



Faktenpapier

Bauturbo zur Beschleunigung des Wohnungsbaus

Novellierung des Baugesetzbuches

Warum ein Bauturbo?

In vielen Regionen Deutschlands ist Wohnraum knapp. Laut der Wohnungsbauprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) werden künftig rund 320.000 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Jedoch verzögern zeitintensive Planungs- und Genehmigungsverfahren die Umsetzung von Bauvorhaben. Vor diesem Hintergrund trat am 30. Oktober 2025 das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft. Ziel ist es, den Wohnungsbau durch flexiblere planungsrechtliche Vorgaben und erweiterte Handlungsspielräume für Kommunen zu beschleunigen.

Der eigentliche Bauturbo: § 246e BauGB

§ 246e BauGB wurde als zeitlich befristete Sonderregelung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus eingeführt und gilt bis einschließlich 31. Dezember 2030. Die neue Regelung ermöglicht eine Abweichung von bauplanungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, sodass insbesondere auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans verzichtet werden kann, wenn das Vorhaben der Schaffung von Wohnraum dient. Der Anwendungsbereich ist weit gefasst und umfasst Neubauten sowie die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung bestehender Gebäude und die Umnutzung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken. Eine Mindestgröße oder ein bestimmter Gebäudetyp sind nicht vorgeschrieben. Im Außenbereich darf § 246e Abs. 3 BauGB nur angewandt werden, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen steht.

Die Anwendung des § 246e BauGB setzt stets die Zustimmung der Gemeinde voraus. Wird innerhalb von drei Monaten ab Eingang des vollständigen Ersuchens der Baugenehmigungsbehörde bei der Gemeinde keine Entscheidung getroffen, gilt die Zustimmung gemäß § 36a BauGB als erteilt. Dadurch bleibt die Planungshoheit der Kommune nach Art. 28 Abs. 2 GG gewahrt. § 246e BauGB betrifft ausschließlich das Bauplanungsrecht. Alle weiteren Vorschriften, insbesondere die Genehmigung nach Landesbauordnung, Brandschutz- und technische Anforderungen, müssen weiterhin eingehalten werden. Ergibt eine überschlägige Prüfung, dass Vorhaben im Außenbereich oder Abweichungen von Bebauungsplänen voraussichtlich erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen verursachen, ist eine strategische Umweltprüfung nach §§ 38-46 UVPG durchzuführen.

Befreiung von Bebauungsplänen nach § 31 Abs. 3 BauGB

Mit Zustimmung der Gemeinde können nach § 31 Abs. 3 BauGB Wohnvorhaben zugelassen werden, die den Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans widersprechen. Dadurch können unter anderem Nachverdichtungen wie Anbauten ohne eine zeitaufwändige Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden. Auch hier muss gewährleistet sein, dass die Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die Interessen der Nachbarn berücksichtigt werden. Eine Befreiung ist ausgeschlossen, wenn nach einer überschlägigen Prüfung erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



© Energie- und Klimaschutzagentur Rheinland-Pfalz

Nach § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt, wenn sie diese nicht innerhalb von drei Monaten ausdrücklich verweigert.

Lockerung des Einfügungsgebots nach § 34 Abs. 3b BauGB

Mit Einführung des § 34 Abs. 3b BauGB wurde festgelegt, dass im unbeplanten Innenbereich vom Grundsatz des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden darf. Die Errichtung eines Wohngebäudes ist demnach auch dann zulässig, wenn sich das Vorhaben nicht in die vorhandene Bebauung einfügt. Voraussetzungen sind die Zustimmung der Gemeinde, die Würdigung nachbarschaftlicher Interessen sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlichen Belangen.

Weitere Änderungen

- Die Kommune kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB in begründeten Fällen, z. B. bei Nachverdichtungen, von Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) abweichen.
- Bis Ende 2031 wird § 201a BauGB verlängert, wodurch Länder Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bis zum 31. Dezember 2031 bestimmen können. Dadurch wird unter anderem die Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts erleichtert.

- Neu eingeführt wurde zudem § 216a BauGB. Er stellt sicher, dass bestehende gewerbliche und industrielle Betriebe nicht nachträglich eingeschränkt werden, wenn ein Bebauungsplan später für unwirksam erklärt wird.
- Das bestehende Umwandlungsverbot nach § 250 BauGB wird um fünf Jahre verlängert, sodass Mietwohnungen in angespannten Wohnungsmärkten auch weiterhin nicht ohne Weiteres in Eigentumswohnungen umgewandelt werden dürfen.

Kritik von Verbänden und Fachkreisen

Kritik am Bauturbo äußerten unter anderem die Verbände SRL, NABU, DUH, BUND sowie weitere Fachakteure. Sie betonen, dass der Bauturbo Flächenverbrauch, Umwelt- und Klimaschutz sowie Bürgerbeteiligung beeinträchtigen könnte und fordern stattdessen eine stärkere Fokussierung auf Sanierung, Nachverdichtung und nachhaltige Stadtentwicklung.

Ansprechpartner:

Referat Energierecht und Bauleitplanung
bauleitplanung@energieagentur.rlp.de
www.energieagentur.rlp.de

Die Energie- und Klimaschutzagentur Rheinland-Pfalz GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Gefördert durch



Rheinland-Pfalz
 MINISTERIUM FÜR
 KLIMASCHUTZ, UMWELT,
 ENERGIE UND MOBILITÄT