

Neues vom Baturbo

Chancen für den Wohnungsbau durch bewussten Qualitätsverlust?

**Bauzentrum München,
Webinar am 19.5.2026**

Cornelius Mager, Stadtdirektor a.D., Landeshauptstadt München
Lehrbeauftragter an der Hochschule München, Architektur

Baturbo - Fundstellen

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025

Gesetzentwurf mit Begründung und Abhandlung der Änderungsanträge, BT Drs. 21/781 und 21/2109

Die Änderungen BauGB durch den Baturbo sind mittlerweile in den Textausgaben eingearbeitet.

Siehe auch: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

BauGB
Baugesetzbuch

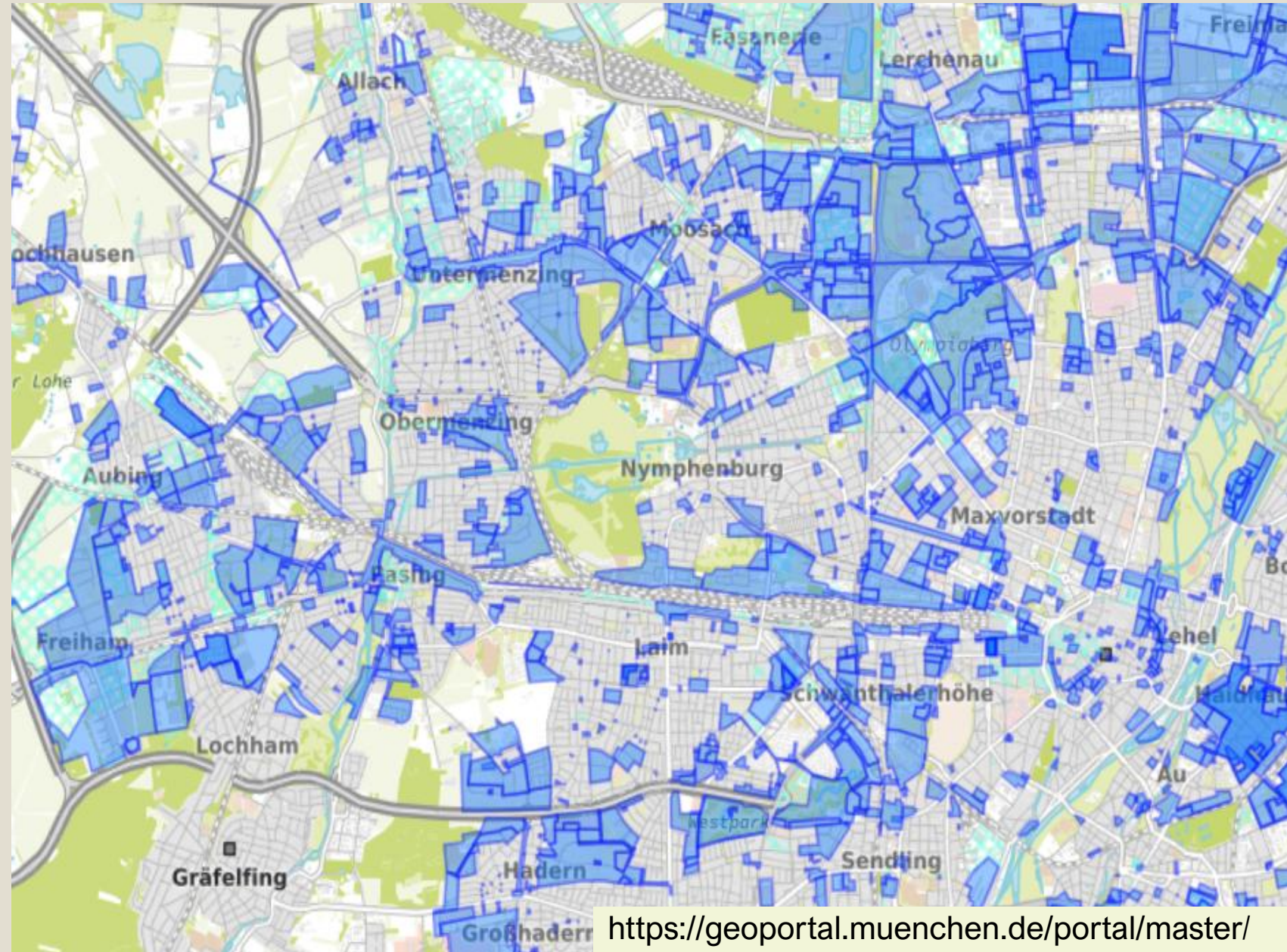
BauNVO
PlanZV
ImmoWertV
Raumordnungsgesetz

57. Auflage
2026

Beck-Texte im dtv

Planungsrechtliche Ausgangslage

- **Planbereiche** - blau
§ 30 Abs. 1 BauGB
- **Innenbereiche** - dunkelgrau
§ 34 BauGB
- **Außenbereiche** – grau/weiß/grün
§ 35 BauGB
- BPläne in Aufstellung - türkis



Zulässigkeit von Bauvorhaben - bestehendes Baurecht

§ 30 Abs. 1 BauGB - Planbereich, mit qualifiziertem Bebauungsplan	§ 34 BauGB – Innenbereich „im Zusammenhäng bebaute Ortsteile“	§ 35 Abs. 1 und 2 BauGB Außenbereich
Zulässig, wenn das Vorhaben dem Bebauungsplan „ nicht widerspricht. “	Zulässig, wenn das Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung „ einfügt “	Zulässig sind privilegierte Vorhaben , wenn öffentliche Belange nicht konkret entgegenstehen. Bei „ sonstigen Vorhaben dürfen öffentliche Belange „nicht beeinträchtigt“ werden.
	§ 30 Abs. 3 BauGB – einfache Bebauungspläne, z.B. Baulinien und Baugrenzen Ggf. gibt es einen einfachen Bebauungsplan iVm. § 34 und § 35 BauGB; z.B. Baulinienpläne	
Ggf. Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB, solange die Grundzüge der Planung gewahrt werden. Das war bisher die Grenze für das Verwaltungsermessen!		
Gewisse Befreiungen vom Bebauungsplan, z.B. Überschreitungen im Maß der Nutzung	z.B. Befreiungen von Baulinien z.B. Befreiung vom Einfügen für bestehende Anlagen (§ 34a BauGB)	Im Außenbereich gibt es Erleichterungen nur für bestehende Anlagen, Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB

Instrumente der Baurechtsschaffung	Voraussetzungen und Schranken	Gemeinde
Umfassendes BPlanverfahren §§ 1 ff BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • „Wenn und soweit erforderlich“; • keine grundsätzlichen Schranken; • Umfassende Abwägung, umfassende Beteiligung 	Satzungsbeschluss
Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt sein. • Wahrung der beschlossenen Planung! 	Satzungsbeschluss
BPlan der Innenentwicklung § 13a BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Größenbeschränkung < 20.000 qm oder • ohne „erhebliche Umweltauswirkungen“ < 70.000 qm 	Satzungsbeschluss
Beschl. Verfahren im Außenbereich, § 13 b BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Größenbeschränkung: < 10.000 qm Europarechtswidrig! - mittlerweile aufgehoben, wegen Umgehung der Beteiligungsformen im Umweltrecht. 	Satzungsbeschluss
Innen-/Außenbereichssatzungen, §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Engste Voraussetzungen, geringe Einsatzfelder 	Satzungsbeschluss
Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Grundzüge der Planungen dürfen nicht berührt sein • Wahrung der beschlossenen Planung! 	Verwaltungsermessen mit Einvernehmen der Kommune
Turbo: Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB neu	<ul style="list-style-type: none"> • Nur Wohnungsbau - Grundzüge unbeachtlich • nicht, wenn „erhebliche Umweltauswirkungen“; 	Zustimmungserfordernis
Turbo: Abweichungen vom Einfügen § 34b BauGB neu	<ul style="list-style-type: none"> • Jetzt auch für Wohnungsneubau • Grenze: Nur öffentliche und nachbarliche Belange benannt. 	Zustimmungserfordernis
Baturbo im engeren Sinn: „Befristetes Sonderrecht“ § 246e BauGB neu	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsbau, soziale Infrastruktur und Läden • Keine weiteren inhaltlichen Schranken ersichtlich • Auch im Außenbereich – aber mit Umweltprüfung 	Zustimmungserfordernis

Die neuen Instrumente im Überblick (Details zu den Vorschriften im Anhang)

§ 31 Abs. 3 BauGB

Befreiungsmöglichkeiten über § 31 Abs. 2 BauGB hinaus

- Entfristung der Vorschrift und Geltung nicht mehr an die GebietsVO (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt, § 201a BauGB) gekoppelt,
- Befreiungen nicht nur im „Einzelfall“,
- Befreiungen auch **über die „Grundzüge der Planung“** hinaus.
- **Nicht anwendbar** bei voraussichtlich „erheblichen Umweltauswirkungen“ – dann aber evtl. § 246e BauGB oder normales BPlanverfahren.

§ 34 Abs. 2 BauGB

Befreiungen von der Art der Nutzung im „faktischen Baugebiet“

- Die Vorschrift verweist nach der Art der Nutzung auf die Baugebiete der BauNVO
- Davon sind Ausnahmen und Befreiungen möglich
- **Neu:** § 34 Abs. 2 BauGB verweist jetzt auch auf die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB. Aber: **Gebietserhaltungsansprüche der Nachbarn**

§ 34 Abs. 3a BauGB -Bestand

Befreiungen vom „Einfügen“

- Bestandsorientiert: Bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines Gebäudes zu Wohnzwecken, (galt bisher nur für Änderung von „Wohngebäuden“)

§ 34 Abs. 3b BauGB-Neubau

Befreiung vom Einfügen

- Abweichung vom Einfügen jetzt auch für neue Wohnbauvorhaben
- Nicht nur im Einzelfall

§ 246e BauGB - „Baturbo“

- Bis 31.12.2030 befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau und Wohnfolgeeinrichtungen, incl. Läden des täglichen Bedarfs
- Abweichung von den (allen?) Vorschriften des Planungsrechts!!
- SUP: Bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ist eine „strategische Umweltprüfung“ nach §§ 38 ff. UVPG erforderlich.

§ 246e Abs. 3 BauGB

Baturbo im Außenbereich

- Im Außenbereich nur im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen der Gemeinde - §§ 30 Abs. 1 und 34 BauGB.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bleibt anwendbar.

§ 36a BauGB

Zustimmung der Gemeinde

Alle Abweichungen müssen stets unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Das Zustimmungserfordernis nach § 36a BauGB

Die Instrumente des Bauturbo sind nur mit „Zustimmung der Gemeinde“ anwendbar.

„Die Gemeinde erteilt die Zustimmung ,wenn ein Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist“.

- Auf die Zustimmung besteht kein Anspruch – evtl. kann aber eine Ermessensbindung entstehen.
- Die Zustimmung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebaulichen Anforderungen einzuhalten – z.B. geförderter Wohnungsbau, Baulandmodelle, Folgekosten.
- Die Gemeinde kann die betroffene Öffentlichkeit beteiligen, max. ein Monat.
- Die Zustimmung kann – anders als das gemeindliche Einvernehmen – vom Landratsamt nicht ersetzt werden.
- Anders kann/muss die Baugenehmigungsbehörde einen Antrag trotz Zustimmung natürlich ablehnen, wenn die Voraussetzungen für die Abweichung nicht vorliegen oder sonstige Probleme des Bauantrags bestehen.

Zustimmungsfrist und Fiktion

„Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten (nach eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde) verweigert wird“

+ ein Monat Stellungnahmefrist bei Betroffenenbeteiligung.

Spezielle Bauturboregelung in der BayBO:

Neu seit 1.1.2026: Art. 82c BayBO

Die 3-Monatsfiktionsfrist nach Art. 68 Abs. 2 BayBO für Baugenehmigungen im vereinfachten Verfahren endet frühestens einen Monat nach Eingang der Zustimmung der Gemeinde bzw. nach Eintritt der Zustimmungsfiktion.

Woher nimmt die Gemeinde ihre Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung?

**Ein Bauvorhaben ist für sich weder gut noch schlecht.
Das Vorhaben spielt nicht im luftleeren Raum (Binse)**

Zur Beurteilung eines Vorhabens müssen übergeordnete Kriterien betrachtet werden: z.B.

- Der regionalplanerische Rahmen, Aussagen des FNP
- Die Entwicklungsziele der Gemeinde
- Die wirtschaftlichen Möglichkeiten
- Der weitere und engere städtebauliche Kontext
- Die Nachbarschaft
- Die Belastbarkeit der vorhandenen Infrastruktur
- Lärmquellen ...
- Und anderes mehr: (Liste der Belange in § 1 Abs. 7 BauGB)

Für die Beurteilung bieten sich zunächst vorhandene Beschlüsse, Studien, Programme oder Konzepte an

z.B. fortgeschrittene konkrete Planungen

z.B. im Rahmen von Sanierungsprogrammen vorliegende Untersuchungen; Dorferneuerung etc.

z.B. für die Gemeinde erstellte Entwicklungskonzepte, (ISEK, Gewerbeflächenprogramm, Gartenstadtanalyse ...)

z.B. Maßnahmen des Klimaschutz und der Klimaanpassung

Oder wenigstens kleine, für den speziellen Fall

spontan gemachte rahmenplanerische Überlegungen,

- die das Vorhaben in einen Kontext setzen,
- die übergeordnete Ziele der Gemeinde darstellen (z.B. Durchwegungen, Klimaschneisen),
- die einen etwas größeren Rahmen umspannen, als das Vorhabensgrundstück und seine Nachbarn selbst.
- und die die mittelfristigen **Auswirkungen des Vorhabens** erfassen (Vorbildwirkung).

Anwendungsfälle – Typologien

- Im Rahmen der Untersuchungen zur „**Langfristigen Siedlungsentwicklung**“ (LASIE) seit 2012 hat die Landeshauptstadt München neben der regionalen Siedlungsentwicklung drei Hauptstrategien näher untersucht; <https://stadt.muenchen.de/infos/langfristige-siedlungsentwicklung>
- Die Ansätze wurden in Teilen bereits in der **Wohnungsbauoffensive seit 2014** aufgegriffen, z.B. Nachverdichtungen im Hasenberg, Stelzenbau Dantestraße u.v.a.m.
- Andere Kommunen haben „**Innenentwicklungskonzepte**“ erstellt, in denen sie die Potentiale der Innenentwicklung systematisch untersucht haben, die jetzt für den Turbo bei der Beurteilung helfen.
- Jedenfalls sollten vor Zulassung eines Vorhabens im Bauturbo „**rahmenplanerische Erwägungen**“ angestellt werden; (Wirkung des Vorhabens, Folgewirkungen aufgrund der Vorbildwirkung. Was brauchen wir an sozialer Infrastruktur, wie schaut's verkehrlich aus, gibt das Straßennetz die Verdichtung her).

Nachverdichtung



Umstrukturierung



Erweiterung



Bauzentrum am 19.05.26; Cornelius Mager: Neues vom Bauturbo!

Anwendungsfall – Umstrukturierung

Gewerbebrachen oder Gewerberänder,

- Aufgelassene Gewerbe, die ohnehin schon ans Wohnen grenzen;
- Riesige gewerbliche Parkplatzflächen
- Hier muss als erstes der Abgleich gesucht werden, ob die Gewerbeflächen wirklich aufgegeben werden können. Auch Gewerbe braucht die Stadt.

Leerstehende gewerbliche Einzelobjekte,

- Standorteignung für das Wohnen kritisch prüfen. Folgewirkungen aufs Gebiet.
- Problematisch wegen dem Gebietserhaltungsanspruch der Nachbarn. Konkrete Lärmkonflikte müssen jedenfalls lösbar sein – „TA-Lärm“
- Stichwort: Keine Immissionsorte!

Büroflächenleerstand:

- Riesenpotential bundesweit
- An den richtigen Standorten sollte vor allem der **bestandsorientierte Umbau** gefördert werden.
- Siehe dazu die Diskussion zur Umbaukultur und Allianz Bauwende



Quelle: LHM - Geodatenservice

Anwendungsfälle: Erweiterung des Siedlungsbereichs nach 246e Abs. 3 BauGB:

Außenbereichsflächen im räumlichen Kontext mit bebauten Bereichen der Gemeinde?

- Wie weit reicht der „räumliche Kontext“? (in der Gesetzesbegründung ist von bis zu 100m die Rede, fraglich).
- Sind es bewusste Freihalteflächen oder stellen sich die Flächen nach als potentielle Erweiterungsflächen dar?
- Welche Rolle spielt hier der Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang?

Außenbereichsinseln im Innenbereich



Quelle: LHM, GEodatenService

„Münchner Weg“ – Grundsatzbeschluss vom 3.12/17.12.2025

Grundsatzbeschluss vom 3./17.12.2025 unterscheidet drei Fallgruppen:

1) Überschaubare Bauvorhaben

- kann die Verwaltung selbst entscheiden (natürlich mit Zustimmung Abt. Stadtplanung).
- In München werden die Bezirksausschüsse ohnehin über alle Bauvorhaben informiert - Anhörung auf Verlangen.
- Dadurch ein Stück PreCheck vor Ort.

2) Projekte mit städtebaulicher Wirkung

- Start BPlan-Verfahren mit Aufstellungsbeschluss und vorbehaltlicher Zustimmung zu dem Turbo-Vorhaben;
- Wechsel zum Bauturbo falls keine Konflikte

3) Planungsbedürftige Projekte

- Start BPlanverfahren mit Aufstellungsbeschluss
- Falls geringe/keine Konflikte – späterer Wechsel zum Bauturbo mit ausdrücklicher Zustimmung des Stadtrats

4) Großflächige Planungsprojekte mit gemischten Quartieren oder komplexer Eigentümerstruktur in der Regel kein Bauturbo möglich

5) Kein Bauturbo bei explizit entgegenstehenden Konzepten (siehe rechts_)

Beschlussziffer 5 (durch Antrag ergänzt):

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den neu eingeführten Bauturbo gem. § 246e BauGB nach Maßgabe der in Kapitel 3.11. erläuterten Verfahren

so anzuwenden,

- **dass es zu keinen substantiellen städtebaulichen Qualitätseinbußen kommt**
- **und die jeweiligen Vorhaben den städtischen Grundsatzbeschlüssen** (Klimaanpassung, Baumschutz, Schwammstadtprinzip, Rahmenplänen...) **entsprechen.**
- Für Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen gem. § 34 Abs. 3b BauGB (Fallgruppe 1) gilt Entsprechendes“.

z.B. Beschlüsse zum Schutz der Gartenstädte ??

Vertikale und horizontale Komplexität der Planung

Komplexität des BPlan-Verfahrens nach Form und Inhalt; rechtsstaatliche Anforderungen an das Ergebnis

Überwindung des Planungserfordernis?

Erwartungsdruck der Politik
Beschleunigungsnovellen, Digitalisierung, Entbürokratisierung, Verschlinkung der Bauordnungen ...;

Steigt deutlich

Grundsatz der Konfliktbewältigung und allseitige Abwägung

Inhaltliche Hauptprobleme der Bauleitplanung: z.B. Flächenknappheit, Verkehr, Gemengelagen, z.B. TA-Lärm, Altlasten, Natur- und Artenschutz, Infrastrukturfragen, Nachbarinteressen

„eigentlich“ unverändert

Welche Probleme löst der Bauturbo?

Vielfalt der möglichen Akteure der jeweiligen Ziel- und Erwartungshaltungen an das Planungsergebnis (Fachbehörden, Gemeinderäte, Nachbarn, Initiativen ...)

„eigentlich“ unverändert

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

bei der Kommune und beim Investor; Finanzknappheit, Zinsen, Baukosten

Zeitersparnis, Zinsen?

Kompliziertheit und Beschränktheit

des Festsetzungsinstrumentariums in § 9 BauGB und der klassischen Umsetzungsinstrumente: Umlegung, Enteignung, Erschließung ...

Konkreter Bauantrag, statt abstraktem BPlan

Zusammenfassende Bewertung

- Der Gesetzgeber kommt bei der Vereinfachung des Bauleitplanverfahrens nicht weiter – im Gegenteil
- Immer häufiger wird daher nach Auswegen gesucht, um zum Ziel zu kommen – Beschleunigungsnovellen.
- Der **Baturbo** will das träge System überwinden und öffnet einen dritten Weg.
- Die Zustimmung der Gemeinde wirkt bei den Befreiungen des Baturbo als **Planungersatz**.
- Mit den Einsatzfeldern und Kriterien muss verantwortlich umgegangen werden – nicht alles, was angeboten wird, passt!
- Wichtig ist trotz dem Zeit- und Erwartungsdruck die **relativ sorgfältige** Bewertung der öffentlichen Belange und der widerstreitenden Interessen im Rahmen der gemeindlichen Zustimmung.
- Letztverantwortlich ist die Bauaufsicht bei der Genehmigung.
- Wir müssen mit dem Turbo im Sinne des Wohnungsbaus offen und dynamisch umgehen, aber umsichtig - Sonst zerstören wir unsere planerischen Grundlagen;



*„quidquid agis, prudenter agas
et respice finem.“*

**Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und
Bauwesen, BMWWSB**
Startseite zu Baturbo



Baturbo-Umsetzungslabor
© Bauwende Allianz und
BMBWSB - Arbeitshilfen und
Praxiswissen, kommunale
Strategien



BMWWSB_
FAQ's als PDF,
Stand 24. April 26



FAQ's des BayStWBV
Stand 2. April 26
Insbesondere Vollzugs-
fragen für die Verwal-
tung.



Senat – Arbeitshilfen
„Berliner Leitfaden zum
Wohnungsbau-Turbo“
Stand Nov. 2025

Baturbo:
Das gilt für München
Beschluss vom
17.12.2025





Vielen Dank – geschafft!

Befreiung oder Änderung des Bebauungsplans

Grundsatz der Planmäßigkeit, § 1 Abs. 3 BauGB ... „wenn und soweit erforderlich“

Grundsätzlich wäre stets der Weg über die Aufstellung eines BPlans **angezeigt**, z.B. über § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) bzw. 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Dieser Weg ist bei Einzelvorhaben aber oft langwierig, komplex oder unmöglich:

- Objektbezug: Bei Vorhaben im Rahmen des Bauturbo wird es meist nicht um ein Gebiet gehen, sondern um ein Objekt, das mehr oder weniger zufällig und wenig planvoll plötzlich in den Fokus gerät.
- Zeitdruck: Gerade bei Umnutzungsfällen besteht oft hoher Handlungsdruck beim Investor/Eigentümer;
- Komplexität: Die Überplanung eines Bestandsgebiets wegen eines Einzelobjekts ist aufwändig und scheitert oft an der Mitwirkungsbereitschaft der anderen Bestandshalter, die noch keinen Veränderungsbedarf sehen.

Vorgehen im Befreiungsweg

- Bei überschaubaren Fällen bietet sich ein Vorgehen im Befreiungsweg an.
- Überschaubar heißt: Die auftretenden Konflikte müssen im Wesentlichen innerhalb des Projekts selbst lösbar sein, ggf. externe Konflikte, z.B. Umlegungsbedarf, sind überschaubar und bilateral lösbar.
- Befreiungen sollten stets „eingehegt“ werden mit **informellen planerischen Instrumenten**, damit sie nicht „willkürlich“ werden.
- Die Folgewirkungen auf die „nähere Umgebung“ oder das Planungsgebiet müssen erkannt und erfasst werden. Ggf. sind flankierende planungssichernde Maßnahmen erforderlich.
- Befreiungen können mit Forderungen flankiert werden: z.B. preiswerter Wohnungsbau, Schaffung von Wohnfolgeeinrichtungen, etc.; Instrument: Städtebauliche oder verwaltungsrechtliche Verträge.

Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan

§ 31 Abs. 2 BauGB - bisherige Regel

- Befreiungen sind nur in überschaubarem Umfang möglich.
- Es müssen bestimmte Befreiungsgründe vorliegen (§ 31 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB)
- Die **Grundzüge der Planung** dürfen nicht berührt werden, ansonsten **Planerfordernis**
- In der Regel keine Befreiungen von der **Art der Nutzung – Art der Nutzung ist stets Grundzug**
- Wahrung der öffentlichen Belange unter Würdigung nachbarlicher Interessen

§ 31 Abs. 3 BauGB, Befristetes Sonderrecht (Baulandmobilisierungsgesetz 2021-2026)

- Befristete Vorschrift bis Ende 2026 in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, § 201a BauGB
- „zugunsten des Wohnungsbaus“ ohne die Beschränkung auf die Grundzüge der Planung;
- mit Zustimmung der Gemeinde;
- beschränkt auf den „Einzelfall“.

§ 31 Abs. 3 BauGB – Bauturbo Nov. 2025

- Entfristung der Vorschrift und Geltung nicht mehr an „GebietsVO“ gekoppelt;
- Befreiungen nicht nur im „Einzelfall“, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen;
- Nicht anwendbar bei vorauss. „erheblichen Umweltauswirkungen“ dann aber evtl. § 246e BauGB oder normales BPlanverfahren.
- Befreiungen von der Art der Nutzung auch im nicht beplanten Innenbereich – „Faktische Baugebiete“: § 34 Abs. 2 BauGB verweist jetzt auch auf § 31 Abs. 3 BauGB
- Aber auch künftig: Wahrung der öffentlichen Belange unter Würdigung nachbarlicher Interessen.

§ 34 Abs. 3a und b BauGB – „Befreiung vom Einfügen“

Bisher: § 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB – diese Befreiungen sind rein bestandsorientiert

- a) Spielräume für dynamische Veränderungsbedarfe von Gewerbe und Handwerk
- b) Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen von Wohnzwecken dienenden Gebäuden
- c) Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden (bisher nur von Wohngebäuden) zu Wohnzwecken, einschließlich erforderlicher Änderungen

Baturbo § 34 Abs. 3b BauGB neu:

Befreiung vom Einfügen auch für die „Errichtung von Wohngebäuden“

- Mit Zustimmung der Gemeinde
- Nicht nur im „Einzelfall“, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen
- Aber auch künftig: Wahrung der öffentlichen Belange unter Würdigung nachbarlicher Interessen.

Befreiung nach der „Art der Nutzung“

<p>§ 30 Abs. 1-3 BauGB Qualifizierter oder einfacher Bplan</p>	<p>§ 34 Abs. 2 BauGB Innenbereich „faktisches Baugebiet“</p>	<p>§ 34 Abs. 1 BauGB Innenbereich – „Gemengelage“</p>
<p>Art der Nutzung nach BauNVO wie festgesetzt</p>	<p>Art der Nutzung nach BauNVO, wenn nähere Umgebung einem Gebietstyp entspricht</p>	<p>Art der Nutzung nach der „näheren Umgebung“, wenn die nähere Umgebung dispers ist</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Befreiungen von der „Art der Nutzung“ nach § 31 Abs. 2 BauGB waren stets kritisch. • Die Art der Nutzung gilt als „Grundzug der Planung“. • Die im Gebiet vorhandenen Nutzer haben einen Gebietserhaltungsanspruch, insb. bei heranrückender Wohnbebauung auf gewerbliche Nutzungen – TA-Lärm. 		<p>Gebot der Rücksichtnahme als Bestandteil des § 34 Abs. 1 BauGB; Geltung der TA Lärm bei Konflikten mit vorhandenem Gewerbe</p>
<p>§ 31 Abs. 3 BauGB neu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auch von der Art der Nutzung kann jetzt befreit werden. • Der Gebietscharakter kann nicht mehr abstrakt als Grundzug der Planung entgegengehalten werden. • Die konkreten Konflikte (TA-Lärm) müssen aber gleichwohl bewältigt werden. 	<p>§ 34 Abs. 2 BauGB neu letzter Halbsatz</p> <p>Verweist jetzt auch auf die Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB.</p>	<p>§ 34 Abs. 3a und b BauGB</p> <p>Die „Befreiung vom Einfügen“ wird auch hinsichtlich der Art der Nutzung greifen können.</p>

Betrachtung der einzelnen Gebietskategorien der BauNVO

BauNVO	Bemerkung
WR und WA	Umwandlung von Büro zu Wohnen im WR/WA unproblematisch
MI Mischgebiete	Ausnutzung der Spielräume für Wohnen im MI möglich (50/50, +/- 10 % - Faustregel) Umwandlung eines größeren Gebäudes kann zum „ Umkippen des Quartiers “ führen
MU Urbanes Gebiet	Sehr neu, gilt nicht für „faktische Baugebiete“, Wohnanteile nur nach Maßgabe der Festsetzungen im BPlan zulässig.
MK Kerngebiet	Nur die „festgesetzten“ oder ausnahmsweisen Wohnanteile sind zulässig – „Umkippen droht“
GE/GI Gewerbegebiet	Für Umwandlung in Wohnen „grundsätzlich“ ungeeignet, Rspr.; Ausnahmen sind denkbar für Teilgebiete oder Randlagen – (alles schon dagewesen).
Hauptproblem:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Die Art der Nutzung gilt als „Grundzug der Planung“ (andere Ansicht vertretbar). ❖ Gebietserhaltungsansprüche der Nachbarn gegen heranrückendes Wohnen (TA Lärm), (andere Ansicht nicht vertretbar. Wenn der Nachbar klagt, müssen Lösungen her).

WS § 2	WR § 3	WA § 4	WB § 4a	MD § 5	MDW § 5a	MI § 6	MU § 6a	MK § 7	GE § 8	GI § 9	SO § 10, § 11
------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------	--------------------	------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	----------------------------

246e BauGB neu: „Bauturbo“ im engeren Sinne

„ §246e BauGB

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

*Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften dieses Gesetzes ... **abgewichen werden**, wenn die Abweichung auch 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 gemacht wird, oder*
 - 3) der **Nutzungsänderung** baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung“.*
- Bis hierher gehen die Tatbestände soweit ersichtlich nicht über die Möglichkeiten der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3a und b BauGB hinaus.
 - Diese Befreiungstatbestände gehen dem § 246e BauGB als **lex specialis** voraus, d.h. zuerst prüfen, ob ein Vorhaben bereits schon nach den speziellen Befreiungstatbeständen zugelassen werden könnte.

246e BauGB neu – Fortsetzung

Weitergehend aber der Abs. 5:

Bei Zulassung von Vorhaben nach Abs. 1 können auch zugelassen werden

- 1) Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, z.B. Kita, Schulen, Arztpraxen ... ,
- 2) Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs

Weitergehend auch § 246e Abs. 3 BauGB – Bauen im Außenbereich

- Die Flächen müssen im räumlichen Zusammenhang mit baubauten Gebieten der Gemeinde stehen, (bebaut nach den § 30 und § 34 BauGB).
- Der „räumliche Zusammenhang“ ist weiter zu verstehen als der frühere Begriff „unmittelbarer Zusammenhang“.
- Im Außenbereich bleibt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des BNatSchG anwendbar.

246e Abs. 1 Satz 2 BauGB neu – „Vorhaben mit Umweltauswirkungen“

- Bei der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB dürfen „nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein.“
- Bei den neuen Abweichungen nach § 34 Abs. 3b) BauGB, „Befreiung vom Einfügen“, dürfte dieser Belang über das Erfordernis der „Wahrung öffentlicher Belange“ abgedeckt sein.

§ 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB geht jetzt deutlich darüber hinaus:

- Hat die Abweichung vom Bebauungsplan oder für ein Vorhaben im Außenbereich „nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich **erhebliche Umweltauswirkungen**“, ([Anlage 2 zum BauGB](#)).
- dann ist eine **Strategische Umweltprüfung (SUP)** durchzuführen. Das bedeutet, Ermittlung der Umweltauswirkungen mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 38 bis 46 UVP-G.
- Bei Vorhaben nach **Anlage 1, Nr. 18.7. und 18.8. UVP-G** (bestimmte größere städtebauliche Planungen): Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.
- **Das heißt:** Theoretisch ist § 246e BauGB jetzt auch dann anwendbar, wenn „erhebliche Umweltauswirkungen“ zu erwarten sind. Diese Fragen müssen dann aber im Rahmen des 246e BauGB abgearbeitet werden können.
- Zur Begründung siehe **BT Drs. 2109, Seiten 38 f.** In der Vorgängerversion (21/781) war diese Möglichkeit noch ausgeschlossen.
- In der Praxis wird man in solchen Fällen doch eher zu einem geordneten Verfahren greifen! Wie sollte eine SUP in drei Monaten abgeschlossen sein? Anders, wenn sie schon durchgeführt wäre.