

Dringlichkeitsanfrage

der Abgeordneten Müller (Die Linke)

und

A n t w o r t

des Thüringer Ministeriums für Digitales und Infrastruktur

Auswirkungen des sogenannten Bau-Turbo-Gesetzes in Thüringen – insbesondere im Wohnungsbau

Mittlerweile ist das sogenannte Bau-Turbo-Gesetz in Kraft getreten, das vor allem im Baugesetzbuch (BauGB), also im Baurecht auf Bundesebene, zu Änderungen geführt hat. Im Zentrum der Aufmerksamkeit steht bei dieser Novellierung der neue § 246e BauGB, der Wohnungsbau erleichtern und beschleunigen soll und als Sonderregelung bis zum 31. Dezember 2030 befristet ist. Daneben enthält die Gesetzesnovelle auch Änderungen, die direkt die Kommunen betreffen. So soll das Einvernehmen der Kommunen zu Bauvorhaben nach einer bestimmten Frist als gegeben angenommen werden können, ohne dass die Gemeinde aktiv zugestimmt hat (eine sogenannte Genehmigungsfiktion – vergleiche § 36a BauGB). Es gab und gibt auch deutliche Kritik an diesem „Bau-Turbo“. Ein Bündnis, zu dem neben dem eingetragenen Verein Bundesarchitektenkammer zum Beispiel auch die eingetragenen Vereine Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband – Gesamtverband und Deutsche Umwelthilfe gehören, hat einen Forderungskatalog herausgebracht, überschrieben mit „Vorfahrt für guten Wohnraum statt ‚Bau-Turbo‘ um jeden Preis – Bezahlbar – Qualitätsvoll – Klimaverträglich“. Darin wird kritisiert, dass der sogenannte Bau-Turbo am eigentlichen Problem, dem Fehlen bezahlbaren sozialen Wohnraums und dessen Lösung, vorbeigeht. Außerdem werden die Erleichterungen für das Bauen im Außenbereich mit Blick auf Umweltschutz und Nachhaltigkeit als problematisch kritisiert. Andere Wirtschaftsverbände merken kritisch an, dass der sogenannte Bau-Turbo nur ein „Genehmigungsturbo“ sei, aber die praktische Umsetzung der Bauprojekte nicht beschleunigt.

Das **Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur** hat die **Dringlichkeitsanfrage** vom 25. Februar 2026 namens der Landesregierung mit Schreiben vom 12. März 2026 beantwortet:

1. Welche rechtlichen und praktischen Auswirkungen haben nach Ansicht der Landesregierung die Neuregelungen des Baugesetzbuchs durch das sogenannte Bau-Turbo-Gesetzes des Bundes in Thüringen auf Landesebene (Stichwort: Sind Landesregelungen zur Umsetzung notwendig?) und kommunaler Ebene – auch hinsichtlich der praktischen Umsetzung des Staatsziels Nachhaltigkeit in der Verfassung des Freistaats Thüringen (Stichwort: Problem Flächenverbrauch) und des Schutzes der Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinden (Stichwort: Genehmigungsfiktion in § 36a BauGB)?

Antwort:

Die rechtlichen und praktischen Auswirkungen sind vielfältig. Mit der Neuregelung in § 246e BauGB wird ein befristetes Sonderbaurecht eingeführt, um zugunsten des Wohnungsbaus auf ein Bauleitplanverfahren verzichten zu können. Gleichzeitig wird über die Zustimmung der Gemeinde die kommunale Planungshoheit gewahrt und mit der Beschränkung der Abweichungsmöglichkeiten auf bauplanungsrechtliche Vorschriften, insbesondere den Anforderungen des Umweltschutzes, Rechnung getragen.

Landesregelungen sind zur Umsetzung nicht erforderlich, da das Gesetz unmittelbar gilt. Es wäre jedoch sinnvoll, die Regelung des § 65 Abs. 2 der Thüringer Bauordnung (ThürBO), die eine Genehmigungsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren vorsieht, hinsichtlich der Fristenregelung des § 36a BauGB zu erweitern, um mögliche Ablehnungen von Bauanträgen zur Vermeidung eines ungewollten Eintritts der Genehmigungsfiktion zu vermeiden.

Die Umsetzung des Staatsziels Nachhaltigkeit wird durch die Regelungen nicht in Frage gestellt. Die Umweltschutzanforderungen bleiben bestehen, werden allerdings von der Ebene der (städtebaulichen) Planung auf die Genehmigungsebene (des konkreten Bauvorhabens) verlagert, was unter anderem die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern kann.

Die Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinden wird durch die Regelung des § 36a BauGB nicht in Frage gestellt. Die Gemeinde hat drei Monate Zeit für die Zustimmung oder Ablehnung und hat im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ausreichend Zeit, die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu prüfen. Erst wenn sie länger als drei Monate nicht reagiert, wird dies als Zustimmung gewertet.

2. Wie schätzt die Landesregierung die Wirkungen des sogenannten Bau-Turbos hinsichtlich der Schaffung von mehr bezahlbarem sozialem Wohnraum in Thüringen ein, insbesondere mit Blick auf die Tatsache, dass § 246e BauGB vor allem Fragen des Genehmigungsverfahrens betrifft und bis zum 31. Dezember 2030 befristet ist?

Antwort:

Eine belastbare Prognose ist nicht möglich, da die Wirkung ausschließlich davon abhängt, wie Kommunen mit den neuen Regelungen umgehen. Das befristet eingeführte Sonderbaurecht des § 246e BauGB ermöglicht einen Verzicht auf Bauleitplanverfahren und kann daher eine Beschleunigung des Wohnungsbaus bewirken. In welchem Umfang die Möglichkeit genutzt wird, ist noch nicht absehbar. Die Landesregierung wird die Gemeinden dabei unterstützen, die neuen Instrumente zu nutzen. Dazu ist ein Einführungserlass in Vorbereitung.

Die Gemeinde kann nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Bei größeren Wohnungsbauvorhaben kann dies beispielsweise die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder für einen Teil der Wohnungen sein, die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wird. Die Zustimmung kann überdies unter der Bedingung erteilt werden, dass mit dem Vorhaben ganz oder teilweise Wohnbedarfe von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sind unter anderem auch Vorgaben zur Barrierearmut oder Barrierefreiheit, Anforderungen zur Konfliktbewältigung (Lärm, Hochwasser) und Maßnahmen zur Klimaanpassung möglich. Möglich sind überdies Folgekostenregelungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und Erschließungsregelungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Standard für eine entsprechende Zustimmungsbedingung sollte schließlich regelmäßig die Vereinbarung einer Bauverpflichtung samt ihrer Sicherung sein.

3. In welchem etwaigen rechtlichen und praktischen Zusammenhang stehen die oben genannten Neuregelungen des Baugesetzbuchs mit den Regelungen im Bereich Bauen beziehungsweise Baurecht, die im in Beratung befindlichen Gesetzentwurf der Landesregierung „Erstes Thüringer Entlastungsgesetz“ (Drucksache 8/2487) enthalten sind?

Antwort:

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Regelungen des Artikels 12 des Thüringer Entlastungsgesetzes war noch nicht absehbar, in welcher Weise die Neuregelungen des Baugesetzbuchs Auswirkungen auf baurechtliche Genehmigungsverfahren haben. Daher enthält der Gesetzesentwurf noch keine ergänzenden Verfahrensregelungen.

Erst nach Einbringung in den Thüringer Landtag wurde klar, dass die Fristenregelung des § 36a BauGB Einfluss auf die Fristenregelung des § 65 Abs. 2 ThürBO (Vereinfachtes Verfahren) haben wird. Daher wäre es sinnvoll, wenn im Ergebnis der Anhörung und weiteren Behandlung im Thüringer Landtag eine Ergänzung der Fristenregelung zur Genehmigungsfiktion dahin gehend erfolgt, dass der Fristbeginn an

das Vorliegen der Zustimmung der Gemeinde gekoppelt wird. Damit könnte vermieden werden, dass Bauanträge vor Ablauf der Fiktionsfrist abgelehnt werden, da die Zustimmung der Gemeinde noch aussteht.

Konkret wäre eine Ergänzung des Artikels 12, Nr. 13 des Gesetzentwurfs der Landesregierung „Erstes Thüringer Entlastungsgesetz“ (Drucksache 8/2487), der die Regelung des § 65 ThürBO betrifft, erforderlich.

Schütz
Minister