BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau-Turbo
04092 Leipzig

per Mail an: stadtplanungsamt@leipzig.de

Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
Landesverband Sachsen e.V.

Landesgeschäftsstelle
Straße der Nationen 122
09111 Chemnitz
Tel. +49 0371 301 477

info@bund-sachsen.de
www.bund-sachsen.de

Bearbeiterin: M.Lorenz

Chemnitz, 9. Januar 2026

Ihr Zeichen: Schreiben vom 18. Dezember 2025

Stellungnahme zum Entwurf eines Grundsatzbeschlusses zur Anwendung des „Bau-Turbo“ in der Stadt Leipzig

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Sachsen e.V., nimmt zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung.

Grundsätzlich stimmen wir der eingeschränkten Anwendung des „Bau-Turbo“ in Leipzig zu. Der vorliegende Entwurf des Grundsatzbeschlusses zur Anwendung des „Bau-Turbo“ in Leipzig wird jedoch teilweise abgelehnt und teilweise um strukturelle und umweltbezogene Hinweise ergänzt.

1. Ausgangslage und grundsätzliche Bewertung

Mit dem Entwurf des Grundsatzbeschlusses zur Anwendung des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ („Bau-Turbo“) spricht sich die Stadt für eine umfangreiche Anwendung des „Bau-Turbo“ aus. Dabei soll der Stadtrat die Entscheidung gemäß §36 a BauGB über die Anwendung des „Bau-Turbo“ bei kleinen (bis 5.000 m² BGF) und mittleren (Flächen bis 1 ha) Bauvorhaben unabhängig von der Konformität mit städtebaulichen Konzepten und bei großen „konzeptkonformen“ Bauvorhaben komplett an die Verwaltung (OBM) übertragen. Bei allen darüber hinaus gehenden Bauvorhaben entscheidet weiterhin der Stadtrat über die konkrete Anwendung im Einzelfall.

Wir begrüßen grundsätzlich die gesetzgeberische Zielsetzung des „Bau-Turbo“, insbesondere vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in Ballungsräumen. Auch wird anerkannt, dass beschleunigte Verfahren ein geeignetes Mittel sein können, um dringend benötigten Wohnraum zeitnah zu schaffen.

Nichtsdestotrotz besteht die Gefahr der Fehlsteuerung zugunsten großmaßstäbiger Neubauprojekte statt einer vom Gesetzgeber angedachten Vereinfachung von Nachverdichtungs- und Umbauprojekten. Eine solche Entwicklung würde den Zielen des Flächensparens, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung zuwiderlaufen. Wir plädieren daher für eine zurückhaltende und restriktive Anwendung des „Bau-Turbo“. Ohne klare materielle Kriterien besteht das Risiko einer

unkontrollierten städtebaulichen Entwicklung, die kurzfristig Wohnraum schafft, langfristig jedoch erhebliche ökologische, klimatische und soziale Folgekosten verursacht (siehe unter 4. bis 5.).
Zudem wird kritisiert, dass der Entwurf des Grundsatzbeschlusses eine umfangreiche, pauschalierende Anwendung der neuen Instrumente vorsieht und wesentliche Entscheidungsbefugnisse auf die Verwaltungsebene verlagert, ohne zugleich ausreichende materielle, verfahrensrechtliche und umweltbezogene Leitplanken festzulegen (siehe unter 2.).

2. Risiken bei der Ausgestaltung des Zustimmungsverfahrens

a) Fehlende Transparenz, Bestimmtheit und Rechtssicherheit

Der Entwurf des Grundsatzbeschlusses leidet aus unserer Sicht an einem erheblichen Transparenz- und Bestimmtheitsdefizit. Es bleibt beispielsweise unklar, in welchen Fällen die Stadt Leipzig vom „Bau-Turbo“ Gebrauch machen möchte, was konkret unter „Konzeptkonformität“ zu verstehen ist und welche Auflagen sie im Zustimmungsvertrag als notwendig erachtet.

Festgelegt wird lediglich die Zuständigkeitsverteilung zwischen Stadtrat und Verwaltung. Dies schafft weder die notwendige Rechtssicherheit für Bauherren noch Transparenz für Verbände, Nachbarschaften oder die interessierte Öffentlichkeit. Ein Großteil der Entscheidungen soll faktisch „hinter verschlossenen Türen“ erfolgen ohne transparente materielle Entscheidungskriterien.

Insbesondere bei „nicht-konzeptkonformen“ Vorhaben ist weder Zielrichtung noch Entscheidungsmaßstab erkennbar. Der Begriff der Konzeptkonformität ist derart unbestimmt, dass faktisch jedes Vorhaben sowohl als konform als auch als nicht konform eingeordnet werden kann. Somit kann selbst die Frage der Zuständigkeit für die Zustimmungsentscheidung letztlich zu einer willkürlichen Entscheidung werden. Eine Präzisierung des Begriffs der Konzeptkonformität ist erforderlich, um eine willkürfreie und überprüfbare Anwendung sicherzustellen.

Gerade weil auch Bauvorhaben erheblicher Größe (sogar die hier mit 5.000 m² BGF als „kleine Vorhaben“ klassifizierten entsprechen 50 bis 100 Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnflächen zwischen 50 und 100 m²) selbst bei fehlender Konzeptkonformität allein von der Verwaltung entschieden werden können, halten wir eine klar formulierte grundsätzliche Linie der Stadt und eine eindeutige Abgrenzung der Zuständigkeiten für zwingend erforderlich.

b) Öffentlichkeitsbeteiligung und demokratische Legitimation

Die vorgesehene Verlagerung von Entscheidungsbefugnissen auf die Verwaltung führt zu einer spürbaren Einschränkung demokratischer Teilhabe. Zwar bietet eine stärkere Ermächtigung der Verwaltung Vorteile hinsichtlich Schnelligkeit und Effizienz, doch fehlen bislang transparente Regeln für das Verwaltungshandeln.

Die weitgehende Delegation ist rechtlich zwar nicht per se unzulässig, wirft jedoch erhebliche demokratische, städtebauliche und umweltrechtliche Bedenken auf. Städtebauliche Entwicklungskonzepte, integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Klimaanpassungsstrategien oder Freiraumkonzepte verlieren faktisch ihre steuernde Wirkung, wenn Abweichungen ohne politische Kontrolle und ohne klare Kriterien zugelassen werden können.

Wir regen daher an, bei bedeutsamen Bauvorhaben eine Öffentlichkeitsbeteiligung sicherzustellen. Als Referenzmaßstab können beispielsweise die Größe des Bauvorhaben, der erwartete Nettoneuversiegelungsgrad (z.B. ab 0,2 ha) oder fachlich nicht geklärte Interessenskonflikte herangezogen werden.

3. Chancen des Bau-Turbos bei Umnutzung und Nachverdichtung im Bestand

Positiv bewerten wir die Anwendung des Bau-Turbos dort, wo er Bestandsentwicklung fördert. Insbesondere sehen wir Chancen bei:

- Umnutzung bestehender Gebäude,
- Aufstockungen und Anbauten,
- Bauen in zweiter Reihe,
- Überbauung untergenutzter Flächen wie Parkplätze, Garagen, Supermärkte, Autohäuser oder sonstige großflächige Verkaufs- und Verkehrsflächen.

In diesen Bereichen kann der Bau-Turbo dazu beitragen, Flächen effizienter zu nutzen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zugleich den Flächenverbrauch im Außenbereich zu begrenzen. Der „Bau-Turbo“ sollte primär für diese Bauvorhaben angewandt werden.

4. Risiken der Nachverdichtung im Innenbereich

a) Vertikale Nachverdichtung

Grundsätzlich begrüßen wir eine vereinfachte vertikale Nachverdichtung, insbesondere durch Aufstockungen. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass diese eine präjudizielle Wirkung entfalten können. Was zunächst als Ausnahme zugelassen wird, kann schnell zur Vorbildwirkung für die Umgebung werden und künftig eine allgemeinen Zulässigkeit begründen. Unüberlegtes Vorgehen birgt die Gefahr einer unkontrollierten, unumkehrbaren städtebaulichen Entwicklung, die zwar kurzfristig Wohnraum schafft, langfristig jedoch die Lebensqualität und Attraktivität der Stadt mindert.

Bei vertikaler Nachverdichtung müssen daher Aspekte der Klimaanpassung und des Nachbarschutzes zwingend berücksichtigt werden, insbesondere der Erhalt von Kaltluftschneisen und die Vermeidung erdrückender Wirkung.

b) Horizontale Nachverdichtung

Auch bei horizontaler Nachverdichtung im Innenbereich sind erhebliche Umweltwirkungen zu erwarten, etwa durch den Verlust von Brach- und Grünflächen, reduzierte Versickerung, zusätzliche Erhitzung und den Wegfall von Kaltluftproduktionsflächen.

In diesem Zusammenhang erinnern wir ausdrücklich an die EU-Wiederherstellungs-Verordnung, insbesondere an Artikel 8, der Verpflichtungen zur Wiederherstellung und zum Erhalt von städtischen Ökosystemen normiert. Danach ist sicherzustellen, dass bis 2030 kein Nettoverlust an städtischen Grünflächen und städtischer Baumüberschirmung eintritt und ab 2031 der Anteil städtischer Grünflächen sogar steigt. Diese Vorgaben entfalten Bindungswirkung für die Mitgliedstaaten und sind bei der Auslegung und Anwendung nationalen Rechts zu berücksichtigen. Auch wenn die EU-Verordnung auf die nationale Gesamtfläche städtischer Grünflächen zielt, tragen die einzelnen Städte eine besondere Verantwortung für die Einhaltung der europäischen Vorgaben, sodass Artikel 8 bei jeder Einzelfallentscheidung über die Anwendung des „Bau-Turbos“ geprüft werden sollte. Eine pauschale oder schematische Zustimmung widerspräche dem unionsrechtlich gebotenen Integrationsprinzip des Umweltrechts.

Bei der Nachverdichtung müssen daher Aspekte der Klimaanpassung zwingend berücksichtigt werden, insbesondere:

Erhalt und Sicherung von Kaltluftschneisen,

ausreichende Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser,

Vermeidung zusätzlicher Hitzeinseln

Erhalt und Schaffung von Grünflächen und schattenspendenden Bäumen

Artenschutzmaßnahmen zum Ausgleich von Lebensraumverlusten und sonstigen Beeinträchtigungen.

c) Umweltbezogene Mindestanforderungen und Auflagen

Soweit eine Zustimmung erteilt wird, müssen umweltbezogene Auflagen verbindlich in alle Zustimmungsvereinbarungen integriert werden, u. a.:

- Hitzeschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen,
- Begrenzung der Flächenversiegelung,
- ggf. Artenschutzmaßnahmen,
- Vorgaben zu Energieeffizienz, Begrünung und klimagerechtem Bauen,
- vorhabennahe Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen,
- Umsetzung des Schwammstadtprinzips.

5. Keine Zustimmung zum Schnellverfahren im Außenbereich und auf ökologisch wertvollen Flächen

Besonders kritisch sehen wir die erleichterte Anwendung des „Bau-Turbo“ im Außenbereich, einschließlich sog. Außenbereichsinseln im Innenbereich. Hier drohen klassische umweltrechtliche Problemlagen wie Zersiedelung, Flächenfraß und Beeinträchtigungen des Artenschutzes. Der gesetzlich normierte Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3, § 1a Abs. 2 BauGB) ist auch bei Anwendung des „Bau-Turbo“ zwingend zu beachten.

Ebenso problematisch sind Schnellverfahren in Schutzgebieten nach §§ 23-29 BNatSchG, bei der Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG (einschließlich geschützter Einzelbäume) oder wenn artenschutzrechtliche Konflikte nicht fachlich geklärt sind.

In diesen Fällen sind regelmäßig vertiefte umweltfachliche Prüfungen erforderlich, die im Schnellverfahren nicht sachgerecht durchgeführt werden können. Angesichts der kurzen Fristen und vorgesehenen Genehmigungsfiktionen ist das Schnellverfahren häufig ungeeignet, um erforderliche Fachgutachten (z. B. Artenschutz-, Lärm-, Wasser- oder Klimagutachten) einzuholen. Ohne diese Gutachten fehlt es an einer belastbaren Ermittlung des Abwägungsmaterials, was eine rechtmäßige Abwägung öffentlicher Belange unmöglich macht.

Auch im beschleunigten Verfahren gelten uneingeschränkt:

- das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB,
- die Berücksichtigungspflichten des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, insbesondere der Belange von Umwelt-, Natur- und Klimaschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),

- die Pflicht zur ordnungsgemäßen Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (vgl. st. Rspr. des BVerwG, Abwägungsfehlerlehre).

6. Kopplung der Zustimmung an sozialen Wohnungsbau

Wir sprechen uns ausdrücklich gegen eine Lockerung des Stadtratsbeschlusses zur Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts 2023 (VII-DS09202-NF-01 vom 20.06.2024) aus. Dieser sieht eine Verpflichtung zur Herstellung von 50 % sozial gefördertem Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung für neue Bebauungspläne mit Wohnnutzung über 2.000 m² BGF vor.

Diese Quote sollte auch und gerade auf Verfahren im Rahmen des "Bau-Turbo" Anwendung finden. Ziel des Gesetzes ist die schnelle Schaffung dringend benötigten Wohnraums – die größte Nachfrage besteht nach bezahlbarem, sozial gefördertem Wohnraum. Gerade im Schnellverfahren, das durch verkürzte Bauzeiten Kostenvorteile generiert, besteht ein erhebliches Potenzial zur Schaffung günstigen Wohnraums ohne unzumutbare Belastungen für Bauherren.

7. Umgang mit Abweichungen von der TA Lärm

Lärmschutz ist ein zentraler Faktor für Gesundheit und Lebensqualität in einer ohnehin stark belasteten Stadt. Es sollte allerdings keinen sachlich nicht gerechtfertigten Unterschied machen, ob identische Lärmimmissionen durch Verkehr oder Gewerbe verursacht werden. Da eine dringend gebotete Harmonisierung des Bundesrechts hier noch nicht stattgefunden hat, bieten die neuen Regelungen die nötige Flexibilität für die Stadt Leipzig und sollten zugunsten von Nachverdichtungsvorhaben ausgeschöpft werden.

Abweichungen von der TA Lärm sollten von der Stadt Leipzig nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Eine Zulassung halten wir insbesondere dann für vertretbar, wenn

- der Gewerbelärm das Schutzniveau für Verkehrslärm nicht übersteigt oder
- ausreichende Lärmvorsorge zumindest durch passive Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) gewährleistet ist.

8. Weitere Anforderungen an eine nachhaltige kommunale Wohnungspolitik

In Kombination mit der Anwendung des Bau-Turbo halten wir folgende flankierende Maßnahmen für erforderlich:

- Erstellung bzw. Beauftragung einer Innenpotenzialanalyse als fundierte Planungsgrundlage (z. B. unter Berücksichtigung von Büro- und Einzelhandelsleerständen),
- Etablierung eines kommunalen Wohnraummanagements,
- Einführung eines Leerstandskatasters für länger als ein Jahr leerstehende Immobilien unter Beteiligung der Öffentlichkeit,
- konsequente Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten zur Sanktionierung von Zweckentfremdung.

Wir bitten um eine Berücksichtigung der Aspekte und eine weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit verBUNDenen Grüßen

Helen Garber
Landesgeschäftsführerin