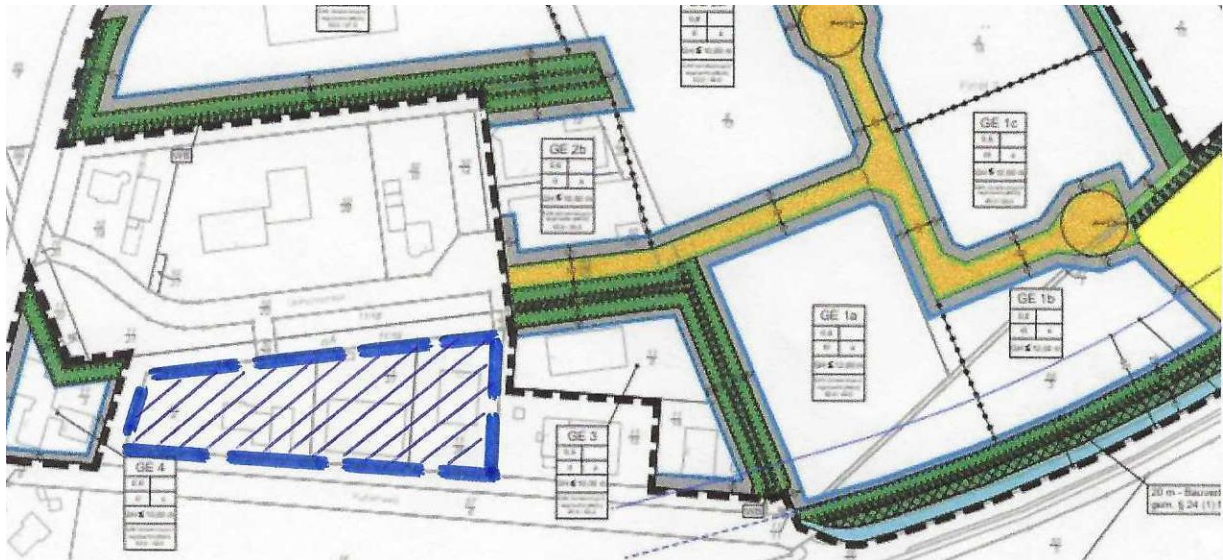
### Rechtsgrundlage

§ 34, Abs 3b in erweiterter Fassung und § 35 BauGB (Außenbereich).

# Bau-Turbo: Teil C10 (Beispiel)

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

„Wohnungsbau in Randlage zum Gewerbegebiet auf aufgegebenen Gewerbegrundstücken“



**Situation** Die Grundstücke im gekennzeichneten Bereich sind durch Betriebsstillegungen ungenutzt. Die Gebietseinstufung erfolgt nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich „gemischte Bauflächen“ vor. Das Gebiet ist umgeben von Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung. Es liegt ein Antrag vor, auf den drei Grundstücken 65 Wohnungen zu errichten.

## Beschlusslage der Gemeinde

- Die Gemeinde beschließt, für alle drei Grundstücke den Bau-Turbo anzuwenden.
- Die Gemeinde beschließt eine Beteiligung der Öffentlichkeit für einen Monat.
- Die Gemeinde erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB, behält sich aber vor, nach der Beteiligung der Öffentlichkeit ihre Meinung zu revidieren.

## Kommentar

65 Wohnungen wären ein großer Schritt, die Nachfrage nach Wohnungen auf der örtlichen Ebene zu bewältigen. Dennoch lässt dieses Vorhaben viele Fragen offen:

- Die Wohnungen haben eine zu geringe Nähe zum Gewerbegebiet. Die bisherigen Abstände von Wohnen zu Gewerbe werden weit unterschritten. Abstände dienen der Wohnruhe, dienen aber auch der Sicherheit Gewerbetreibender vor Nachbarklagen.
- Es muss weiterhin beachtet werden, dass der § 34 BauGB im gekennzeichneten Bereich als Gewerbegebiet einzustufen ist. Das wirft die Frage auf, ob Wohnungsbau dort zulässig ist.

**Rechtsgrundlage** § 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB (mit erheblichen Zweifeln)

# Der Autor

## Dr. Michael Büsse maker

Jahrgang 1945;  
verheiratet, zwei Kinder und vier Enkelkinder



## Berufliche Laufbahn

- **1965 – 1968** Studium an der Architekturfachschule Hamburg
- **1969 – 1974** Studium der Stadt- und Regionalplanung an der Rheinisch-Westfälisch-Technischen Hochschule Aachen (RWTH)
- **1974 – 1976** Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der RWTH Aachen für zwei Forschungsaufträge des Landes Nordrhein-Westfalen
- **1976 – 1978** Referendariat in Berlin mit Abschluss des 2. Staatsexamens
- **1978** Promotion in Aachen / Berlin
- **1979 – 1987** Stadtplaner bei der Landeshauptstadt Kiel
- **1987 – 2009** Ressortleiter für „Bauen, Umweltschutz und Wirtschaftsförderung“ in einem Landkreis in Rheinland-Pfalz

## Arbeit in liberalen Vorfeldorganisationen

- **2000** Eintritt in die Vereinigung Liberaler Kommunalpolitiker (VLK), Landesverband Baden-Württemberg
- **2002** Preisträger des Bundeswettbewerbs „Das gläserne Rathaus“
- **2003 – 2008** Stellv. Landesvorsitzender der VLK Baden-Württemberg
- **2008 – 2012** Landesgeschäftsführer der VLK Baden-Württemberg
- **2019 – 2023** Landesgeschäftsführer der Liberalen Senioren Bayern

## Sonstiges

- **1995 – 1997** Mitglied in zwei Arbeitsgruppen im Bundesministerium für „Raumordnung, Bau- und Wohnungswesen“ (Bonn) zur Vorbereitung einer Novellierung des Baugesetzbuches 1998
- **1998 – 2008** Zeitweiliger Herausgeber und Autor von zwei Baufachzeitschriften (Verlagssitze: Berlin und Augsburg)
- **2004** Preisträger der „Deutschen Bank Bauspar AG“ beim bundesweiten Wettbewerb „mehr Bauland“

## Kontakt Daten

Postadresse: Am Schleifweg 1, 76228 Karlsruhe  
[dr.buessemaker@web.de](mailto:dr.buessemaker@web.de) sowie 0155-61769451