

Privates Bau- und Architektenrecht
Öffentliches Baurecht
Immobilientransaktionen
Gewerbliches Miet-, Pacht- und Leasingrecht
Vergaberecht, Privatisierung und ÖPP-Modelle
Wohnungseigentumsrecht
Energiewirtschaftsrecht
Umweltrecht
Joint Ventures – Gesellschaftsrecht
Immobilienfinanzierungen
Arbeitsrecht
Familien- und Erbrecht

WAGENSONNER
RECHTSANWÄLTE

NEWSLETTER

Ausgabe November 2025



Der Wohnungsbauturbo der Bundesregierung

Neue Flexibilitätsoptionen im Planungsrecht zur Beschleunigung des Wohnungsbaus



Dr. Christopher Langer aus der Praxisgruppe Öffentliches Recht bei WAGENSONNER Rechtsanwälte Partnerschaft informiert zur Umsetzung des 100-Tage-Programms der neuen Bundesregierung für mehr bezahlbaren Wohnraum und den daraus resultierenden Änderungen des BauGB.

Am 30.10.2025 ist das von der Bauwirtschaft sehnlich erwartete Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025, Nr. 257) in Kraft getreten. Das Gesetz setzt die Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag um, in den ersten 100 Tagen der neuen Legislatur einen Gesetzentwurf zur Einführung eines „Wohnungsbau-Turbos“ vorzulegen. Es zielt darauf ab, unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit den Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken, Lärmschutzfestsetzungen in Bebauungsplänen zu erleichtern sowie die Vorschriften über den Umweltschutz und die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu verlängern. Ausweislich seiner Begründung verspricht das Gesetz, Wohnbauvorhaben zu erleichtern und zu beschleunigen und zudem eine erhebliche Entlastung von Bürgern, Wirtschaft und Verwaltung.

Inhalt

§ 246e BauGB

Der weitgehenden Flexibilisierung des Planungsrechts für Wohnbauvorhaben dient die als sog. „Bau-Turbo“ bezeichnete Vorschrift des § 246e BauGB, welche in leicht unterschiedlichen Fassungen bereits mehrfach Gegenstand von Gesetzgebungsverfahren war. Gleichsam als Experimentierklausel sollen befristet bis zum Ablauf des 31.12.2030 für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen (Abs. 1), Abweichungen von (jeglichen) Vorschriften des Planungsrechts ermöglicht werden. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf eine Zulassungsentscheidung der Zustimmung der Gemeinde (vgl. § 36a BauGB). Im Außenbereich soll der neue § 246e BauGB nur eingeschränkt zur Anwendung kommen (Abs. 3). Neben Wohnbauvorhaben können zudem die den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner zugelassen werden (Abs. 5). Diese im Rahmen der Ausschussanhörung ergänzte Regelung ermöglicht es nun, auch größere Flächen mit den für eine qualitativ hochwertige Quartiersentwicklung erforderlichen Einrichtungen wie Kitas, Apotheken und Nahversorgern zu anzureichern.

§ 31 Abs. 3 und § 34 BauGB

Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführte Regelung des § 31 Abs. 3 BauGB, die schon bisher zugunsten des Wohnungsbaus auch solche Befreiungen ermöglicht, welche die Grundzüge der Planung berühren, wird nicht nur entfristet, sondern auch in ihrem Anwendungsbereich deutlich erweitert. Zum einen soll die Vorschrift künftig generell und nicht nur in Gebieten mit angespann-

tem Wohnungsmarkt i.S.d. § 201a BauGB Anwendung finden. Zum anderen wird das von der Rechtsprechung eng ausgelegte Einzelfallerfordernis zugunsten einer Anwendung auch in mehreren vergleichbaren Fällen aufgelöst. Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB erstrecken sich künftig somit auch auf solche Vorhaben, bei denen bisher aufgrund ihrer Vorbildwirkung eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich gewesen wäre.

Für den unbeplanten Innenbereich kann - korrespondierend zu vorstehender Befreiungsregel - über die Vorschrift des § 34 Abs. 3b BauGB für Wohnbauvorhaben ebenfalls auch für mehrere vergleichbare Fälle vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden. Anders als die bestehende Regelung des Abs. 3a ist die neue Abweichungsmöglichkeit nicht durch das Merkmal „Erweiterung“ auf solche Ergänzungen der Bausubstanz beschränkt, welche die Identität des Vorhabens im Übrigen unberührt lassen. Die Begründung führt als Beispiele für mögliche Maßmehrungen insbesondere die Bebauung hinterliegender Grundstücke bzw. Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken („Höfe“) an.

Beide Regelungen erfordern zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit die Zustimmung der Gemeinde (vgl. § 36a BauGB). Diese mit dem Gesetz ebenfalls neu eingeführte Vorschrift enthält eine dem gemeindlichen Einvernehmen nachempfundene Fiktionsregelung, die mit Rücksicht auf die kommunale Planungshoheit aber erst nach drei Monaten eintritt.

Zudem erklärt § 34 Abs. 2 BauGB in seiner Neufassung in faktischen Baugebieten nunmehr ausdrücklich die Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 BauGB für anwendbar. Der Gesetzgeber beabsichtigt hierdurch im Innenbereich eine gleichlaufende Erleichterung von Wohn-

bauvorhaben, unabhängig davon, ob eine Gemengelage oder ein faktisches Baugebiet gegeben ist. Um im Innenbereich beispielsweise auch Supermärkte mit Etagen zur Wohnnutzung aufstocken zu können, wird zudem der Wortlaut von § 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1 lit. b BauGB angepasst.

Erleichterung bei Lärmschutzfestsetzungen

Mit der Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a BauGB wird die Vorschrift um die Möglichkeit zur Festsetzung von Immissionswerten und Emissionskontingenten in Bebauungsplänen erweitert. In „begründeten Fällen“ kann in ersterem Fall von den Vorgaben der TA-Lärm abgewichen werden. Ziel ist es, die Rechtssicherheit entsprechender Festsetzungen zu erhöhen und die Möglichkeiten der planerischen Lärmkonfliktbewältigung zu stärken. Dadurch soll auch in gewachsenen Siedlungsbereichen eine erleichterte Bebauung von Brachflächen oder Baulücken und die städtebauliche sinnvolle Weiterentwicklung von vormals ausschließlich gewerblich oder industriell genutzten Gebieten ermöglicht werden, was aber eine Regelung mittels Bebauungsplan voraussetzt. Die Fehlerfolgen einer ggf. unwirksamen Festsetzung regelt der neue § 216a BauGB. Für den Fall, dass die Wohnbebauung bereits realisiert wurde, sollen Einschränkung des genehmigten Betriebs einer gewerblichen oder industriellen Anlage aufgrund heranrückender Wohnbebauung sowie Kostenrisiken für den Betreiber der emittierenden Anlage rechtlich ausgeschlossen werden.

Verlängerung §§ 201a und 250 BauGB

Zudem werden die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten und befristeten Regelungen zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) und die Anforderungen zur Bildung von Wohnungseigentum in § 250 BauGB um jeweils 5 Jahre bis 2031 respektive 2030 verlängert, wobei mit der oben erläuterten Neufassung der Befreiungsregelung in § 31 Abs. 3 BauGB ein wichtiger Anwendungsbereich für § 201a BauGB entfallen ist. Durch eine

Ergänzung in der Ausnahmeregelung des § 250 Abs. 1 S. 2 BauGB wird nunmehr klargestellt, dass die Genehmigungspflicht zur Bildung von Wohnungseigentum nicht greift, wenn durch die Maßnahme nachträglich zusätzliche Wohnfläche neu entsteht.

Fazit

Mit den neuen Vorschriften schafft der Gesetzgeber ein erhebliches Potential für Wohnbauvorhaben, denen bisher die Regelungen des Bauplanungsrechts entgegenstanden. Insbesondere die Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB stellt einen Paradigmenwechsel im System der Befreiungsregeln dar, werden damit doch ausdrücklich gerade auch solche Projekte ermöglicht, für die bislang eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich war. Auch im Innenbereich werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für Wohnbauvorhaben deutlich erweitert. Zu begrüßen ist insbesondere die vereinheitlichten Voraussetzungen für Gemengelagen und faktische Baugebiete.

Ob mit den neuen Bestimmungen die gewünschte spürbare Beschleunigung von Genehmigungsverfahren einhergeht und sich insbesondere der neue § 246e BauGB als echter „Gamechanger“ erweist, wird aber erst die behördliche Anwendungspraxis zeigen. Während die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB – unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung – auch bislang eine rechtssichere Umsetzung von Vorhaben ermöglichte, stellen die weiteren Flexibilitätsoptionen echtes planungsrechtliches Neuland dar. Deren (gewollte) tatbestandliche Weite sowie das doppelte Ermessen (von Genehmigungsbehörde und Zustimmungserfordernis der Gemeinde) dürften wohl eine vertiefte Abstimmung mit Behörden sowie einen entsprechenden Bedarf an Rechtsberatung mit sich bringen, insbesondere da Aspekte des Nachbarschutzes mitgedacht werden müssen.

Kontakt

Unsere Praxisgruppe Öffentliches Recht bietet eine umfassende Beratung in allen Bereichen des Öffentlichen Rechts, die für Immobilien und für die Entwicklung von Grundstücken relevant sind.

Aufgrund unserer jahrzehntelangen Erfahrung bei der Begleitung von Großprojekten verfügen wir über eine herausragende Expertise insbesondere im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Planfeststellungsrecht, Umweltrecht und Bodenschutzrecht.

Es beraten Sie gerne:

Dr. Gernot Lissack

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Nikolai H.R. Lück

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Florian Seebauer

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Jan F. Kuch

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Sebastian Huber-Abel

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Roland Schmidt

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Manuel Reiser

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Marion Pauli-Gerz

Rechtsanwältin, Of Counsel

Dr. Christopher Langer

Rechtsanwalt, Salary Partner

Dominik Henn-Weigert

Rechtsanwalt, Senior Associate

Philipp Schnell

Rechtsanwalt, Senior Associate

Philipp Griebler

Rechtsanwalt, Associate

Marie Bruns

Rechtsanwältin, Associate

Moritz Müller, LL.M. (Glasgow)

Rechtsanwalt, Associate



WAGENSONNER Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Nymphenburger Straße 70
80335 München

Telefon: +49 (89) 1239850
muenchen@wagensonner.com

Meinekestraße 13
10719 Berlin

Telefon: +49 (30) 88033910
berlin@wagensonner.com