

Bauturbo in der kommunalen Praxis

Fachupdate mit Praxisbericht aus der Stadt Bamberg

Rechtliche Grundlagen - Handlungsoptionen - Erfahrungen aus der Praxis

06.02.2026

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co.KG

Business Tower Nürnberg, 31. OG

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

Team Immobilienrecht



Dr. Matthias Benedikt

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Dr. Michael Grüner

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Thomas Götz

Rechtsanwalt

Team

Gesellschaftsrecht



Florian Aulbach

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Ayşe Yıldırım

Rechtsanwältin

Beratungsfelder (Auswahl)

Öffentliches Recht/Gesellschaftsrecht

- Gestaltung, Prüfung und Verhandlung von Städtebaulichen Verträgen
- Rechtliche Begleitung von Bauleitplanungen
- Vergabe von Planungs- und Bauleistungen
- (Bürger-) Windparks und Photovoltaikprojekte
- Kommunalrechtliche Beratung
- Gründung und Strukturierung von (kommunalen) Gesellschaften

Grundstücks- und Immobilienrecht

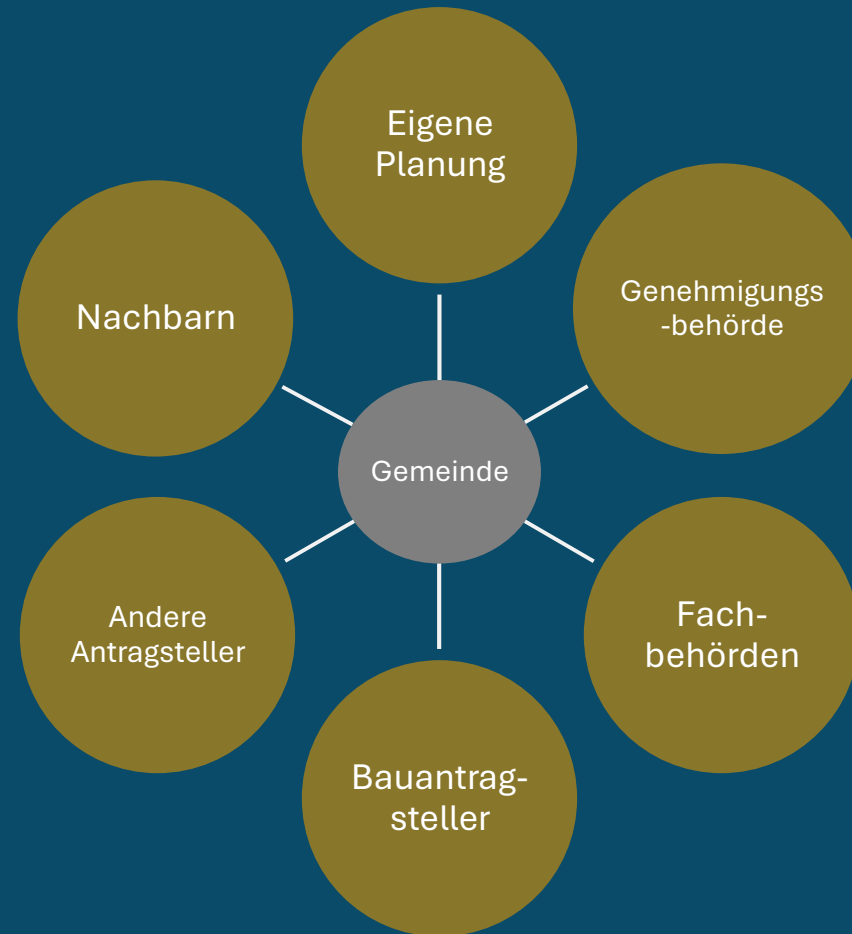
- Strukturierung/An- und Verkauf von Grundstücken und Erbbaurechten
- Nachbarschaftsvereinbarungen und Grundbuchsicherungen
- Bau- und Architektenrecht

Rechtliche Grundlagen

Clarissa Dahms



Spannungsfeld





Rechtliche Grundlagen

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiungen vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. Bauturbo, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB



Rechtliche Grundlagen

I. Überblick über die Neuregelungen



I. Überblick über die Neuregelungen

Überblick

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

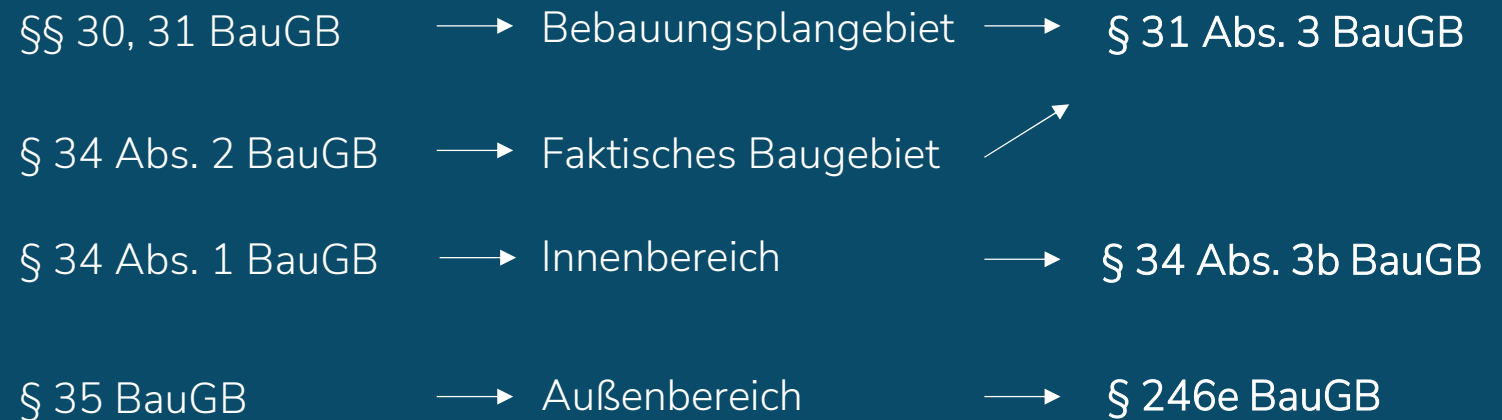
1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Prüfungsrahmen der Genehmigungsbehörde (Art. 59 BayBO) unverändert



Übereinstimmung mit den §§ 29 bis 38 BauGB





I. Überblick über die Neuregelungen

Überblick

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

§ 31 Abs. 3 BauGB	→	Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus „mit Zustimmung der Gemeinde“
§ 34 Abs. 3b BauGB	→	Abweichen vom Einfügenserfordernis zugunsten der Errichtung eines Wohngebäudes „mit Zustimmung der Gemeinde“
§ 246e BauGB	→	Abweichung vom BauGB und den aufgrund dessen erlassenen Vorschriften „mit Zustimmung der Gemeinde“ „Bauturbo“



Rechtliche Grundlagen

1. Befreiungen vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB



I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Wortlaut § 31 Abs. 3 BauGB:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. (...)“



I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Vorhaben

- Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Erweiterung zugunsten des Wohnungsbaus
- Maß der Nutzung (z.B. Höhe, Geschosse, GRZ); Art; z.B. großflächige Aufstockung, Hinterhofbebauung
- Einzelfälle oder mehrere vergleichbare Fälle
- Auch bei Berührung der Grundzüge der Planung

Prüfung durch Genehmigungsbehörde

- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Würdigung der nachbarlichen Interessen
- Zustimmung der Gemeinde
- Voraussichtliche zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen



Rechtliche Grundlagen

2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB



I. Überblick über die Neuregelungen

2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Wortlaut § 34 Abs. 3b BauGB:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“



I. Überblick über die Neuregelungen

2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Vorhaben

- Errichtung eines Wohngebäudes
- Abweichen hinsichtlich Maß der Nutzung (z.B. Höhe, Geschosse, überbaubare Grundstücksfläche), Art, ermöglicht z.B. zweite Reihe Bebauung
- Einzelfälle oder mehrere vergleichbare Fälle
- Unabhängig von städtebaulicher Vertretbarkeit

Prüfung durch Genehmigungsbehörde

- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Würdigung der nachbarlichen Interessen
- Zustimmung Gemeinde



Rechtliche Grundlagen

3. Bauturbo, § 246e BauGB



I. Überblick über die Neuregelungen

3. Bauturbo, § 246e BauGB

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Wortlaut § 246e BauGB (in Auszügen):

„(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. *der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
2. *der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
3. *der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung. (...)*

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden. (...)“



I. Überblick über die Neuregelungen

3. Bauturbo, § 246e BauGB - Prüfungsablauf

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Bebauungsplangebiet



Befreiung vom
Bebauungsplan
§ 31 Abs. 3 BauGB



Innenbereich



Abweichen vom
Einfügenserfordernis
§ 34 Abs. 3b BauGB



Außenbereich



§ 246e BauGB – Bauturbo

- Abweichung von sämtlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben für den Wohnungsbau
- Sonderregelung neben den §§ 29 ff. BauGB
- Befristung bis zum 31.12.2030: Bis dahin genehmigte Vorhaben entfalten Bestandsschutz



I. Überblick über die Neuregelungen

3. Bauturbo, § 246e BauGB - Anwendungsbereich

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

- Vorhaben in §§ 30, 34 und 35 BauGB
 - o Errichtung
 - o Erweiterung, Änderung oder Erneuerung
 - o Nutzungsänderung
 - o Zu Wohnzwecken
 - o Zusätzlich möglich: Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner
- Einschränkung im Außenbereich § 35 BauGB
Räumlicher Zusammenhang mit Bebauungsplangebiet oder Innenbereich



I. Überblick über die Neuregelungen

3. Bauturbo, § 246e BauGB – Außenbereich (§ 35 BauGB)

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Voraussetzung:

„Räumlicher Zusammenhang mit Flächen, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind“

- Gemeint ist der bestehende Siedlungsbereich
- Kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang („Anschließen“), aber organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs
 - o I.d.R. bis zu einer Entfernung von 100 Metern
 - o Einzelfallprüfung
 - o Hintergrund: Infrastrukturelle Anbindung, Anbindung an Erschließungsanlagen



I. Überblick über die Neuregelungen

3. Bauturbo, § 246e BauGB – Prüfung

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Voraussetzungen von § 246e BauGB:

- Dient einem der in Abs. 1 genannten Vorhaben
 - o Zu Wohnzwecken
 - o §§ 30, 34 oder 35 BauGB
 - o § 35 BauGB: Räumlicher Zusammenhang
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Würdigung der nachbarlichen Interessen
- Zustimmung Gemeinde



I. Überblick über die Neuregelungen

3. Bauturbo, § 246e BauGB – Öffentliche Belange

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

„Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen“

- Alle öffentlichen Belange, die von der Abweichung betroffen sind
- §§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 und 35 Abs. 3 BauGB (z.B. Lärmschutz)
- Umwelt: Prüfung beinhaltet auch die Umweltbelange und die Belange des Naturschutzes
- Vereinbarkeit kann durch städtebaulichen Vertrag hergestellt werden (bspw. Sicherung bestimmter Maßnahmen)
- Bsp.: Darstellung im Flächennutzungsplan
 - o Genehmigungsbehörde: Keine Bindung i.R.d. Genehmigungserteilung, aber Prüfung, ob Darstellung mglw. entgegensteht
 - o Gemeinde sollte sich im Rahmen ihrer Zustimmung damit auseinandersetzen



I. Überblick über die Neuregelungen

3. Bauturbo, § 246e BauGB – Nachbarliche Interessen

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

„Würdigung der nachbarlichen Interessen“

- Prüfung
 - o Rücksichtnahmegebot
 - o Nachbarschützende Festsetzungen im BPlan
 - o Prüfung möglicher Konflikte im Verhältnis der Wohnnutzung zu anderen Nutzungen (z.B. emittierendem Gewerbe)
- Aber: Nachbarschützende Vorgaben (z.B. Abstandsflächen) sind nach wie vor zu beachten und Verstöße werden durch § 246e BauGB nicht überwunden



Rechtliche Grundlagen

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB



II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Überblick

- I. Überblick über die Neuregelungen
 - 1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
 - 2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
 - 3. „Bauturbo“, § 246e BauGB
- II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Wortlaut § 36a BauGB:

„(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“



II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Einordnung

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

- Anwendbar bei allen dargestellten neuen Vorschriften
- Zustimmung ≠ Einvernehmen
 - o Erforderlichkeit der Zustimmung (§ 36a BauGB) ist weiter als Einvernehmen (§ 36 BauGB):
 - Einvernehmen darf nur aus Gründen der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB versagt werden
 - Für Zustimmung kommt es auf die „Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ der jeweiligen Gemeinde an
 - Dient der Sicherung der kommunalen Planungshoheit
 - o Kein Ersetzen durch Genehmigungsbehörde möglich



II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Zustimmung

Überblick

- I. Überblick über die Neuregelungen
 1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
 2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
 3. „Bauturbo“, § 246e BauGB
- II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

„Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung u. Ordnung vereinbar ist“ (§ 36a Abs. 1 S. 2 BauGB)

- Keine Einschränkung auf bestimmte Gründe, aus denen versagt werden darf
 - o Maßstab: eigene städtebauliche Ziele
 - o Grenze: Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG)
- Keine besonderen Anforderungen an die Begründung, aber Wahrung von Nachvollziehbarkeit und Transparenz



II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Zustimmung

Überblick

- I. Überblick über die Neuregelungen
 1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
 2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
 3. „Bauturbo“, § 246e BauGB
- II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

„Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.“ (§ 36a Abs. 1 S. 3 BauGB)

- Möglichkeit vertraglicher Regelungen zur Einhaltung best. Vorgaben:
 - o *bestimmte städtebauliche Anforderungen*
 - o z.B. Anteil sozialer Wohnraum, Umsetzungsfristen
- Bisherige Beobachtungen zum Bauturbo aus der Praxis:
 - o Aktivwerden bei größeren Kommunen
 - o Zurückhaltung bei kleineren Kommunen



II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

Handlungsoptionen

Überblick

I. Überblick über die Neuregelungen

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Abweichen vom Einfügenserfordernis, § 34 Abs. 3b BauGB
3. „Bauturbo“, § 246e BauGB

II. Zustimmungserfordernis, § 36a BauGB

- Option 1: „Nichts tun“
 - o Keine Umsetzungspflicht der dargestellten Vorgaben zum Bauturbo
 - o Pauschale Ablehnung von „Bauturbo-Bauanträgen“
 - o Achtung: Ablehnung der Zustimmung ist erforderlich wegen Zustimmungsfiktion: *„Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; (...)“*
- Option 2: „Teilweise Umsetzung“
 - o Zustimmung wird ohne weiteres planerisches Zutun in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben erteilt bzw. abgelehnt
 - o Risiko: Selbstbindung der Verwaltung (Art. 3 GG), „Kontrollverlust“ hins. städtebaulicher Entwicklung, hohes Streitpotential
- Option 3: „Aktiv werden“
 - o Eigene städtebauliche Ziele definieren („Leitplanken“)
 - o Umsetzungsleitlinien für die Verwaltung bei der Behandlung von „Bauturbo-Bauanträgen“ erlassen („Grundsatzbeschlüsse“)

Kommen Sie bei Nachfragen gerne auf uns zu oder schreiben Sie uns eine E-Mail

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co. KG

Business Tower Nürnberg, Ostendstraße 100, 90482 Nürnberg

T: +49 911 4 333 686 – 0

E: bauturbo@sozelio.de

www.sozelio.de