

Bauturbo

Inhalt und Umgang mit den Änderungen im BauGB



Kreisstadt
Groß-Gerau.
www.gross-gerau.de



Baturbo: Überblick

1. **Hintergrund** – Wozu Baturbo?
2. **Inhalt** – Was ist der Baturbo und was ändert sich?
3. **Vorbehalte** – Was bleibt trotz alldem bestehen?
4. **Grundsatzbeschluss** – Sinn und Zweck



Kreisstadt
Groß-Gerau.



1. Hintergrund

Wozu Bauturbo?

- Für Schaffung von Wohnraum
- Verfahren die der Schaffung von Wohnraum dienen beschleunigen und vereinfachen
- Beschluss: „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ durch Bundestag
(BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025)



2. Inhalt

Was ist der Baturbo und was ändert sich?

- Ergänzungen bzw. Hinzufügung mehrerer prägnanter Paragraphen im Baugesetzbuch (BauGB). Darunter:
 - § 246e BauGB – „Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“, der Baturbo im eigentlichen Sinne
 - § 31 Abs. 3 BauGB – Mehr Abweichung von einem Bebauungsplan
 - § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichen vom Einfügungserfordernis im sog. unbeplanten Innenbereich
 - § 36 BauGB – Die Zustimmung der Gemeinde
- Gemeinden erhalten Werkzeugkasten um schneller und mehr Wohnraum zu schaffen



2. Inhalt

§ 31 Abs. 3 BauGB

- Es „kann“ zugunsten des Wohnungsbaus von den Grundzügen der Planung eines Bebauungsplanes befreit werden.
- Zuvor nur im Einzelfall. Nun auch „in mehreren vergleichbaren Fällen“.

Beispiel:

Bürger möchte sein Wohnhaus um ein drittes Vollgeschoss aufstocken. Wohnhaus liegt in Wohngebiet WA7, für dass der Bebauungsplan nur 2 Vollgeschosse erlaubt. Zuvor nicht möglich, da hier eine Befreiung von einer Regelung beantragt wird, die für das ganze Gebiet WA7 gilt. Und sich nicht etwa auf einen Einzel- bzw. Härtefall beschränkt.



2. Inhalt

§ 31 Abs. 3 BauGB

- Bietet die Möglichkeit von bestehenden Bebauungsplänen abzuweichen, wo zuvor noch ein Bauleitplanverfahren zur Änderung erforderlich war.
- Vorbehalte sind zu beachten



2. Inhalt

§ 34 Abs. 3b BauGB

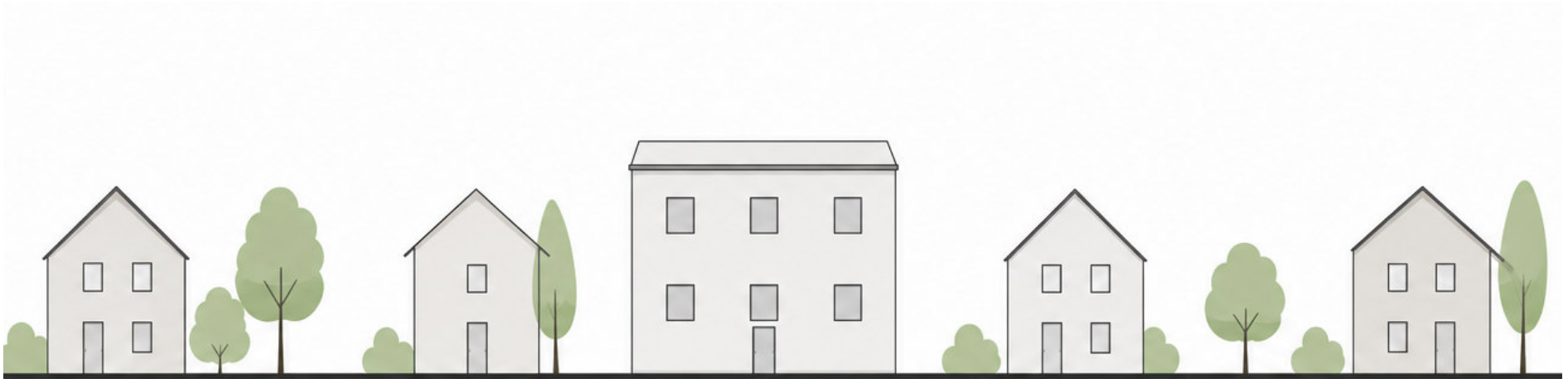
- Gilt im sog. unbeplanten Innenbereich, sprich wo kein Bebauungsplan vorliegt.
- Ermöglicht das Errichten von Wohngebäuden zuzulassen, auch wenn sie sich **nicht** in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- **Nicht einfügen** würde sich ein geplantes Wohngebäude beispielsweise, wenn...



2. Inhalt

§ 34 Abs. 3b BauGB

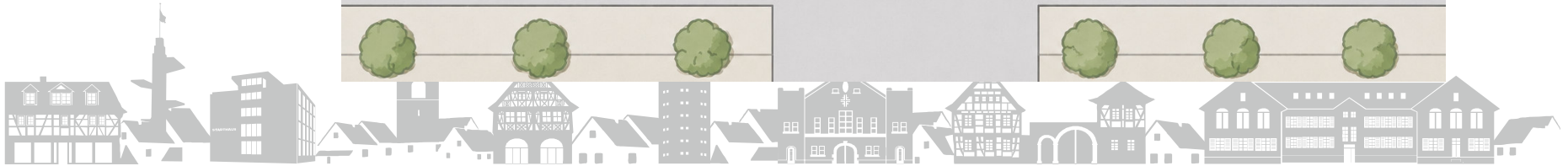
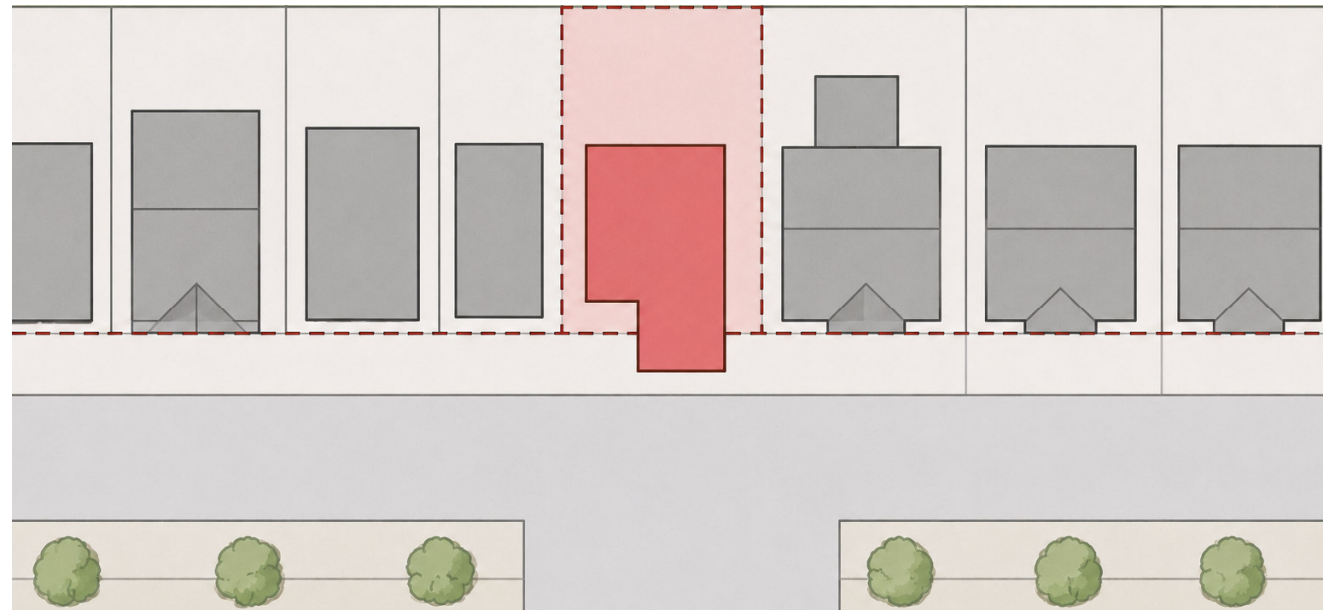
- **Nicht einfügen** würde sich ein geplantes Wohngebäude beispielsweise, wenn...
 1. ...es spürbar größer wäre als die umliegenden („*Maß der baulichen Nutzung*“)



2. Inhalt

§ 34 Abs. 3b BauGB

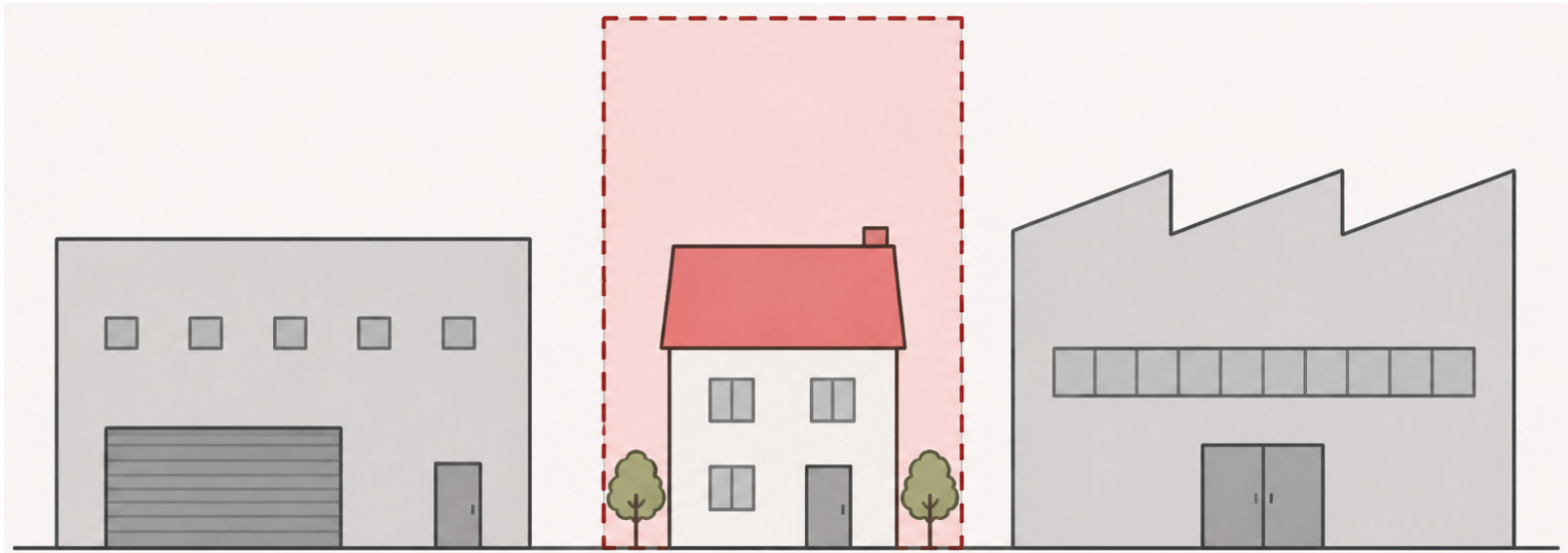
- **Nicht einfügen** würde sich ein geplantes Wohngebäude beispielsweise, wenn...
 2. ...das Gebäude aus der bisherigen Straßenflucht deutlich hervortreten würde („Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“)



2. Inhalt

§ 34 Abs. 3b BauGB

- **Nicht einfügen** würde sich ein geplantes Wohngebäude beispielsweise, wenn...
 3. ... in der Umgebung kein Wohngebäude existiert („*Art der baulichen Nutzung*“)



2. Inhalt

§ 34 Abs. 3b BauGB

- Gesetzgeber geht davon aus, dass primär Überschreitungen vom Maß der baulichen Nutzung Anwendung finden, da hier i. d. R. eine bessere Vereinbarkeit mit den geltenden Vorbehalten gegeben ist.
- Vorbehalte sind zu beachten



2. Inhalt

§ 246e BauGB

- Neuerung mit der mit Abstand größten Tragweite. Zunächst befristet bis zum 31.12.2030
- **Mit diesem Paragraphen kann vom BauGB oder von aufgrund des BauGBs erlassenen Vorschriften (zum Beispiel Bebauungspläne) abgewichen werden**, wenn das Vorhaben...
 - Der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude (Zum Beispiel: Neubau mit Laden im Erdgeschoss)
 - Der Erweiterung, Änderung, Erneuerung zulässig errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird (Zum Beispiel: Wohnungsaufstockung auf Gewerbe)
 - Der Nutzungsänderung zulässig errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung (Zum Beispiel: Umnutzung Bürogebäude für Wohnzwecke)

...dient



Kreisstadt
Groß-Gerau.



2. Inhalt

§ 246e BauGB

- Kommt infrage, wenn Vorhaben selbst über § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b BauGB etc. nicht abgebildet werden kann und um langjährige Bebauungsplanverfahren zu umgehen
- Vorbehalte sind zu beachten



2. Inhalt

§ 36a BauGB

- Gemeinde entscheidet: Zustimmung der Gemeinde, zur Wahrung und Würdigung der Planungshoheit
- Regelt, dass Vorhaben, die unter den vorgenannten Neuerungen beantragt werden, nur mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden dürfen.
- Die wichtigsten Aspekte dazu:
 - „Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist“
 - Die Gemeinde kann ihre Zustimmung an Bedingungen knüpfen (Beispiel: Abschluss eines städtebaulichen Vertrags)
 - Frist zur Bearbeitung grundsätzlich 3 Monate
 - Wenn Gemeinde das Vorhaben im Verfahren rechtskonform ablehnt, kann die Ablehnung nicht durch die Bauaufsicht ersetzt werden (Planungshoheit)



3. Vorbehalte

Was bleibt trotz alldem bestehen?

- Es gelten nach wie vor (auch im Fall § 246e BauGB) anderweitige Vorgaben und Gesetze. Darunter:
 - Vorgaben aus Fachgesetzen wie Abstandsflächen, Hochwasser, Denkmalschutz etc.
 - Individuelle Betroffenheit Dritter im Rahmen des Nachbarschutzes, dem Rücksichtsnahmegebot, Schutz des Eigentums etc.
 - Willkürverbot (Entscheidungsbindung durch Vorbildwirkung früherer Entscheidungen), Koppelungsverbot etc.



3. Vorbehalte

Was bleibt trotz alldem bestehen?

- Ein Vorhaben muss nach wie vor einer Prüfung auf Vereinbarkeit von nachbarlichen Interessen mit öffentlichen Belangen standhalten.
 - Nachbarliche Interessen sind zum Beispiel: Mögliche individuelle Betroffenheit Dritter wie zuvor aufgeführt
 - Öffentliche Belange: Der Umweltschutz, die städtebauliche Ordnung, ein Bebauungsplan, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse etc.
- Dass Belange einem Vorhaben entgegenstehen, kann beispielsweise durch einen Vertrag abgewendet werden, wo Vorsorgemaßnahmen festgehalten werden oder ein Investor an den durch seine Planung ausgelösten Folgebedarf an sozialer Infrastruktur beteiligt wird.



4. Grundsatzbeschluss

Sinn und Zweck des Grundsatzbeschlusses

- Empfehlung des deutschen Städtetages zum Umgang mit den neu eingeführten Vorschriften. Auch mit Hintergrund, dass Einhaltung der Bearbeitungsfrist von 3 Monaten gewährleistet werden kann:
 - Fristproblem: Paragraph 246e BauGB, der Bebauungsplanverfahren ersetzen kann, stellt allein aufgrund des größeren Prüfungsumfangs eine Herausforderung für die Verwaltung dar. Erschwerend kommen hinzu: Verwaltungsinterne Fristen zur Einbringung von Beschlussvorlagen zu. Auch mit Blick auf Taktung der STvV-Versammlungen oder intensiveren Phasen wie zuletzt zum Haushalt.
 - Etablieren von fristgerechten Prüfungsabläufen und würdigen des besonderen Prüfungserfordernisses



4. Grundsatzbeschluss

Sinn und Zweck des Grundsatzbeschlusses

- Zudem Straffung von Prüfverfahren und Entlastung für Verwaltung durch Delegation der Fälle nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB wie schon bei den bisherigen § 31 - und § 34 BauGB-Fällen an den Magistrat.
- (Transparente) Regelung aufstellen unter welchen Bedingungen § 246e BauGB Anwendung finden kann in Groß-Gerau



Fazit

- Ziel auf Bundesebene Wohnungsbau voranzubringen, schlägt sich mit Bauturbo auf kommunaler Ebene nieder
- Der Bauturbo kann in einem sinn- und maßvollen Rahmen Vorteil für Groß-Gerau sein
- Grundsatzbeschluss wird für diese Rahmgebung empfohlen (siehe VL-255/2026)

Gibt es Rückfragen?



Kreisstadt
Groß-Gerau.

