

Rundumsicht zum Thema Bau- und Architektenrecht am 25.09.2025

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co.KG

Programm

Bauturbo - Top oder Flop?

Dr. Tanja Potschies

BayBO-Novelle - „die Highlights“

Kay Böhme

Gebäudetyp E und damit verbundene Risiken

Hanns-Kristian Künecke

Bauturbo – Top oder Flop?

Oder: Spielen die Gemeinden mit?



Baturbo – Top oder Flop?

Überblick

- I. Stand der Dinge - Gesetzliche Grundlagen
- II. Befreiungen vom Bebauungsplan, § 31 BauGB
- III. Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB
- IV. „Sonstiger“ Innenbereich, § 34 Abs. 1 BauGB
- V. § 246 e BauGB – „Baturbo“
- VI. Rolle der Gemeinden
- VII. Erleichterungen beim Lärmschutz
- IX. Fazit



Bauturbo – Top oder Flop?

I. Stand der Dinge - Gesetzliche Grundlagen



I. Stand der Dinge - Gesetzliche Grundlagen

Überblick

- I. Stand der Dinge – Gesetzliche Grundlagen
- II. Befreiungen vom Bebauungsplan, § 31 BauGB
- III. Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB
- IV. „Sonstiger“ Innenbereich, §34 Abs.1 BauGB
- V. § 246 e BauGB – „Bauturbo“
- VI. Rolle der Gemeinden
- VII. Erleichterungen beim Lärmschutz
- VII. Fazit

- Gesetzentwurf der Bundesregierung
- Noch nicht vom Bundestag beschlossen – Änderungen möglich
- Regierungsentwurf: <https://dserver.bundestag.de/btd/21/007/2100781.pdf>
- Wesentliche Änderungen im BauGB für Wohnungsbau:
 - Befreiungsmöglichkeiten erweitert
 - Abweichungen vom „Einfügenserfordernis“ im Innenbereich
 - § 246e BauGB - „Bau-Turbo“
 - Rolle der Gemeinden: Zustimmungserfordernis
- Zudem: Lärmschutzerleichterungen bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen



Bauturbo – Top oder Flop?

II. Befreiungen vom Bebauungsplan



II. Befreiungen vom Bebauungsplan

§ 31 Abs. 3 BauGB (Entwurf)

Überblick

- I. Stand der Dinge – Gesetzliche Grundlagen
- II. Befreiungen vom Bebauungsplan, § 31 BauGB
- III. Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB
- IV. „Sonstiger“ Innenbereich, §34 Abs.1 BauGB
- V. § 246 e BauGB – „Bauturbo“
- VI. Rolle der Gemeinden
- VII. Erleichterungen beim Lärmschutz
- VII. Fazit

Anwendungsbereich/Voraussetzungen

- Aktuell: Vorbehalt „Grundzüge der Planung“
- Neu: Befreiung „zu Gunsten des Wohnungsbaus“ generell
 - Änderung, Nutzungsänderung, Erweiterung, Errichtung
- Auch bei mehreren vergleichbaren Fällen, nicht nur Einzelfall
- Schranke: Vereinbarkeit mit öff. Belangen - Würdigung der nachbarlichen Interessen
- Zustimmung der Gemeinde

Praxis: Bauantragsstellung

- v.a. Maß der Nutzung (z.B. Höhe, Geschosse, GRZ)
- ermöglicht z.B. großflächige Aufstockung; Hinterhofbebauung
- Auch bezüglich der Art der Nutzung möglich.



Bauturbo – Top oder Flop?

III. Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB



III. Faktisches Baugebiet

§ 34 Abs. 2 , § 31 Abs. 3 BauGB (Entwurf)

Überblick

- II. Stand der Dinge – Gesetzliche Grundlagen
- II. Befreiungen vom Bebauungsplan, § 31 BauGB
- III. Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB
- IV. „Sonstiger“ Innenbereich, §34 Abs.1 BauGB
- V. § 246 e BauGB – „Baturbo“
- VI. Rolle der Gemeinden
- VII. Erleichterungen beim Lärmschutz
- VII. Fazit

Anwendungsbereich/Voraussetzungen

- Innenbereich, der der Art nach einem der üblichen Gebietskategorien entspricht (z.B.: WA, MI nach BauNVO)
- Verweis zur neuen Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB → identische Voraussetzungen wie im Bebauungsplangebiet
- Abweichung vom Gebot des „sich einfügen“ möglich

Praxis: wie im beplanten Gebiet bei Bauantragsstellung

- v.a. Maß der Nutzung (z.B. Höhe, Geschosse, überbaubare Grundstücksfläche)
- ermöglicht z.B. großflächige Aufstockung; Hinterlandbebauung
- Auch Befreiung von der Art der Nutzung möglich



Bauturbo – Top oder Flop?

IV. „Sonstiger“ Innenbereich, § 34 Abs. 1 BauGB



IV. „Sonstiger“ Innenbereich, § 34 Abs. 1 BauGB

§ 34 Abs. 3b BauGB (Entwurf)

Überblick

- I. Stand der Dinge – Gesetzliche Grundlagen
- II. Befreiungen vom Bebauungsplan, § 31 BauGB
- III. Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB
- IV. „Sonstiger“ Innenbereich, § 34 Abs. 1 BauGB
- V. § 246 e BauGB – „Bauturbo“
- VI. Rolle der Gemeinden
- VII. Erleichterungen beim Lärmschutz
- VII. Fazit

Anwendungsbereich/Voraussetzungen

- Aktuell: nur im Bestand: Abweichen vom Gebot des „sich Einfügen“
 - Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung, Erneuerung
 - zu Wohnzwecken/für Gewerbebetriebe
- Neu: Errichtung eines Wohngebäudes (§ 34 Abs. 3b BauGB)
 - Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen
 - Vereinbarkeit mit öff. Belangen – Würdigung der nachbarlichen Interessen und städtebaulich vertretbar
 - Zustimmung Gemeinde

Praxis: Bauantragsstellung

- v.a. Abweichen hinsichtlich Maß der Nutzung (z.B. Höhe, Geschosse, überbaubare Grundstücksfläche), Art
- ermöglicht z.B. „zweite Reihe Bebauung“, Hinterhofbebauung



Bauturbo – Top oder Flop?

V. § 246e BauGB – „Bauturbo“



V. § 246e BauGB - „Bauturbo“

Überblick

- II. Stand der Dinge – Gesetzliche Grundlagen
- II. Befreiungen vom Bebauungsplan, § 31 BauGB
- III. Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB
- IV. „Sonstiger“ Innenbereich, § 34 Abs. 1 BauGB
- V. § 246 e BauGB – „Bauturbo“
- VI. Rolle der Gemeinden
- VII. Erleichterungen beim Lärmschutz
- VII. Fazit

Anwendungsbereich/Voraussetzungen

- „Abweichung“ zu Gunsten von Vorhaben für Wohnzwecke bei
 - Errichtung
 - Erweiterung, Änderung, Erneuerung, Nutzungsänderung
- Zustimmung Gemeinde erforderlich; öff. Belange, nachbarliche Interessen, keine nachteiligen Umweltauswirkungen

Folge

- Abweichung vom gesamten BauGB und BauNVO (u.w.) möglich
 - Vieles auch über Änderungen § 31 BauGB und § 34 BauGB möglich
 - Bei § 35 BauGB nur: wenn in der Nähe des Innenbereichs oder BPlan

Praxis: Zentrale Vorschrift bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen und im Außenbereich



Bauturbo – Top oder Flop?

VI. Die Rolle der Gemeinden



VI. Die Rolle der Gemeinden

§ 36a BauGB (Entwurf) – bei allen dargestellten neuen Vorschriften anwendbar

Überblick

- II. Stand der Dinge – Gesetzliche Grundlagen
- II. Befreiungen vom Bebauungsplan, § 31 BauGB
- III. Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB
- IV. „Sonstiger“ Innenbereich, §34 Abs.1 BauGB
- V. § 246 e BauGB – „Bauturbo“
- VI. **Rolle der Gemeinden**
- VII. Erleichterungen beim Lärmschutz
- VII. Fazit

- „Zustimmung“ erforderlich – weiter als „Einvernehmen“
- *„erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung u. Ordnung vereinbar ist“*
 - Keine Einschränkung auf bestimmte Gründe, aus denen versagt werden darf → Maßstab: eigene städtebauliche Ziele
 - LRA kann nicht ersetzen
 - Vertragliche Regelungen zur Einhaltung best. Vorgaben möglich, z.B. Sozialer Wohnraum
- Zwei Monate ab Anfrage der Genehmigungsbehörde → Fiktion
- Option, Öffentlichkeit zu beteiligen - ein zusätzlicher Monat



Bauturbo – Top oder Flop?

VII. Erleichterungen beim Lärmschutz



VII. Erleichterungen beim Lärmschutz

Überblick

- II. Stand der Dinge – Gesetzliche Grundlagen
- II. Befreiungen vom Bebauungsplan, § 31 BauGB
- III. Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB
- IV. „Sonstiger“ Innenbereich, §34 Abs.1 BauGB
- V. § 246 e BauGB – „Baturbo“
- VI. Rolle der Gemeinden
- VII. Erleichterungen beim Lärmschutz
- VII. Fazit

Anwendungsbereich/Voraussetzungen

- Neue Bebauungspläne
- Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärm möglich
- Unabhängig vom Wohnungsbau

Praxis:

- Erleichterungen bei heranrückender Bebauung
- Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe



Bauturbo – Top oder Flop?

VIII. Fazit



VIII. Fazit/Empfehlungen

Überblick

- II. Stand der Dinge – Gesetzliche Grundlagen
- II. Befreiungen vom Bebauungsplan, § 31 BauGB
- III. Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB
- IV. „Sonstiger“ Innenbereich, §34 Abs.1 BauGB
- V. § 246 e BauGB – „Bauturbo“
- VII. Rolle der Gemeinden
- VII. Erleichterungen beim Lärmschutz
- VII. Fazit

Fazit

- Ohne die Kommunen geht nichts – großer Spielraum zur Ablehnung – unklare Kriterien
- Wenn die Kommunen und die Genehmigungsbehörde sich trauen, kann es eine Chance für Beschleunigung sein
- (Fast) nur Wohnbau erfasst - für Quartiersentwicklungen mit gemischten Nutzungen nur bedingt hilfreich

Empfehlungen

- Bei Bauvorhaben vorab prüfen (lassen), welche „Abweichungs- bzw. Befreiungsmöglichkeiten“ im konkreten Fall genutzt werden soll
- Frühzeitige Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden und Kommunen erforderlich



Fragen zum Bauturbo?

Team

Gesellschaftsrecht/Wirtschaftsrecht



Florian Aulbach

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Ayse Yildirim

Rechtsanwältin

Team Immobilienrecht



Dr. Matthias Benedikt

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Dr. Michael Grüner

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Thomas Götz

Rechtsanwalt

Team

Öffentliches Recht/ Bau- und Architektenrecht



Dr. Tanja Potschies

Rechtsanwältin –
Fachanwältin
für Verwaltungsrecht



Clarissa Dahms

Rechtsanwältin



Hanns-Kristian Künecke

Rechtsanwalt – Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht und
Dipl. Ing (FH) Bauwesen



Kay Böhme

Rechtsanwalt - Immobilien-
Projektentwickler (EIPOS) -
Schlichter für Baustreitigkeiten