



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2026

Kommunalbefragung Bau-Turbo

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, der sogenannte Bau-Turbo, hat bereits vor seinem Inkrafttreten für kontroverse Diskussionen gesorgt. Im Rahmen einer Kommunalbefragung hat das BBSR im September 2025 Anwendungsfragen aus der kommunalen Praxis gesammelt und ausgewertet, um einen neuartigen Kommunikationsprozess zur besseren Umsetzung des Bau-Turbos vorzubereiten. Diese Publikation zeigt die Ergebnisse der Befragung und bereitet Daten zum kommunalen Planungsgeschehen auf, die mit regionalstatistischen Daten aus der Laufenden Raumbewertung in Bezug gesetzt wurden.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bau-Turbos bestanden vorwiegend grundlegende Fragen. Sie zeigen ein Abwägen zwischen dem Wunsch nach zügiger Wohnraumentwicklung und der Sorge vor einem Verlust planerischer Steuerungsfähigkeit, zwischen Beschleunigung der Bautätigkeit und der Wahrung von Umweltbelangen sowie zwischen politischem Erwartungsdruck und verwaltungsorganisatorischen Realitäten.

Die Auswertung des kommunalen Planungsgeschehens zeigt, dass Bebauungspläne nach wie vor ein verbreitetes Instrument sind, um die Stadtentwicklung zu steuern. Viele Kommunen attestieren einem Teil ihrer Pläne jedoch einen Überarbeitungsbedarf. Jede fünfte Kommune berichtete bereits vor Gesetzesbeschluss von Voranfragen zur Genehmigung von Vorhaben nach § 246e BauGB.

Auswertung von Fragen zur BauGB-Novelle und zur kommunalen Planungspraxis

von

Dr. Marion Klemme
Dr. Moritz Maikämper
Birgit Stockdreher
Stephan Willinger

Vorwort



Foto: Jürgen Schulzki

Liebe Leserinnen und Leser,

bezahlbarer Wohnraum ist in vielen Städten und Regionen knapp und dennoch kommt der Wohnungsbau nur langsam voran. Steigende Baukosten, langwierige Genehmigungen und stockende Investitionen verschärfen die Lage. Mit dem neuen Bau-Turbo setzt die Bundespolitik daher auf ein Instrument, das Planungs- und Genehmigungsprozesse spürbar beschleunigen soll. Die Regelung eröffnet Freiräume, wirft in der Praxis aber auch Fragen auf.

Um diese frühzeitig aufzugreifen, wurde ein Umsetzungslabor für interessierte Kommunen gestartet. Es bietet Raum für Austausch, gemeinsames Lernen und die Erprobung der neuen Experimentierklausel im Baugesetzbuch. Das BBSR begleitet den Prozess wissenschaftlich und hat zu Beginn eine Kommunalumfrage durchgeführt – unterstützt vom Deutschen Städtetag und vom Deutschen Städte- und Gemeindebund. Die Ergebnisse geben nicht nur Einblick in den aktuellen Stand, sondern zeigen auch, welche Themen bei der Umsetzung des Bau-Turbos besonders im Blick bleiben müssen.

Die Kommunen fragen sich, wie sich die neuen Verfahren in bestehende Strukturen rechtssicher einfügen lassen, ohne an Qualität zu verlieren. Zugleich geht es darum, Bürgerinnen und Bürger einzubinden, Abstimmungen mit Fachbehörden zu straffen und digitale Werkzeuge sinnvoll zu nutzen. Über allem steht die Frage, wie Beschleunigung und langfristige Ziele – von der städtebaulichen Entwicklung bis zum Klima- und Umweltschutz – miteinander in Einklang gebracht werden können.

Das BMWSB unterstützt den Prozess mit einem laufend aktualisierten FAQ und Online-Arbeitshilfen. Die Umfrageergebnisse des BBSR liefern dafür eine wichtige Grundlage. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, welche Fragen die Kommunen aktuell am meisten bewegen und wo der Bau-Turbo in der Praxis besondere Aufmerksamkeit braucht.

Ich lade Sie ein, die Ergebnisse als Impuls für den weiteren Austausch zu nutzen.



Dr. Peter Jakubowski
Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Einführung

Der in vielen Metropolen und ihrem Umland angespannte Wohnungsmarkt sowie stetig steigende Mieten und Immobilienpreise stellen eine zentrale Herausforderung der Stadtentwicklungspolitik in Deutschland dar. Schnell neuen Wohnraum zu schaffen, ist bereits seit mehreren Jahren eine politische Zielvorstellung, deren Umsetzung bislang auf sich warten lässt.

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung verfolgt der Bund nun das Ziel, schneller zu mehr Wohnraum in Deutschland zu kommen. Durch diesen sogenannten Bau-Turbo sollen kurzfristige Beschleunigungspotenziale nutzbar gemacht werden – etwa durch vereinfachte beziehungsweise reduzierte Prüfschritte oder beschleunigte Abstimmungsprozesse. Hiermit soll dem Bedürfnis nach Entlastung im Planungs- und Genehmigungsalltag nachgekommen werden, welches öffentliche als auch mit Planung befasste private Akteure seit langem deklamieren. Zudem soll das Instrument langfristig strukturelle Reformen vorbereiten, indem Praxiswissen systematisch erhoben und in politische Entscheidungen integriert wird.

Das am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene Gesetz sieht vor, dass die Bauämter mit Zustimmung der Gemeinden zukünftig umfassend vom bestehenden Bauplanungsrecht abweichen können, um den Bau von Wohnraum zu genehmigen (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 257). Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Demnach können die Gemeinden die Zustimmung erteilen, sofern keine erheblichen Umwelt- oder Nachbarschaftsbelastungen zu erwarten sind. Zusätzlich beinhaltet es instrumentelle Neuerungen zum Lärmschutz (vgl. Deutscher Bundestag 2025).

Der Bau-Turbo wurde als zeitlich befristete Sonderregelung mit dem Ziel auf den Weg gebracht, kurzfristig mehr Spielraum für Neubau, Nachverdichtung, Aufstockung und Umbau zu schaffen. Konkret gilt § 246e BauGB bis zum 31. Dezember 2030. Die gesetzliche Sonderregelung wird als „Experimentierklausel“ verstanden, um die planungsrechtlichen Spielräume zunächst zeitlich begrenzt zu erproben und die Erfahrungen im Anschluss auszuwerten.

Neben der Einführung des § 246e BauGB gibt es eine Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB, der nun erweiterte

Befreiungsmöglichkeiten vorsieht sowie eine nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB deutliche Ausweitung der Möglichkeiten, bei Wohnbauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB vom Einfügungserfordernis abzusehen. Beide Neuerungen sind im Gegensatz zum § 246 BauGB unbefristet.

Die neue Gesetzeslage zielt darauf ab, Planungs- und Verfahrensaufwand zu reduzieren, ermöglicht jedoch keine Abweichung von anderen Vorgaben, beispielsweise der Raumordnung, des Umweltrechts oder konkreten Vorgaben der Landesbauordnungen (vgl. Blechschmidt et al. 2025).

Das neue Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurde bereits vor Inkrafttreten kontrovers diskutiert. Verschiedene Planungs-, Umwelt- und Sozialverbände sowie Fachleute aus Wissenschaft und Forschung positionierten sich deutlich dagegen. Ein Hauptkritikpunkt war, dass die Ausnahmeregelung nicht gezielt forciert, mehr bezahlbaren und sozialen Wohnraum in Städten und Regionen mit hohem Druck auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen. Zudem wurden fehlende qualitative Aspekte wie beispielsweise Auflagen zu Bauverpflichtungen, anteiliger Umsetzung von sozialem Wohnungsbau oder Infrastrukturausgleich bemängelt. Die Abweichung von bauplanungsrechtlichen Vorgaben könne im Widerspruch zu Klimaschutz- und Klimaanpassung beziehungsweise Umwelt- und Naturschutz stehen. Letztendlich schränke der Bau-Turbo durch fehlende Partizipationserfordernisse die Beteiligung von Bürgerschaft, Nachbarkommunen und Verbänden ein. Kritikerinnen und Kritiker befürchteten daher, dass der Bau-Turbo die sozialen, ökologischen und städtebaulichen Probleme in deutschen Städten verschärft.

Die Wirksamkeit des Bau-Turbos wird letztendlich maßgeblich davon abhängen, wie und wo er vor Ort angewendet wird. Kommunen können zusätzliche Wohnungen bereits nach einer Prüfphase von drei Monaten genehmigen, ohne dass ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder geändert werden muss. Sie können sich aber auch gegen die Anwendung des Bau-Turbos entscheiden oder seine Anwendung an Bedingungen knüpfen. Ob die angestrebte Beschleunigung tatsächlich zu einer Entlastung auf den Wohnungsmärkten führt, wird letztendlich davon abhängen, welche Wohnungsbauvorhaben an welchem Standort und für wen auf den Weg gebracht werden.

Kommunalbefragung

Zur Einführung der neuen Regelungen des Bau-Turbos im Baugesetzbuch hat das BBSR in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Städtetag (DST) sowie dem Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB) eine Kommunalbefragung durchgeführt. Sie fand im Zeitraum vom 4. bis 19. September 2025 statt, etwa einen Monat vor Gesetzesbeschluss. Mit der Umfrage sollte ein erster Überblick über Fragen zur inhaltlichen, rechtlichen und organisatorischen Umsetzung in den Kommunen geschaffen werden. Sie flossen in eine FAQ-Liste des BMWStB ein (vgl. BMWStB o. J.).

Gleichzeitig dienten die Angaben dem BMWSB zur Vorbereitung eines Umsetzungsdialogs mit interessierten Kommunen (vgl. Project Together o. J.). Dieser startete im Oktober 2025 parallel zum Inkrafttreten des Gesetzes. Im Rahmen eines Umsetzungslabors werden aktuelle Fragen und Anwendungsfälle in verschiedenen Veranstaltungen und Formaten diskutiert. Als Ergebnis der Zusammenarbeit entstehen Online-Arbeitshilfen.

Methodik und Aufbau des Fragebogens

Die Befragung wurde online erstellt und über den DST sowie den DSTGB samt einem Begleitschreiben des BBSR an ihre Mitglieder verteilt. Die Umfrage zielte auf eine breite Beteiligung ohne Anspruch auf Repräsentativität. Mehrere Antworten aus einer Kommune waren zugelassen. Den Teilnehmenden wurde zugesichert, die Antworten nicht kommunenscharf auszuwerten, sondern entsprechend zu aggregieren und gegebenenfalls zu anonymisieren. Ein Pretest wurde mithilfe von elf Kommunen – überwiegend Großstädten – aus acht Bundesländern durchgeführt.

Der Fragebogen umfasste einen qualitativen und einen quantitativen Teil. Einleitend wurden Basisdaten wie der Gemeindegemeinschaftsschlüssel und die antwortende Stelle abgefragt, um die erhobenen Daten mit Bestandsdaten des BBSR in Bezug setzen zu können. Dazu zählen etwa die Entwicklungsrichtung, also das

Wachsen und Schrumpfen von Kommunen, sowie die durchschnittlichen Angebotsmietpreise der jeweiligen Gemeinde. Ergänzend wurden Eckdaten zum Planungsgeschehen der Kommunen erhoben. Dies umfasste die Anzahl der Aufstellungs- beziehungsweise Änderungs- und Satzungsbeschlüsse von Bebauungsplänen mit Wohnungsbauanteil sowie die Anzahl der Bauanträge im Zeitraum von 2019 bis 2024. Auch bestehende Voranfragen für eine Genehmigung von Vorhaben nach § 246e BauGB wurden erfragt. Zudem wurden die Befragten gebeten, den Anteil überarbeitungsbedürftiger Bebauungspläne einzuschätzen.

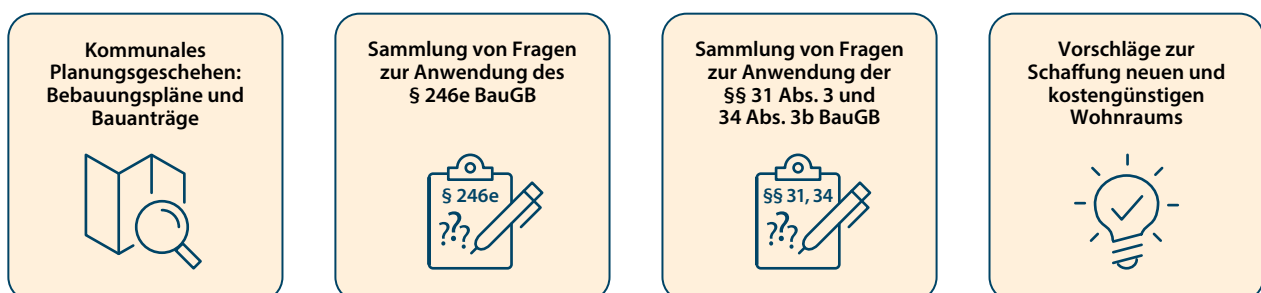
Daran anschließend folgte die Hauptfrage zur kommunalen Praxis zur Einführung des § 246e BauGB:

„Welche Frage zur Anwendung des § 246e BauGB muss klar beantwortet werden, damit Zulassungsverfahren in Ihrer Kommune beschleunigt und mit geringerem Ressourceneinsatz durchgeführt werden können?“

Die Kommunen waren aufgefordert, ihre Fragen fünf vorgegebenen Rubriken zuzuordnen. Es konnten beliebig viele Fragen gestellt werden. Eine Option „Sonstiges“ mit Eingabemöglichkeit war ebenfalls vorgesehen. Die Rubriken umfassten folgende Aspekte:

1. von § 246e BauGB erfasste Vorhaben
2. Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen
3. zulässige Abweichung sowie Verhältnis zu anderen Zulässigkeitsnormen des BauGB
4. Anforderungen der Gemeinde an die Erteilung der Zustimmung
5. Verfahren der Zustimmung, Umgang mit Fristen, Öffentlichkeitsbeteiligung

Abbildung 1: Aufbau des Fragebogens



Quelle: BBSR

Sofern zutreffend, konnte ein Bezug zu Innen- beziehungsweise Außenbereich, bestehenden Wohnnutzungen sowie einer vorhandenen Planung oder Bauvoranfrage ergänzt werden.

Im Anschluss konnten zudem Fragen zur Anwendung des neuen § 31 Abs. 3 oder des § 34 Abs. 3b BauGB gestellt sowie weitere Maßnahmen vorgeschlagen werden, die „im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren [...] geeignet [sind], den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen, bürokratische Hürden abzubauen und schneller und flexibler neuen, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen“ (s. Abbildung 1).

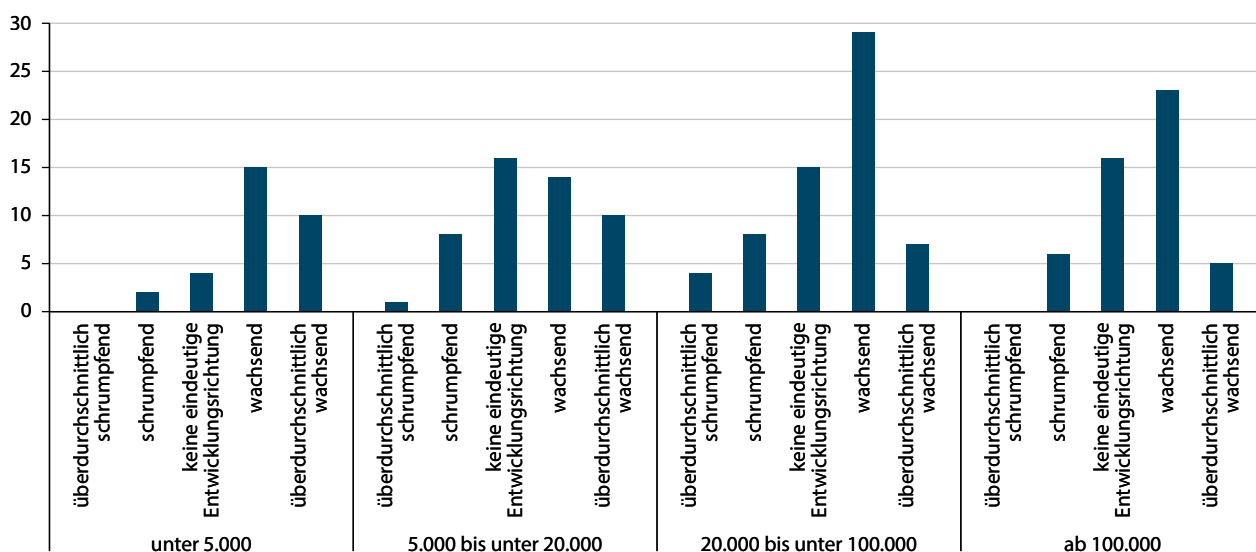
Datengrundlage und Antwortverhalten

An der Befragung nahmen 193 Kommunen sowie ein kommunaler Spitzenverband teil. 11 Kommunen, darunter 7 Groß- und 4 Mittelstädte beteiligten sich zweimal, eine Großstadt dreimal. Somit lagen 207 auswertbare Datensätze vor. In den antwortenden Kommunen – bei mehrfacher Teilnahme nur einfach gezählt – wohnen knapp 30 % der Gesamtbevölkerung Deutschlands. Von 80 deutschen Großstädten beteiligten sich 50 (62,5 %). Auch die übrige Verteilung lässt auf eine hohe Reichweite und ein breites kommunales Interesse schließen. So konnten bis auf das Saarland aus allen Bundesländern Daten erhoben werden. Kommunen aus Baden-Württemberg (53), Nordrhein-Westfalen (45) und Niedersachsen (39) waren besonders stark vertreten. Auch aus Rheinland-Pfalz (16) und Sachsen-Anhalt (14) konnten – gemessen an der jeweiligen Bevölkerung – einige Rückmeldungen ausgewertet werden.

Die meisten Rückmeldungen kamen aus Mittelstädten (67) und Großstädten (59). Kleinstädte (49, davon 25 mit Bevölkerung ab 10.000 Personen und 24 unter 10.000 Personen) und Landgemeinden (31, Bevölkerung unter 5.000 Personen) waren ebenfalls breit vertreten (s. Abbildung 2). Unter den Dienststellen der Teilnehmenden stechen die Stadtplanungsämter hervor. Sie repräsentieren 60 % der Fragebögen (124), unabhängig von der Stadtgröße. Gut jeder achte Datensatz kam aus einem Bauaufsichts- beziehungsweise Baurechtsamt (27), Bauämter und – teils ehrenamtliche – Bürgermeisterinnen und Bürgermeister (je 10) waren bei Kleinstädten und Landgemeinden ebenfalls in nennenswertem Umfang vertreten, ebenso Hauptämter und Mischformen. Vereinzelt beteiligten sich auch Umwelt- und Rechtsämter (5 bzw. 2).

121 Kommunen nutzten die Gelegenheit, Anwendungsfragen zum § 246e BauGB zu stellen. Nach inhaltlicher Durchsicht und Clusterung ließen sich 327 Fragen zur Umsetzung des Bau-Turbos identifizieren. Auch hier sind die Stadtplanungsämter führend (ca. 60 % der Fragen). Während drei von vier Großstädten Fragen stellten (im Schnitt 3,2 Fragen pro Kommune), tat dies nur jede dritte Landgemeinde (1,8 Fragen). Dies kann durch eine stärkere Betroffenheit von Großstädten mit der Thematik sowie einen größeren Handlungsdruck erklärt werden. Darauf deutet auch hin, dass Kommunen mit Angebotsmietpreisen von über 12 €/m² im Schnitt deutlich mehr Fragen stellten als solche mit geringeren Angebotsmietpreisen (4,0 Fragen (n = 25) gegenüber 2,2 Fragen bei 10–12 €/m² (n = 40); Mietpreise aus dem Jahr 2024 auf Kreisebene). Groß- en Städten mit entsprechendem Personal kann gegebenenfalls auch unterstellt werden, sich im Vorfeld stärker mit der Thematik befasst zu haben.

Abbildung 2: Anzahl der teilnehmenden Kommunen nach Bevölkerungszahl und Entwicklungsrichtung (n = 193)

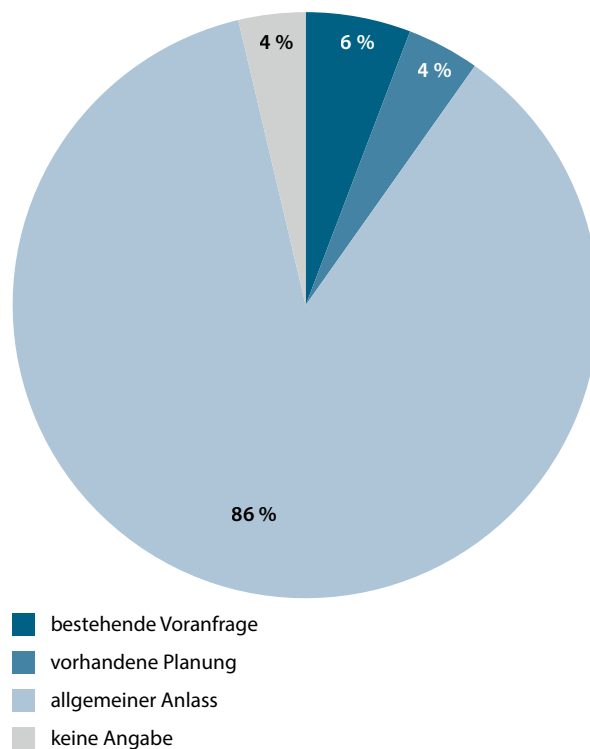


Quelle: BBSR

Je rund ein Viertel der Fragen adressierte „von § 246e BauGB erfasste Vorhaben“ beziehungsweise „Verfahren der Zustimmung, Umgang mit Fristen, Öffentlichkeitsbeteiligung“. Knapp jede fünfte Frage wurde zur Vereinbarkeit von Vorhaben mit öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen gestellt, jede siebte zur zulässigen Abweichung sowie dem Verhältnis zu anderen Zulässigkeitsnormen des BauGB. Jede neunte Frage betraf städtebauliche Anforderungen der Gemeinde an die Erteilung der Zustimmung.

Die Mehrzahl der Fragen wurden aus allgemeinem Anlass gestellt (86 %, 4 % ohne Angabe). Lediglich 4 % der Fragen bezogen sich auf eine vorhandene Planung, 6 % auf eine bestehende Bauvoranfrage (s. Abbildung 3). Daraus lässt sich schlussfolgern, dass zum Zeitpunkt der Befragung ein grundlegender Wissens- und Erkenntnisbedarf bestand. Die qualitative Auswertung der Fragen stützt diese Annahme.

Abbildung 3: Anlass der Fragen zu § 246e



Quelle: BBSR

Arbeit im Innovationslabor Daten und Analysen (IDA)



Seit Februar 2025 steht dem BBSR mit dem Innovationslabor Daten und Analysen (IDA) die Möglichkeit zur Verfügung, KI-gestützte Datenauswertungen im geschützten Rahmen durchzuführen (vgl. Schunder 2025). Die im nächsten Kapitel zusammengefassten kommunalen Anwendungsfragen wurden dabei mithilfe eines Large-Language-Models geclustert und verdichtet. Dies geschah zum einen mit dem Ziel, eine erste Einordnung der wesentlichen Fragen vorzunehmen. Zum anderen sollte es helfen, Erfahrungswissen im Umgang mit KI-Zusammenfassungen zu sammeln, inwieweit und mit welchen Prompts brauchbare Ergebnisse erzielt werden, die perspektivisch zu einer Arbeitserleichterung führen können. Es zeigte sich, dass die Ergebnisse der KI und der händischen Bearbeitung in wesentlichen Teilen dicht beieinander lagen. Zugleich war es kaum möglich, die Güte der KI-Zusammenfassung einzuschätzen, ohne die gesammelten Fragen substantiell erfasst zu haben. Für die FAQs (vgl. BMWStB o. J.) wurden die originalen Fragen zugrunde gelegt. Die folgende textliche Zusammenfassung fußt auch auf der KI-Synthese.

Kommunale Anwendungsfragen

Einordnung der Motive, Zielsetzungen und Unsicherheiten

Mit § 246e BauGB hat der Gesetzgeber ein beschleunigtes Verfahren geschaffen, das Kommunen und Genehmigungsbehörden kurzfristig zusätzliche Handlungsspielräume zur Mobilisierung von Wohnraum einräumen soll. Die im Rahmen der Befragung geäußerten Fragen zeigen eine Reihe von Unsicherheiten und Zielkonflikten: Kommunen beschäftigen sich einerseits mit dem Verhältnis des Bau-Turbos zu bestehenden Instrumenten wie der Befreiung nach § 31 BauGB oder der Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB. Zugleich wird gefragt, inwieweit Wohnungsbauvorhaben innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen, an Siedlungsrändern oder im Außenbereich künftig abweichend zugelassen werden können. Weitere Fragen betreffen Umwelt- und Infrastrukturfolgen, Nachbarschaftskonflikte sowie die Rolle von Artenschutz und Fachbehörden. Auch die interne Organisation, die kommunale Steuerung der gemeindlichen Zustimmungen und die Wahrung der kommunalen Planungshoheit stehen im Fokus. Schließlich richten sich viele Anliegen auf zeitliche Befristungen, Übergangsfragen und langfristige Folgewirkungen einzelner Entscheidungen.

Dieses breite Spektrum an Fragen zeigt, dass sich die zuständigen Fachleute in den Kommunen bereits vor Inkrafttreten intensiv mit den Regelungen der Novelle auseinandergesetzt haben. Grundsatzkritik fehlt fast gänzlich. Vielmehr offenbaren die Fragestellungen ein Abwägen zwischen folgenden Punkten:

- Wunsch nach zügiger Wohnraumentwicklung vs. Sorge vor Verlust planerischer Steuerungsfähigkeit
- Beschleunigung der Bautätigkeit vs. Wahrung von Umweltbelangen
- politischer Erwartungsdruck vs. verwaltungsorganisatorische Realitäten

Die folgenden Themenfelder spiegeln daher weniger einzelne Auslegungsfragen wider, sondern geben Einblick in die Motivlagen und Herausforderungen, die die Kommunen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes prägten. Für die

Zusammenstellung wurden die Fragen der Kommunen zu den §§ 246e, 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB ausgewertet. Für die Auswertung wurden jeder Frage Schlagworte zugeordnet und KI-gestützt die folgende Clusterung vorgenommen:

■ Verhältnis zu bestehenden Steuerungsinstrumenten – Ausdruck eines Orientierungsbedarfs im Normgefüge

Die intensive Beschäftigung der Kommunen mit der Abgrenzung zwischen § 246e BauGB und etablierten Instrumenten (v. a. §§ 31, 34 BauGB) lässt vor allem ein starkes Bedürfnis nach Systemkohärenz und Rechtssicherheit erkennen. Die Gemeinden fürchten, dass die Einführung eines zusätzlichen Sondertatbestandes ihre bisherige Planungslogik und letztendlich auch das etablierte Planungssystem destabilisieren könnte und streben eine Einordnung des neuen Werkzeugs in das vertraute Instrumentarium an. Ihre Fragen sind daher nicht nur technischer Natur, sondern ebenso Ausdruck des Wunsches, den Bau-Turbo nicht als Fremdkörper, sondern als planungsrechtlich anschlussfähiges Element zu verstehen. Gleichzeitig wird der politische Druck deutlich, bestehende Verfahren zu beschleunigen, ohne die planerische Steuerungsfähigkeit aus der Hand zu geben. Dieses Spannungsfeld erzeugt den erheblichen Orientierungsbedarf, der sich in diesem Cluster manifestiert.

■ Innenbereichsanwendungen – Suche nach zusätzlicher Flexibilität in verdichteten Räumen

Die Vielzahl an Fragen zur Anwendung in beplanten und unbeplanten Innenbereichen zeigt, dass Kommunen nach verdichtungsfreundlichen, aber rechtssicheren Lösungen suchen. Die wachsende Notwendigkeit, Wohnraum innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen zu schaffen, trifft auf teilweise veraltete, zu enge oder funktionslos gewordene planerische Festsetzungen. Kommunen greifen das Instrument daher mit der Erwartung auf, zusätzliche Handlungsspielräume zur maßvollen Nachverdichtung zu erhalten. Gleichzeitig herrscht die Sorge, dass Einzelentscheidungen ohne planerische Rahmung zu einer schleichenden Erosion der städtebaulichen Ordnung führen könnten. Die Fragen spiegeln somit einen strukturellen Zielkonflikt wider: Bedarf nach Flexibilität einerseits, Wahrung planungsrechtlicher Kontinuität und Erreichen städtebaulicher Qualität andererseits.

■ Außenbereich – Druck zur räumlichen Ausweitung bei gleichzeitiger Angst vor Kontrollverlust

Die ebenfalls starke Nachfrage zur Anwendung im Außenbereich zeigt, dass viele Kommunen die neue Norm als Chance sehen, über Siedlungsabrundungen kurzfristig Wohnraum zu schaffen, ohne langwierige Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Fragen verdeutlichen jedoch auch eine bemerkenswerte Ambivalenz: Einerseits besteht ein Wunsch, über § 246e BauGB ein begrenztes Wachstum an städtebaulich sinnvollen Rändern zu ermöglichen. Andererseits werden Befürchtungen geäußert, der Schutz des Außenbereichs könnte aufgeweicht werden oder eine unbedachte Anwendung könnte dauerhafte Siedlungserweiterungen legitimieren, ohne dass eine planerische Gesamtsteuerung erfolgt wäre. Dieses Cluster offenbart ein zentrales Motiv vieler Kommunen: Wohnraumdruck und Umweltkonflikte verschränken sich unmittelbar. § 246e BauGB wird als mögliches Entlastungsinstrument angesehen, dessen Risiken jedoch als erheblich eingeschätzt werden.

■ Umwelt-, Infrastruktur- und Nachbarbelange – Spannungsfeld zwischen Beschleunigung und städtebaulicher Ordnung

Fragen zu Umweltauswirkungen, Kapazitäten der örtlichen Infrastruktur und nachbarlichen Konflikten belegen, dass viele Kommunen zwar ein schnelles Verfahren wünschen, aber weiterhin ein erhebliches Gewicht auf die planerischen Grundsätze von Nachhaltigkeit, Erschließung und Akzeptanz legen. Die Aufmerksamkeit, die dem Verhältnis zwischen beschleunigtem Verfahren und artenschutzrechtlichen Pflichten oder Infrastrukturfragen zukommt, zeigt: Der politische Druck zur Wohnraumschaffung trifft auf lokalpolitische Realitäten. Rechtsunsicherheiten bezüglich Haftungsfragen und die Sorge vor einer Überlastung der kommunalen Systeme werden hier sichtbar. Viele Kommunen zweifeln angesichts mangelnder Kapazitäten, ob eine Zustimmung innerhalb weniger Wochen realistisch und fachlich adäquat durchführbar ist. Zudem offenbart sich ein sozialer Aspekt: Die Kommunen wollen Konflikte mit Anwohnerinnen und Anwohnern vermeiden und sehen nachbarschaftliche Rücksichtnahme als notwendige Voraussetzung für die Akzeptanz beschleunigter Bautätigkeit an.

■ Kommunale Steuerung und Entscheidungsbefugnisse – Wunsch nach Handlungshoheit trotz Beschleunigungsdruck

Der hohe Stellenwert dieses Themenfelds zeigt, dass Kommunen ein gesteigertes Bedürfnis haben, ihre eigene Steuerungs- und Entscheidungshoheit zu sichern – auch unter den Bedingungen eines beschleunigten Sondertatbestandes. Die Fragen legen offen, dass sie befürchten, die neue Norm könnte politisch oder investorenseitig genutzt werden, um kommunale städtebauliche Leitlinien zu umgehen. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird deshalb als zentraler Kontrollpunkt wahrgenommen, dessen gerichts feste Ausgestaltung für Kommunen essenziell ist. Gleichzeitig verdeutlichen die Fragen, dass in vielen Verwaltungen bislang interne Routinen fehlen, um die knappen Fristen und erhöhten Koordinationsanforderungen zu bewältigen. Das Cluster zeigt somit sowohl den Wunsch nach robusten Entscheidungsgrundlagen als auch die Sorge vor administrativer Überforderung.

■ Zeitliche Befristung, Übergangsszenarien und Rechtsfolgen – langfristige Planung unter kurzfristigen Handlungserfordernissen

Das Interesse an Übergangs- und Befristungsfragen belegt, dass Kommunen § 246e BauGB nicht nur als kurzfristiges Beschleunigungsinstrument betrachten, sondern als Regelung, deren Anwendung planerische Folgewirkungen haben kann. Die Fragen machen sichtbar, dass viele Kommunen vorsichtig bleiben, ob Einzelzulassungen bis 2030 strukturelle Entwicklungen auslösen könnten, die sich nach Ablauf der Norm nur schwer zurückdrehen lassen. Gleichzeitig ist spürbar, dass die Befristung politischen und administrativen Handlungsdruck erzeugt: Es besteht das Bedürfnis, das Instrument rasch einzusetzen, ohne dabei langfristige städtebauliche Strategien aus dem Blick zu verlieren. Dieses Cluster offenbart damit den Kernkonflikt zwischen kurzfristigem Wohnraumbedarf und einer nachhaltigen, langfristigen Planungskultur.

Fragen und Antworten zum Bau-Turbo

Dieser QR-Code führt Sie direkt zu den Fragen und Antworten auf der BMWsb-Webseite: <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html?nn=128394#doc128400bodyText4>



Abbildung 4: Screenshot der Fragen und Antworten des BMWSB zum Bau-Turbo

Von § 246e BauGB erfasste Vorhaben (Anwendungsbereich)

Die folgenden Fragen (1-80) basieren auf der Auswertung des Rücklaufs der BBSR-Kommunalbefragung zur Einführung des § 246e BauGB sowie auf der Werkstatt zum Bau-Turbo am 10. November 2025. Die Fragen 1 bis 7 beziehen sich auf Anwendungsbereich, räumlicher Zusammenhang und Gebietstypen. Die Fragen 8 bis 14 beziehen sich auf Anwendung im Außenbereich.

1. Gilt der Bau-Turbo für Wohnungen in allen Gebieten der BauNVO? 2. Gilt § 246e BauGB im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Außenbereich (§ 35 BauGB)?



3. Kann § 246e BauGB auch für gemischt genutzte Gebäude angewendet werden?



246e BauGB lässt Abweichungen von den Vorgaben des Bauplanungsrechts nur für die in seinem Absatz 1 Satz 1 genannten Wohnungsbauvorhaben zu. Eine Kombination der Wohnnutzung mit anderen Nutzungen ist aber möglich. Die Zulässigkeit der anderen Nutzungen muss sich dann aus anderen Zulässigkeitstatbeständen ergeben. Neben den allgemeinen Zulässigkeitsvorschriften enthält auch § 246e Abs. 5 BauGB einen Sonder-Zulässigkeitsbestand für andere Nutzungen als Wohnen. Beispielsweise ist danach ein Wohngebäude mit einem Laden, der zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dient, unmittelbar nach § 246e BauGB genehmigungsfähig.

4. Ist der § 246e BauGB nur für Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt gedacht?



5. Wie wirkt § 246e BauGB nach Ablauf des Jahres 2030 fort?



Nach § 246e Abs. 4 BauGB bezieht sich die Befristung des Bau-Turbo auf den 31. Dezember 2030 nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von dem Bau-Turbo Gebrauch gemacht werden darf. Wurde ein Vorhaben nach dem Bau-Turbo genehmigt, bleibt es auch nach Ablauf der Befristung zulässig. Eine bestandskräftige Baugenehmigung entfaltet Bestandsschutz.

Quelle: BMWSB

Weitere Reformbedarfe – der Blick nach vorn

Eine weitere Frage richtete sich auf Vorschläge der Gemeinden zu weiteren geeigneten Maßnahmen im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren, den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen, bürokratische Hürden abzubauen und schneller und flexibler neuen, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Die kommunalen Rückmeldungen zu diesem Aspekt verdeutlichen ein Bedürfnis nach spürbarer Entlastung im Planungs- und Genehmigungsalltag. Im Zentrum steht der Wunsch, Verfahren planbarer, schneller und weniger ressourcenintensiv zu gestalten. Viele Kommunen betonen, dass die gegenwärtigen Anforderungen an Gutachten, Prüfarbeiten und Fachbeteiligungen einen erheblichen Zeit- und Kostenfaktor darstellen. Entsprechend häufig wird gefordert, Bebauungsplanverfahren zu vereinfachen, Umweltprüfungen zu reduzieren und das Naturschutzrecht flexibler zu handhaben. Auch die Möglichkeit, überholte Bebauungspläne einfacher aufheben zu können oder automatisch nach einer Frist durch die Regelungen des § 34 BauGB zu ersetzen, gehört zu den wiederkehrenden Vorschlägen.

Einen zweiten Schwerpunkt bildet die Reform der Verfahrensorganisation: Kommunen plädieren für verpflichtende digitale Antragswege, Antragskonferenzen als frühzeitige Koordinierungsinstrumente und Genehmigungsfiktionen,

um lange Schweigezeiten zu vermeiden. Gleichzeitig wird die Straffung von Beteiligungsverfahren und die Begrenzung von Klagerechten genannt – ein klares Signal dafür, dass auch die Kommunen die Dauer der Rechtsverfahren als zunehmend hemmend empfinden.

Darüber hinaus wünschen sich viele Kommunen größere Handlungsspielräume, sowohl durch eine Harmonisierung des Bauordnungsrechts als auch durch zusätzliche kommunale Steuerungsmöglichkeiten, etwa beim Stellplatzrecht oder der Anwendung lokaler Standards. Auch Maßnahmen zur Kostenreduktion im Wohnungsbau werden hervorgehoben: von der Absenkung energetischer Anforderungen über Erleichterungen im Brandschutz bis hin zur Senkung der Grunderwerbsteuer.

Schließlich verweisen viele Rückmeldungen auf strukturelle Engpässe und schlagen eine bessere personelle Ausstattung der Bauämter vor – ein Hinweis darauf, dass Beschleunigung nicht allein eine Frage des Rechtsrahmens, sondern auch der administrativen Kapazitäten ist.

Insgesamt entsteht das Bild einer kommunalen Praxis, die bei der Ermöglichung von Wohnungsbau an systemische Grenzen stößt und deshalb tiefgreifende, leicht anwendbare und rechtssichere Vereinfachungen fordert.

Abbildung 5: Wortwolke zu vorgeschlagenen Reformbedarfen von Planungs- und Genehmigungsverfahren



Quelle: BBSR

Erkenntnisse zum kommunalen Planungsgeschehen

Zum Planungs- und Baugeschehen in Deutschland werden seit Jahrzehnten ausgewählte Kennziffern statistisch erhoben. Dazu zählen insbesondere die jährlich erfassten Zahlen von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die für Ein- und Mehrfamilienhäuser getrennt erhoben werden (vgl. Simons/Weiden/Salla 2023; Franke 2025). Aus diesen Zahlen lässt sich der sogenannte Bauüberhang errechnen: die Anzahl bereits genehmigter, jedoch noch nicht errichteter Wohneinheiten. Weitere Kennziffern, die zur Beurteilung des Planungs- und Genehmigungsgeschehens von Bedeutung sind, werden bisher nicht erfasst, beispielsweise weder die Anzahl noch die Dauer von Bauleitplanverfahren. Gleiches gilt für die Anzahl der Bauanträge, die einer Baugenehmigung zwingend vorausgehen. Im Rahmen der Befragung wurden daher einzelne Aspekte abgefragt. Zwar stellt die Befragung keinen repräsentativen Querschnitt aller Kommunen dar, jedoch können entsprechende Werte Hinweise für weitere Studien geben und die Diskussion zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung unterfüttern.

Bauanträge

Die Kommunen waren aufgefordert, die Anzahl der jährlich bei ihnen eingehenden Bauanträge anzugeben, als Durchschnittswert der Jahre 2019 bis 2024. Bei den 111 Antworten fällt auf, dass vor allem Landgemeinden Angaben machten (26 von 31, ca. 84 %). 28 Kommunen (davon 7 Großstädte) gaben an, entsprechende Zahlen nicht zu erfassen. Weitere 67 Kommunen machten keine Angaben.

Um die Werte vergleichen zu können, wurde – dem Umgang mit Baugenehmigungen entsprechend – ein Quotient von Bauanträgen je 10.000 Einwohnenden gebildet. Dabei wird deutlich, dass vor allem dort, wo Wohnraum dringend gebraucht wird, wenige Bauanträge gestellt wurden. Bei den kreisfreien Großstädten lag der Wert bei durchschnittlich 10,2 und betrug somit nur ein Fünftel des Durchschnittswerts aller Kommunen (50,3). Auch in Kommunen mit Angebotsmieten von mehr als 12 €/m² liegt der Wert mit 28,1 niedriger als in Gegenden mit geringeren Angebotsmieten. Zu beachten ist, dass nicht erhoben wurde, auf wie viele Wohneinheiten sich ein Bauantrag bezog, sodass sich die Werte nicht ohne weiteres mit Bestandsdaten aus der Baustatistik vergleichen lassen.

Es bleibt zu beobachten, inwieweit und an welchen Orten sich die Anzahl der Bauanträge durch den Bau-Turbo erhöht. Die erhobenen Daten können dafür zu einem späteren Zeitpunkt einen Anhaltspunkt bieten.

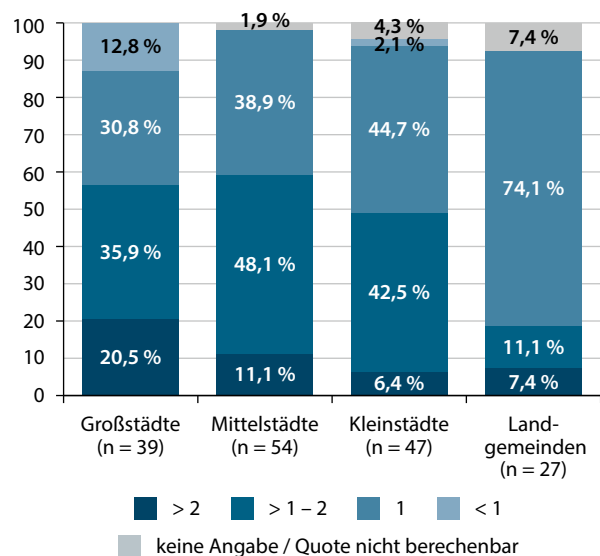
Bebauungspläne

Bauleitplanverfahren werden kommunenübergreifend statistisch nicht erfasst. Es gibt lediglich einzelne Studien, die – überwiegend mit regionalem oder lokalem Fokus – Anzahl und Dauer von Bauleitplanverfahren untersucht haben (vgl. Langenbrinck et al. 2025 für Hamburg; Bulwiengesa 2024 für Berlin; Dillmann/Zemke 2018 für Rostock).

Im Rahmen der Kommunalbefragung wurden die Kommunen gebeten, die Anzahl der Aufstellungs- beziehungsweise Änderungs- und der Satzungsbeschlüsse von Bebauungsplänen mit Wohnungsbau anzugeben, ebenfalls gemittelt für den Zeitraum der Jahre 2019 bis 2024. 172 beziehungsweise 174 Befragte machten hier Angaben. Lediglich eine Kommune gab an, im genannten Zeitraum keinen einzigen Aufstellungs- beziehungsweise Änderungsbeschluss gefasst zu haben, vier Kommunen, darunter die zuvor genannte, hatten keinen Satzungsbeschluss zu verzeichnen. Im Umkehrschluss zeigt der Datensatz, dass Bebauungspläne ein gängiges Instrument der Stadtplanung sind, auch in Kleinstädten und Landgemeinden.

Die Auswertung der Daten legt nahe, dass mehrere Befragte anstelle der Durchschnittsangaben je Jahr Werte für den gesamten abgefragten Zeitraum (2019–2024) angegeben haben, so dass sich keine belastbaren Aussagen zur absoluten Anzahl der Bebauungspläne tätigen lassen. Aussagekräftig sind jedoch die Verhältnisse der Aufstellungs- und Änderungsbeschlüsse zu den Satzungsbeschlüssen.

Abbildung 6: Verhältnis von Aufstellungs-/Änderungsbeschlüssen zu Satzungsbeschlüssen zu Bebauungsplänen mit Wohnungsbau im Zeitraum 2019–2024 in %



Quelle: BBSR

Über alle betrachteten Merkmale wie Bevölkerungszahl, Entwicklungstendenz und Angebotsmieten hinweg ist die Anzahl der Aufstellungs- beziehungsweise Änderungsbeschlüsse dabei höher als die der Satzungsbeschlüsse.

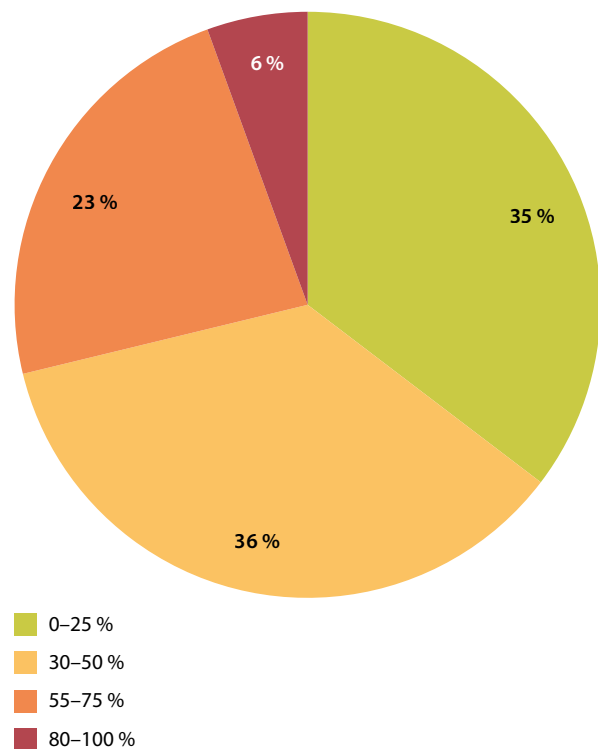
Auf drei Satzungsbeschlüsse kommen im Schnitt aller Kommunen vier Aufstellungs- beziehungsweise Änderungsbeschlüsse. Dabei lassen sich drei Gruppen von Kommunen bilden: Die Hälfte der Befragten gibt an, mehr Aufstellungs- beziehungsweise Änderungsbeschlüsse als Satzungsbeschlüsse zu haben. Bei 44 % sind die Werte gleich. Nur jede fünfundzwanzigste Kommunen hat mehr Satzungsbeschlüsse aufzuweisen, in der Regel im geringen Umfang.

Die Werte deuten auf unterschiedliche Planungs dynamiken hin: Gleiche Werte bedeuten, dass für jeden aufgestellten Plan im genannten Zeitraum rechnerisch auch eine Satzung erlassen wird. Entsprechend sind keine oder nur wenige Änderungsbeschlüsse zu erwarten. Das ist bei drei von vier Landgemeinden der Fall, jedoch nur bei gut 30 % der Großstädte. Über die Hälfte der Groß- und Mittelstädte gab an, dass mehr Pläne aufgestellt oder geändert als per Satzung beschlossen wurden. Die Gründe können aus den Daten selbst nicht sicher abgeleitet werden. Unter anderem kommen viele jüngst begonnene Bebauungspläne oder steigende Verfahrensdauern als mögliche Erklärungen in Frage. Mit Blick auf den nachfolgend geschilderten Überarbeitungsbedarf, den einige Befragte bestehenden Bebauungsplänen attestieren, ist wahrscheinlicher, dass in diesen Kommunen ein mitunter nennenswerter Teil älterer Pläne geändert wird (s. Abbildung 6).

Überarbeitungsbedarf von Bebauungsplänen

Des Weiteren waren die Kommunen aufgefordert, den Anteil ihrer bestehenden Bebauungspläne einzuschätzen, die geändert werden müssten, um gut angewendet werden zu können. Dies erfolgte anhand einer Skala von 0 bis 100 in Fünf-Prozent-Schritten (kein Bebauungsplan änderungsbedürftig bis alle Bebauungspläne änderungsbedürftig). Bei dieser Frage kam es nicht auf Wohnungsbau als Bestandteil der Pläne an. Hierzu machten 198 Befragte Angaben. Aus technischen Gründen war es im Nachgang nicht möglich, zu unterscheiden, ob Befragte die Angabe „0 %“ bewusst wählten oder die Frage überspringen wollten. Die bereinigten Werte beziehen sich auf die Annahme, dass Personen, die bei anderen Angaben zum Planungsgeschehen ebenfalls keine Angaben machten, auch hier keine machen wollten (6 von 13 Befragten mit Angabe „0 %“). Bei der Annahme, der Wert „0 %“ sei von allen diesen Befragten bewusst gewählt worden, ändern sich zwar die Zahlen leicht, jedoch nicht die inhaltliche Aussage.

Abbildung 7: Anteil an gültigen Bebauungsplänen, die als überarbeitungsbedürftig eingeschätzt werden (N = 198)



Quelle: BBSR

Die Angaben zum Anteil der als überarbeitungsbedürftig eingeschätzten Bebauungspläne liegen zwischen 0 und 95 %. Das heißt, dass sich die Situation in der Planungspraxis sehr unterschiedlich gestaltet. 71 % der Befragten wählten dabei einen Wert bis 50 %, 29 % einen darüberliegenden. 6 % der Befragten diagnostizierten gar einen Überarbeitungsbedarf von 80 % oder mehr (s. Abbildung 7). Der Mittelwert liegt bei 39,9 % überarbeitungsbedürftiger Pläne.

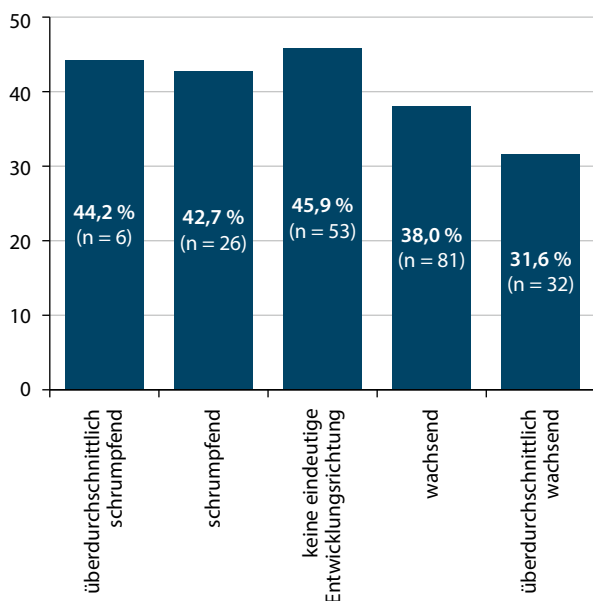
Aufschlussreich sind die Ergebnisse nach kommunaler Entwicklungsrichtung sowie nach Bevölkerung. Während schrumpfende Kommunen und solche ohne eindeutige Entwicklungsrichtung den überarbeitungsbedürftigen Anteil durchschnittlich zwischen 42 und 46 % verorten, liegen die Werte für wachsende und überdurchschnittlich wachsende Kommunen unter dem Mittelwert (38 bzw. knapp 32 %, s. Abbildung 8). Mit Blick auf die Bevölkerungszahl liegt der eingeschätzte Überarbeitungsbedarf in Großstädten mit durchschnittlich 32,7 % am niedrigsten (s. Abbildung 9). Die Betrachtung nach Angebotsmieten bestätigt dieses Bild nicht: In Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten beziehungsweise mit Angebotsmieten ab 12 €/m² beträgt der Anteil überarbeitungsbedürftiger Pläne 45 % und ist somit deutlich höher als bei stark wachsenden Städten und Großstädten.

Es kann festgehalten werden, dass ein substanzieller Anteil geltender Bebauungspläne in der aktuellen Form als nicht mehr geeignet eingeschätzt wird, um die städtebauliche Entwicklung angemessen und rechtssicher zu steuern. Die Verteilung nach Bevölkerungszahl und kommunaler Entwicklungsrichtung deutet jedoch an, dass die Überarbeitungsbedarfe nicht zwingend dort am höchsten eingeschätzt werden, wo Wohnraum am dringendsten benötigt wird. Es bleibt zu beobachten und zu untersuchen, in welchen Konstellationen der Bau-Turbo hier erleichternd wirken kann.

Voranfragen zur Genehmigung von Vorhaben nach § 246e BauGB

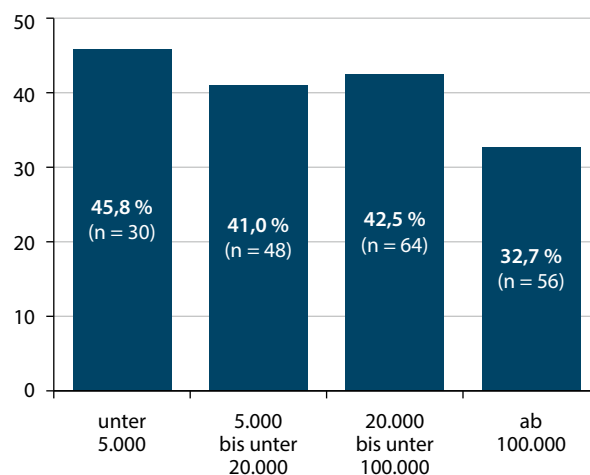
Die Kommunen wurden gebeten, Auskunft zu bestehenden Voranfragen zur Genehmigung von Vorhaben nach § 246e BauGB zu geben. Dies wurde von immerhin jedem fünften Befragten bejaht. Die Anzahl der Voranfragen wurde dabei nicht erhoben. Gut drei Viertel der Befragten gaben an, dass bisher keine entsprechenden Voranfragen vorlägen; nur in sechs Fragebögen wurde diese Frage nicht beantwortet. Dabei fällt auf, dass fünf der zwölf Kommunen mit mehrfachen Rückmeldungen uneinheitlich antworteten. Dies kann damit erklärt werden, dass entsprechende Anfragen mangels geregelter Verfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes nicht allen Befragten bekannt waren.

Abbildung 8: Einschätzung zum Überarbeitungsbedarf von Bebauungsplänen nach Entwicklungsrichtung in %



Quelle: BBSR

Abbildung 9: Einschätzung zum Überarbeitungsbedarf von Bebauungsplänen nach Bevölkerungszahl in %



Quelle: BBSR

Die absolut und im Verhältnis zum Datensatz auch relativ meisten Voranfragen bestanden zum Zeitpunkt der Befragung in Mittelstädten (jede dritte Mittelstadt). Auch in jeder vierten Großstadt lagen bereits Anfragen vor. Demgegenüber berichtete nur jede dreizehnte kleinere Kommune von entsprechenden Voranfragen.

Die Auswertung nach Angebotsmieten liefert hingegen kein klares Bild: In jeder vierten Kommune mit besonders angespannten Wohnungsmärkten (mehr als 12 €/m²) waren Voranfragen zu verzeichnen. Dieser Wert entspricht etwa dem der Kommunen mit 8–10 €/m². In der Vergleichsgruppe (10–12 €/m²) berichtete hingegen nur jede siebte Kommune von bestehenden Voranfragen.

Sofern Voranfragen vorlagen, konnte über eine Mehrfachauswahl angegeben werden, ob der Fokus der Anfragen auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, von Mehrfamilienhäusern mit drei bis fünf oder mehr Wohneinheiten, auf einer Bestandsänderung beziehungsweise Aufstockung oder auf einer Nutzungsänderung lag. In Großstädten bilden dabei Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohneinheiten den Schwerpunkt. In Mittelstädten liegt dieser dagegen auf dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei die anderen Kategorien ebenfalls eine Rolle spielen. Dass zwei von vier Kommunen mit weniger als 5.000 Einwohnenden einen Fokus bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten angeben, deutet an, dass der Bau-Turbo auch im ländlichen Raum punktuelle Impulse setzen könnte.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass Genehmigungen nach § 246e BauGB vor Inkrafttreten des Gesetzes nicht nur innerhalb der Kommunalverwaltungen thematisiert, sondern auch von außen an sie herangetragen wurden.

Ausblick

Die Durchführung einer Kommunalbefragung noch vor Beschluss des Gesetzes im Deutschen Bundestag war der Auftakt für einen innovativen Prozess, als dessen nächster Schritt unmittelbar nach Inkrafttreten des § 246e BauGB das Umsetzungslabor gestartet wurde: Ein mehrmonatiger Dialog- und Lernprozess, der die Startphase der bauplanungsrechtlichen Experimentierklausel praxisnah begleitet. Das Umsetzungslabor adressiert vor allem Kommunen, um sie bei der rechtssicheren und zugleich beschleunigten Realisierung von Wohnungsbauvorhaben zu unterstützen (vgl. Project Together o. J.).

Zentrale Zielsetzung des Umsetzungslabors ist der Aufbau von Anwendungs- und Prozesswissen in Kommunalverwaltungen, damit die neuen Handlungsspielräume sicher, effizient und ortsspezifisch genutzt werden können. Auf der Grundlage der Kommunalbefragung konnten zentrale Fragestellungen und erste Umsetzungsbarrieren systematisch identifiziert werden. Im Dialog mit der kommunalen Praxis werden Praxisbeispiele diskutiert. Das Ergebnis sind bundesweit anschlussfähige Arbeitshilfen, wie sie vereinzelt auch auf Landesebene bereits vorliegen (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2025). Der durch BMWBS und BBSR finanzierte Prozess ist ausdrücklich darauf ausgerichtet, den beschleunigten Wohnungsbau mit Anforderungen an Ressourcenschonung, Umbauorientierung und soziale Angemessenheit zu verknüpfen.

Methodisch folgt das Umsetzungslabor einem transformativen, kokreativen Ansatz, der Praxisakteure, Politik, Wissenschaft und Zivilgesellschaft in dialogischen Formaten zusammenführt. In Werkstätten, themenspezifischen Arbeitsgruppen und kontinuierlichen Austauschformaten werden konkrete Anwendungsfälle bearbeitet, deren Erfahrungen laufend ausgewertet und in den politischen Diskurs rückgekoppelt werden. In enger Zusammenarbeit mit dem BMWBS koordiniert die Bauwende Allianz, getragen von ProjectTogether, diesen Prozess, während das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) die systematische Wissensaufbereitung und wissenschaftliche Begleitung sicherstellt.

Ab Frühjahr 2026 wird das Umsetzungslabor im Rahmen eines ExWoSt-Forschungsfeldes durch das BBSR weitergeführt, um innovative Lösungsansätze vor Ort zu erproben und die Erfahrungen aus der Praxis kontinuierlich im Rahmen eines breit angelegten Wissenstransfers für die Kommunen aufzubereiten. Im Kern geht es um die Frage, unter welchen Bedingungen der Bau-Turbo von den Kommunen tatsächlich für eine beschleunigte, sozial ausgewogene und zugleich nachhaltige Wohnraumentwicklung genutzt werden kann. Das Forschungsfeld soll basierend auf verschiedenen kommunikativen Formaten gemeinsam mit den Anwenderinnen und Anwendern kommunale Handlungsspielräume sichtbar machen und Zielkonflikte offenlegen.

„Gesetze sollten einen Rahmen für gesellschaftliche Entwicklungen setzen und sie sollten die Anwenderinnen und Anwender ermuntern, die richtigen Dinge mit Engagement zu tun. Was Gesetze hingegen nicht versuchen sollten ist, alles bis ins kleinste Detail regeln und kontrollieren zu wollen. Das überfordert nicht nur die Gesetzgebung, sondern vor allem die Menschen, die diese Gesetze dann beachten müssen“ (Wagner 2025: 161). Die bis Ende 2030 zeitlich befristete Experimentierphase sollte vor Ort dementsprechend mutig genutzt werden, um die rechtlichen Möglichkeiten im Planungsalltag vielfältig zu testen. So kann differenziertes Anwendungswissen entstehen. Die Praxisfälle mit ihren verschiedenen positiven wie negativen Auswirkungen sowie rechtlichen Unsicherheiten können analysiert und letztendlich in der Weiterentwicklung des gesetzlichen Rahmens berücksichtigt werden. Zudem sollen vorbildliche Lösungsansätze im Rahmen des Wissenstransfers für andere Kommunen zugänglich gemacht werden.

Im Umsetzungslabor sollen ferner Grundlagen für eine spätere Evaluation des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, insbesondere des § 246e BauGB sowie der Änderungen in §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB geschaffen werden, mit dem Ziel das städtebauliche Instrumentarium passgenau für seine Anwenderinnen und Anwender weiterzuentwickeln.

Literatur

Blechtschmidt, R.; Forsbach, G.; Meurers, D.; Wagner, J., 2025: Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung. Umwelt- und Planungsrecht (UPR) 12/2025: 464–472.

Bulwiengesa, 2024: Dauer der Bebauungsplan-Verfahren in Berlin 2024. Kurzanalyse. Berlin. Zugriff: https://www.bfwberlin.de/sites/default/files/medien/dokumente/p2401-0787-berlin-akt-bearbeitungsdauer-b-plane_2024.pdf [abgerufen am 27.01.2026].

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) (Hrsg.), 2025: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2025, Teil I, Nr. 257. Zugriff: <https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2025/257/VO.html> [abgerufen am 27.01.2026].

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), o. J.: Bau-Turbo. Umsetzer: Fragen und Antworten. Zugriff: <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html?nn=42910#doc128400bodyText4> [abgerufen am 27.01.2026].

Deutscher Bundestag, 2025: Bundestag verabschiedet den „Bau-Turbo“. Zugriff: <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2025/kw41-de-wohnungsbau-1111794> [abgerufen am 27.01.2026].

Dillmann, O.; Zemke, R., 2018: Welche Determinanten bestimmen die Dauer von Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung? Ergebnis einer Rechtsstatsachenuntersuchung in der Hansestadt Rostock. Baurecht, 49. Jg. (9): 1349–1358.

Franke, J., 2025: Baufertigstellungen und Bauüberhänge im Jahr 2024. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/bautaetigkeit/wohnungsbaufertigstellungen/wohnungsbaufertigstellungen.html> [abgerufen am 27.01.2026].

Langenbrinck, G.; Wittig, V.; Lind, F.; Lührs, R.; Schad, P.-L.; Kopec, J.; Grigoleit, K. J.; Lindert, S., 2025: Verfahrensbeschleunigung in der Bauleitplanung. Digitale Instrumente und Prozessoptimierungen für effiziente Bebauungsplanverfahren. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn. <https://doi.org/10.58007/c3qd-ws78>

Project Together, o. J.: Umsetzungslabor Bau-Turbo. Zugriff: <https://bauwende-allianz.org/bau-turbo-umsetzungslabor> [abgerufen am 27.01.2026].

Schunder, T., 2025: Ad-hoc, agil, analytisch. Wie das IDA neue Maßstäbe für Politikberatung setzt. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2025. Bonn. <https://doi.org/10.58007/bkwq-tj05>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.), 2025: Berliner Leitfaden Wohnungsbau-Turbo. Zugriff: <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#turbo> [abgerufen am 27.01.2026].

Simons, H.; Weiden, L.; Salla, A., 2023: Struktur und Gründe des Bauüberhangs. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 07/2023. Bonn. <https://doi.org/10.58007/tbeg-1646>

Wagner, J., 2025: Was die Gesetzgebung von der Verhaltenspsychologie lernen kann - vom „Heizungsgesetz“ über das „Windenergieakzeptanzgesetz“ zu Experimenten im Baurecht. Umwelt- und Planungsrecht (UPR) 5/2025: 161–167.

Danksagung

Das Autorenteam dankt den BBSR-Kolleginnen und -Kollegen für die gute abteilungsübergreifende Zusammenarbeit, insbesondere für die Unterstützung durch das Forschungsdatenzentrum (FDZ; KRE 5) und das Innovationslabor Daten und Analysen (IDA; RS 1). Der Dank gilt auch Magnus Thomberg für die Mitarbeit während seines Praktikums, den Teilnehmenden der Befragung sowie dem Deutschen Städtetag (DST) und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB) für die Verbreitung des Fragebogens.



Quelle: BBSR, Bild: Datenlizenz
Deutschland – Zero – Version 2.0;
Creative Commons Namensnennung 3.0
Deutschland (CC BY 3.0 DE);
XPlanung24, Bau.Land.XPlan eG&R

Verfahrensbeschleunigung in der Bauleitplanung

Digitale Instrumente und Prozessoptimierungen für effiziente Bebauungsplanverfahren

Einzelpublikation, Hrsg.: BBSR, Bonn 2025

Kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist ein langwieriger Prozess, der im Durchschnitt zwischen vier und neun Jahre dauert. Die Ursachen sind vielfältig: Die föderale Kompetenzverteilung führt zu komplexen Abstimmungsprozessen zwischen den verschiedenen Ebenen und Behörden. Zudem sind die inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen an die Planungsunterlagen, insbesondere im Bereich Umweltprüfungen, in den letzten Jahren stetig gestiegen. Spezialisierte Bebauungsplantypen mit unterschiedlichen Anforderungen tragen zusätzlich zur Komplexität bei, während eine ineffiziente behördenübergreifende Zusammenarbeit, ein Mangel an standardisierten Prozessen sowie eine noch lückenhafte Nutzung digitaler Werkzeuge die Verfahren verlangsamen.



Quelle: BBSR, Bild: empirica

Struktur und Gründe des Bauüberhangs

BBSR-Online-Publikation 07/2023, Hrsg.: BBSR, Bonn 2023

Kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

Der Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen) ist in Deutschland in den letzten Jahren angestiegen. Ende 2021 umfasste der Bauüberhang bundesweit gut 845.000 Wohnungen. Angesichts der hohen Zahlen, der damit einhergehenden öffentlichen und politischen Diskussionen und vor dem Hintergrund einer hoher Nachfrage nach Wohnraum analysiert die Publikation die Strukturen und Veränderungen des Bauüberhangs und ihre Gründe. Neben der detaillierten deskriptiven Darstellung von Umfang und Struktur wurden modellbasierte Erklärungsansätze für den Anstieg des Bauüberhangs genutzt. Dabei stand die Prüfung des Bauüberhangs auf regionale Muster ebenso auf der Agenda wie die Untersuchung der Gründe für längere Baudauern.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–27
53179 Bonn

Kontakt

Dr. Moritz Maikämper
moritz.maikaemper@bbr.bund.de

Redaktion

Marius Matheja

Satz und Layout

m4p Kommunikationsagentur GmbH, Nürnberg

Druck

MKL Druck GmbH & Co. KG, Ostbevern

Bestellungen

publikationen.bbsr@bbr.bund.de

Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2026

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar:

www.bbsr.bund.de/veroeffentlichungen

Vervielfältigung



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung-Share Alike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>. Die Bedingungen der CC-Lizenz gelten nur für Originalmaterial.

DOI 10.58007/ajrt-aw45

ISSN 2193-5017 (Print)

ISSN 3052-4237 (Online)

ISBN 978-3-98655-139-1

Bonn, 2026

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter