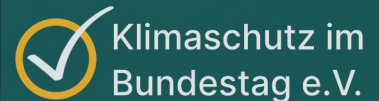


# Grundlagen des Bau-Turbos für Kommunalpolitiker\*innen

Webinar der Initiative „Bau-Turbo kommunal“

14. April 2026, online

Philipp George, Klimaschutz im Bundestag e.V.



Gemeinnützige  
Initiative von Umwelt-  
und Fachverbänden

## Initiative Bau-Turbo kommunal

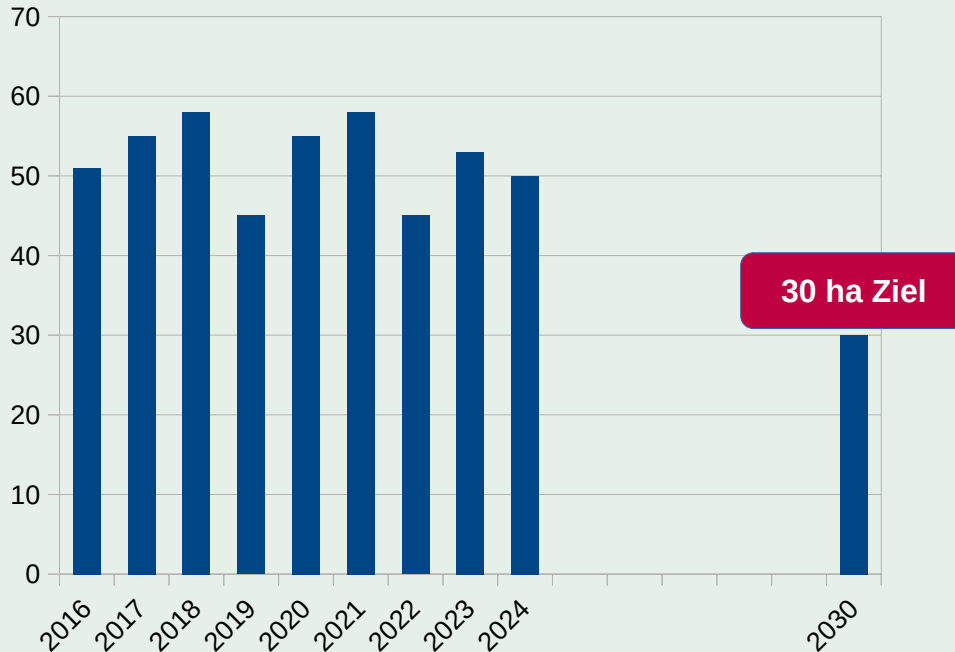


### Ziel

Den verantwortungsvollen Umgang mit dem Bau-Turbo fördern

### Zielgruppe

Fokus zunächst auf kleinere Kommunen in BW, grundsätzlich aber offen für alle



[Umweltbundesamt mit Daten des Statistischen Bundesamtes, 2026](#)

Flächenverbrauch muss bis 2030 auf 30 ha pro Tag sinken. Bis 2050 Flächenneutralität.

➔ Bau-Turbo gefährdet diese Ziele

Von 2023 bis 2030 wird Deutschland 219.00 ha landw. Fläche verbrauchen.<sup>1</sup> Entspricht Weizenanbaufläche für 24,1 Mio Menschen. Deutschland verspielt gerade Zukunftschancen u.a. im Bereich Bioökonomie

Die Governance im Bereich Klimaschutz ist deutlich besser: BReg ist verpflichtet Maßnahmen mit quantifizierbarer Einsparung vorzulegen (vgl. [BVerwG Urteil, 29.01.2026](#))

<sup>1</sup> [Thünen Institut, 2023](#)

## Beplanter Innenbereich

§ 31  
Abs. 3

### Abweichungen vom Bebauungsplan

- Grundzüge der Planung
- Nicht nur Einzelfall, sondern z.B. ganze Straßenzüge
- Statt langwieriger B-Plan-Änderungsverfahren

## Unbeplanter Innenbereich

§ 34  
Abs. 3b

### Abweichung vom Einfügungsgebot

Einfügungsgebot:

- Bauweise (offen oder geschlossen)
- Nutzungsart
- Nutzungsmaß (Höhe, Kubatur)
- Überbaute Fläche

unbefristet

## Unterschiede zu § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b

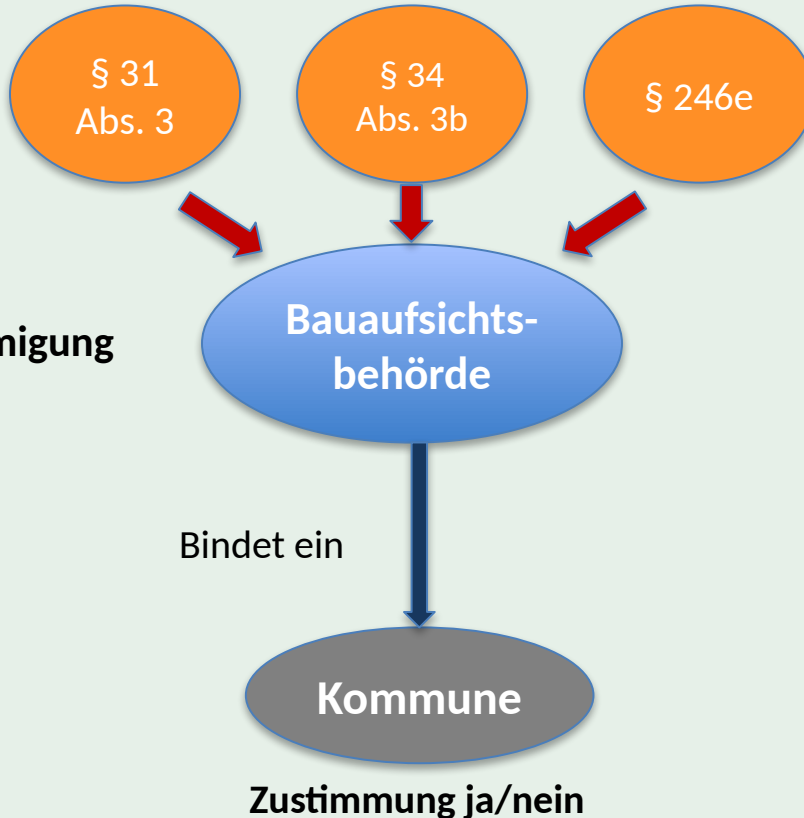
- Abweichungen im erforderlichen Umfang von **allen bauplanungsrechtlichen Normen**, inklusive von der Kommune erlassene Satzungen
- Anwendung im Innen- und **Außenbereich** ⚡
- Wohnungen im Kernbereich, Gewerbe- und Industriegebiet möglich
- Soziale Infrastruktur, Läden des täglichen Bedarfs eingeschlossen

## Ist der § 246e somit grenzenlos?

- Nein, andere Rechtsgüter sind weiterhin zu beachten, insbesondere Umwelt- und Nachbarbelange
- Aber Auseinandersetzungen darüber könnten sich aus der Planungs- in die Umsetzungsphase verlagern

befristet bis 2030

Vorhabenträger\*in  
stellt Bauantrag auf  
Grundlage von



## Frist

Nach 3 Monaten Zustimmungsfiktion

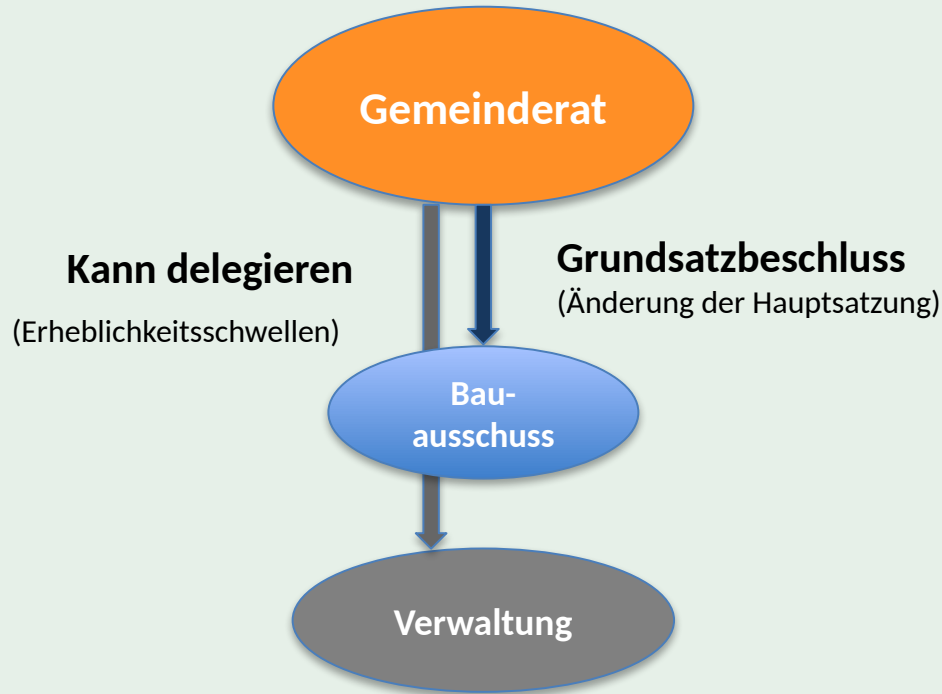
## Beteiligung

Optional, falls ja, verlängert sich die  
Frist um einen Monat

## Rechtsweg

Der\*die Antragssteller\*in kann die  
Zustimmung nicht einklagen

Aus rein juristischen  
Fragestellungen werden politische



## Zuständigkeit

Liegt a priori beim Gemeinderat (GR)

## Delegation

Möglich an ein GR-Gremium: Bauausschuss  
Aber auch an die Verwaltung

## Erheblichkeitsschwellen

Meist Fläche oder Anzahl der WE. Darunter  
Verwaltung, darüber Bauausschuss

## Kontrolle

Der Gemeinderat kann Berichtspflichten  
festsetzen und per Beschluss  
Zustimmungsverfahren an sich ziehen

## Zweck der Leitlinien

- Verankerung der städtebaulichen Ziele
- Prüfschema
- Transparenz/Nachvollziehbarkeit

## Auswahl

- Außenbereich ausschließen
- Erschließungskosten zuweisen
- Bauverpflichtung
- Versiegelungsarme Nachverdichtung/Klimaanpassung

(Örtlichen Gegebenheiten sehr unterschiedlich, kann als Streichliste interpretiert werden)

Fast alle Fachverbände haben davor gewarnt, den Außenbereich zu öffnen. Auch der Bundesrat, der bei einer BauGB-Novelle nicht zwingend gefragt ist, hat Stellung bezogen.

Gefahr von Flächenfraß und unkontrollierter Zersiedelung.

Bebauung des Außenbereichs über reguläres Bauleitplanverfahren weiterhin möglich.

Die Gemeinde kann fiskalische Risiken ausschließen.

Falls Erschließungsarbeiten notwendig sind, kann sie per **städtebaulichem Vertrag** regeln, dass der\*die Vorhabenträger\*in die Kosten dafür übernimmt.

Bodenpreise haben in den letzten Jahren **eine erhebliche Aufwärtspirale** erfahren.

Strategie von einigen Investor\*innen:

Baurecht schaffen und Grundstück mit Aufschlag weiterveräußern.

Folge: Höhere Bodenrichtwerte, aber kein zusätzlicher Wohnraum

Wenn gebaut wird, dann aber zu höheren Mieten

Diese Art der **Spekulation** kann durch eine **sanktionsbewährte Bauverpflichtung** unterbunden werden.

In den Leitlinien kann das Leitbild der versiegelungsarmen Nachverdichtung verankert werden.

Eine übermäßige horizontale Verdichtung, die zu einer höheren Hitzebelastung führt, kann damit verhindert werden.

Die Gemeinde kann in einem **städtebaulichen Vertrag** regeln, dass der\* die Vorhabenträger\*in Maßnahmen zur Klimaanpassung durchführt (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzung).

Vorhabenträger\*innen werden aufgefordert sich **vor** der offiziellen Antragsstellung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen. Die Grundzüge des Vorhabens können geklärt werden.

Eine korrekte Einordnung in die jeweilige Rechtsnorm (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3B, § 246e) ist möglich.

Die Verwaltung kann den Prüfaufwand und die beteiligten Akteur\*innen schon vorab einschätzen.

Für die Vorhabenträger\*innen wird geklärt, welche Unterlagen einzureichen sind.

Dies erlaubt eine zügige Prüfung, falls der Antrag **offiziell** eingereicht wird.

Oft sind Bebauungspläne aus einer anderen Epoche und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Bei einer beantragten Abweichung vom B-Plan (§ 31 Abs. 3) sollte man sich fragen: Würde man den B-Plan bei Neuaufstellung ohnehin in diese Richtung weiterentwickeln?

Beispiel:

In einem Straßenzug gibt es eine Reihe von Bungalows. Ein Eigentümer beantragt eine Aufstockung um ein Vollgeschoss. Im Gemeinderat wurde eine dichtere Bebauung bereits diskutiert.

Eine Befreiung für ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt allen Eigentümer\*innen die Weiterentwicklung ihrer Bungalows.

Bildnachweis: Chiara Bellamoli

Zustimmung zu Bauvorhaben kann durch den **Gleichbehandlungsgrundsatz** weitreichend sein. Um ein „Außer-Kontrolle-geraten“ zu vermeiden und den Bau-Turbo anwendbar zu halten, kann ein **Innenentwicklungskonzept** sehr förderlich sein.

Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, ob sie dem eigenen Innenentwicklungskonzept entspricht. Dort können Ziele der Nachverdichtung definiert werden.

Das bedeutet eine Befreiung in Quartier A, das nachverdichtet werden soll, entfaltet nicht automatisch eine Befreiung in Quartier B, bei dem keine Nachverdichtung vorgesehen ist. Dies kann die Steuerung des Bau-Turbos verbessern.

Bildnachweis: Chiara Bellamoli

## VEW-Verwaltungsgebäude in Dortmund

Büro-Komplex zu Wohnraum umbauen

Mischnutzung: Arztpraxen, Fitness-Studio  
und 200 Wohneinheiten

Stand längere Zeit leer

Nutzungsänderung durch § 31 Abs. 3



Bildnachweis: Stadt Dortmund / Roland Gorecki

[Stadt Dortmund, 2026](#)

Es muss nicht immer ein Büro-Komplex sein, auch in ländlichen Gebieten gibt es aktuelle und künftige Obsolezenzen

- Tankstelle
- Betriebsgebäude Friedhof
- Parkplätze

Leerstand kann verkürzt werden, indem schnell eine Nutzungsänderung ermöglicht wird.

Wichtig: Aus Sicht der Kommune ist der Bau-Turbo ein passives Instrument. Es muss ein Antrag gestellt werden. Ausnahme: Vorkaufsrecht und eigene Liegenschaften. Und durch **aktive Ansprache** können Grundstückseigentümer\*innen ermutigt werden.

John Lewis: Chiara Bellamoli

## Einzelhandel und Wohnen

Einzelhandel nutzt Fläche oft suboptimal. Die Überbauung mit Wohnungen kann sinnvoll sein.

Beispiel: [ALDI SÜD in Kooperation mit den Landauer Studierendenwerk](#)

## Parkplätze und Wohnen

Parkplätze können ohne nennenswerte Stellplatzverluste überbaut werden.

Beispiel: [Dante Bad in München](#)

## Garagen und Wohnen

Überbauung von Garagen in Holzbauweise

Beispiel: [Karlsruhe Volkswohnung, Heilbronner Str.](#)



**Ausgangssituation**      Fallende Siedlungsdichte in EFH-Siedlungen

**Lösungsansatz**      Ergänzungsbauten: MFH mit barrierefreien  
Wohnungen im Quartier

**Alternativ**      Weiterentwicklung vom EFH zum MFH  
durch Aufstockung, Anbau, Umbau,  
Grundrissänderung



Quelle: [ARGE, 2026](#)

[Online-Veranstaltung am 18.06.2026 um 17 Uhr](#)  
[“Vom EFH zum MFH“](#)

**Bauen im Bestand wurde aus Sicht des Bauordnungsrechts in BW in den vergangenen Jahren erleichtert.**

- § 37: Bei Aufstockungsprojekten müssen keine zusätzlichen Stellplätze errichtet werden (Änderung 2019)
- § 5 Abs. 5: Bei Aufstockungen bis zu 2 Vollgeschossen verändert sich nicht die Gebäudeklasse und es verändern sich auch nicht die Abstandsflächen (Änderung 2022)

**Der Bau-Turbo unterstützt diese Entwicklung auf der bauplanungsrechtlichen Ebene.**

Quelle: [AK BW, 2019](#), [Busch, 2024](#)

Bau-Turbo ist ein rechtliches Mittel, aber die **soziale und kulturelle Dimension** ist ebenso wichtig.

**Beteiligungsformate** anbieten, um Strategien für die versiegelungsarme Nachverdichtung zu entwickeln.

Aktuell wenige Anträge auf neuer Rechtsgrundlage. Neue Akteur\*innen für Wohnungsbau gewinnen: Mittelständische Betriebe → Werkswohnungen

Strategische Beteiligung kann auch nachbarschaftlichen Streitfällen vorbeugen.

## **Auf die Vorteile der Innenentwicklung hinweisen**

- Erhalt von Naturräumen
- Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen
- Stadt der kurzen Wege
- Geringere Baukosten
- Weniger Leerstand/Brachen

Bildnachweis: Chiara Bellamoli

Der Bau-Turbo bricht mit alten Planungsgrundsätzen und sorgt teils für Rechtsunsicherheiten, aber er schafft eines:

Das Thema **Bauplanungsrecht erhält eine große Aufmerksamkeit.**

Auch Gruppen, die sich bislang mit dieser trockenen Materie nicht auseinandergesetzt haben, steigen in die Diskussion ein.

Das ist zu begrüßen, weil der **Stadtumbau** ein zentrales Thema in den nächsten Jahren sein wird. Für eine erfolgreiche Umsetzung braucht es eine **breite Beteiligung der Zivilgesellschaft.**

Ins Gespräch kommen:

## Unser Initial-Anschreiben

Hier unseren **Grundsatzbeschluss** runterladen:

<https://bauturbo-kommunal.de/>

**Weitere Ressourcen:**

- [Berliner Leitfaden](#)
- [Umsetzungslabor - Praxiswissen](#)
- [Präsentation Deutscher Städtetag](#)
- [Handreichung Land BW](#)

Beschlussvorlage

### Zielgerichtete Anwendung des „Bau-Turbo“ auf kommunaler Ebene

#### Hintergrund

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und Wohnraumsicherung“ drei neue Instrumente zur Beantragung für Baurecht eingeführt:

§ 31 Abs. 3 BauGB – Abweichungen von Bebauungsplänen (auch in Grundzügen)

§ 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügungsgebot

§ 246e BauGB – Abweichung von allen Normen des BauGB

Für die Genehmigung ist die gemeindliche Zustimmung (§ 36a BauGB) eine zwingende Voraussetzung. Mit diesem Grundsatzbeschluss werden Leitlinien definiert, welche zur Erteilung der Zustimmung erfüllt werden müssen, und festgelegt, welches Gremium für die Zustimmung zuständig ist. Ziel ist es, die örtlichen Wohnraumbedarfe mit den Belangen der Landwirtschaft sowie des Natur- und Klimaschutzes in Einklang zu bringen. Durch klare Leitlinien und die transparente Kommunikation dieser soll sichergestellt werden, dass alle baulichen Entwicklungen auf die Erreichung städtebaulicher, sozialer und klimapolitischer Ziele einzahlen und der zu erwartende Mehraufwand in der Prüfung von Vorhaben gering gehalten werden kann.

#### Beschluss

##### Leitlinien

Der Gemeinderat beschließt, dass die Zustimmung nach § 36a BauGB im Grundsatz nur erteilt wird, falls folgende Leitlinien erfüllt werden. Andernfalls ist die Zustimmung zu versagen, insbesondere um die Zustimmungsfiktion (3 Monate) abzuwenden.

##### 1. Chancen für die Innenentwicklung

Die Zustimmung sollte grundsätzlich erteilt werden, wenn Bauanträge die versiegelungsarme Innenentwicklung befördern. Dazu gehören insbesondere das Bauen im Bestand, Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten. Flächen, die bereits wichtige Ökosystemleistungen erbringen, sind dabei zu schonen.

##### 2. Räumliche Beschränkung

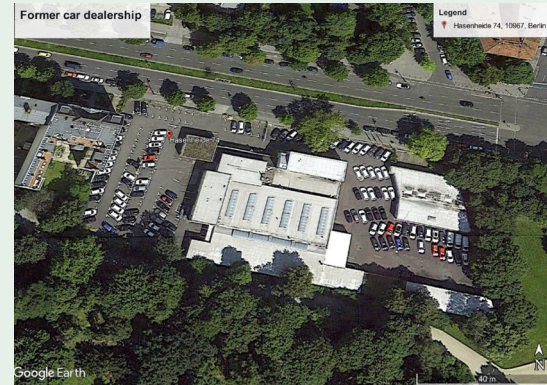
Vorhaben im Außenbereich werden ausgeschlossen.

# Anhang

## Anzahl der Händler könnte sich bis 2030 halbieren

- Veränderte Gewohnheiten: 90 % der Neuwagenkäufe starten im Internet
- Neue Hersteller setzen teilweise alleinig auf den Direktvertrieb und verzichten auf ein Händlernetz
- Es ist Gang und Gäbe sich das Auto vor die Tür liefern zu lassen, der Gang zum Autohändler ist nicht mehr obligatorisch

Beispielhafte Entwicklung  
eines Autohändlers



[Czeh, 2025, S. 93](#)

Quelle: [Spiegel, 2023](#)