

Rechtsprechung für Ingenieure

Der neue „BauTurbo 2025“ in § 246e BauGB

Am 30.10.2025 trat es nun endlich in Kraft, das lang diskutierte und erwartete "Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung". Mit dem Gesetz traten zentrale Änderungen des Baugesetzbuches ein (z. B. § 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9, § 9, § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a und 3b, § 36a, § 37a, § 216a BauGB). Insbesondere die Regelungen des § 31 Abs. 3 BauGB (Erleichterung der Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus) und § 34 Abs. 3a und 3b BauGB (Abweichung vom Erfordernis des "Einfügens") dienen bereits für sich als Erleichterung für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Kernstück der Gesetzesnovelle ist jedoch der neu geschaffene § 246e BauGB. Dieser ermöglicht nun - ohne ein sonst ggf. notwendiges und zeitintensives Bebauungsplanverfahren - zu Wohnzwecken dienende Vorhaben auch unter Abweichung von den bisherigen Vorschriften des BauGB zuzulassen, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Erfasst sind dabei sowohl die Errichtung, Erweiterung, Erneuerung und Nutzungsänderung zu Wohnzwecken dienender Gebäude.

Mit dem neu geschaffenen BauTurbo können zunächst fast alle bauplanungsrechtlichen Restriktionen überwunden werden. So müssen in B-Plangebieten gemäß § 30 BauGB Festsetzungen des Bebauungsplans, z. B. über Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen, GFZ und GRZ, so auch Stockwerksfestsetzungen, nicht mehr zwingend beachtet werden. Die deutlich restriktivere Möglichkeit von Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB bleiben jedoch erhalten und stehen neben den neuen Möglichkeiten des § 246e BauGB. Im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB können die starren Vorgaben zum "Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung" flexibler gehandhabt werden, sodass nachträgliche Gebäudeaufstockungen oder Hinterlandbebauungen erleichtert werden. Im Außenbereich, der nach § 35 BauGB eine normale Wohnbebauung bislang nicht zulässt, sind ebenfalls Lockerungen vorgesehen. Hier ist allerdings insofern eine Grenze eingebaut, als nur dort gebaut werden soll, wo ein räumlicher Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen vorhanden ist.

Durch die gesetzliche Neuregelung werden erhebliche Eingriffe in die gemeindliche Planungshoheit, die nachbarlichen Belange und naturschutzrechtliche Vorgaben angelegt, sodass das Gesetz entsprechende Schutzmechanismen vorgesehen hat:

Die Erleichterungen sind zunächst zwingend an den Zweck der Schaffung zusätzlichen Wohnraums geknüpft. Dies kann sowohl durch Neuerrichtung, Umnutzung oder Wiedernutzbarmachung von Wohnraum geschehen. Als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal wird hierbei der konkrete Bedarf der jeweiligen Gemeinde an zusätzlichen Wohnflächen zu prüfen sein, da anderenfalls die Erforderlichkeit nicht gegeben ist. Einer Rechtsverordnung gemäß § 201a BauGB, mit der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bezeichnet werden können, bedarf es indes nicht. Da es wohl faktisch kaum eine Gemeinde geben wird, die keinen Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen hat, wird die Erforderlichkeit wohl grundsätzlich bejaht werden können. Die Regelungen des § 246e BauGB können auch andere Nutzungsarten privilegieren. Zum einen erscheint nicht zwingend, dass das zu errichtende Gebäude **ausschließlich** Wohnzwecken dient, soweit der Schwerpunkt des Vorhabens der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient. Zudem sieht § 246e Abs. 5 BauGB die Erstreckung auf Nutzungen vor, die der Wohnnutzung dienen, z. B. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke und Läden und Geschäfte zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs. Hierdurch können also auch Einzelhandelsgeschäfte von der Privilegierung des BauTurbos profitieren.

Zur Kompensation des Eingriffs in die gemeindliche Planungshoheit wurde ein neues Zustimmungserfordernis gemäß § 36a BauGB eingefügt. Dieses gilt neben dem bereits bestehenden Zustimmungserfordernis gemäß § 36 BauGB. Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB kann jedoch, anders als das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB, nicht nur dann verweigert werden, wenn Rechtsverstöße gegen die Vorgaben der §§ 31, 33, 34 oder 35 BauGB vorliegen, sondern auch dann, wenn das Vorhaben mit den gemeindlichen Planungsvorstellungen von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar ist. Die Zustimmung kann auch von der Bedingung abhängig gemacht werden, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen (z.B. soziale Wohnraumförderung) einzuhalten. Zwar steht die Erteilung der Zustimmung nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht im Ermessen der Gemeinde. Da sie jedoch die Zustimmung verweigern kann, wenn das Vorhaben "mit ihren Vorstellungen" nicht vereinbar ist, steht der Gemeinde ein weiter Beurteilungsspielraum zu, sodass ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Erteilung der Zustimmung effektiv nicht bestehen dürfte, auch wenn § 36a Abs. 3 BauGB beschreibt, dass die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden kann. Auch die Ersetzung der gemeindlichen Zustimmung, wie § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB für das gemeindliche Einvernehmen vorsieht, ist für die Zustimmung gemäß § 36a BauGB nicht möglich. Das Gesetz enthält jedoch eine Zustimmungsfiktion, wenn die Zustimmung nicht binnen 3 Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Der Schutz der nachbarlichen Belange und Interessen bleibt Tatbestandsvoraussetzung für die Anwendung des BauTurbos. Insofern ist nach wie vor eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange vorzunehmen, wobei dem Zweck der Schaffung zusätzlichen Wohnraums besonderes Gewicht beizumessen ist. Gleichwohl ist das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme zu beachten.

Das Instrument des § 246e BauGB darf nur eingesetzt werden, wenn die naturschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere des UVPG, eingehalten werden. Soweit dort eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, gilt dies auch bei Anwendung des BauTurbos.

Der BauTurbo wird erhebliche Auswirkungen auf die Tätigkeit von Vorhabenträgern, Planern, Kommunen und Bauaufsichtsbehörden haben. Auf die Kommunen kommt ein zusätzlicher Prüfungsbedarf durch das Zustimmungserfordernis gemäß § 36a BauGB zu. Da es - im Unterschied zur Bauleitplanung - bislang keine erprobten Verfahrensregeln gibt, wird die Verantwortung der Kommune gestärkt, der Prüfaufwand, das Erfordernis von Abwägungen und etwaige Risiken jedoch auch erhöht.

Den Planern wird zukünftig ein erhöhter Beratungsaufwand obliegen, wenn von Vorhabenträgern oder Kommunen zu entscheiden ist, ob das neue Instrument des § 246e BauGB angewendet werden soll. Zutreffendenfalls müssen die entsprechenden Unterlagen und Nachweise erstellt und vorbereitet werden. Letztlich bedarf auch die Entscheidung über die verschiedenen Instrumentarien (Bauleitplanung, Befreiung gemäß § 31 BauGB oder BauTurbo) vertiefte Beratung durch die Planer. Letztlich wird auch den Baugenehmigungsbehörden ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand anheimfallen, da die Voraussetzungen des § 246e BauGB nunmehr im Bedarfsfall zusätzlich zu prüfen sind.

Die gesetzliche Neuregelung des BauTurbo 2025 wird die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums mit großer Sicherheit erhöhen, sodass Nachverdichtungen, Aufstockungen oder Umnutzung bestehender Gebäude vereinfacht und auch beschleunigt genehmigt werden können. Für Vorhabenträger und Kommunen erhöht sich die Flexibilität, ohne ein langwieriges Bauleitverfahren oder B-Plan-Änderungsverfahren beschreiten zu müssen. Ob die Zeitersparnis im Planungsverfahren durch den erhöhten Verwaltungsaufwand neutralisiert wird, weil Personalengpässe in Kommunen und Landkreisen die Bearbeitung der neuen Aufgaben nicht zeitnah gewährleisten, bleibt abzuwarten.

Die gesetzliche Neuregelung ist zunächst bis zum 31.12.2030 befristet, wobei es hier auf das Ende im bauaufsichtlichen Verfahren ankommt. Es kommt also nicht auf den Zeitpunkt des Bauantrages, sondern auf die letzte behördliche Entscheidung (Baugenehmigung/Ablehnung der Baugenehmigung oder etwaige Widerspruchsentscheidung) an. Nach Ablauf dieser Testphase wird der Gesetzgeber Erfahrungen auswerten und das Instrumentarium dann ggf. unbefristet weiterlaufen lassen, wenn es sich bewährt hat.

Jörg Borufka
Rechtsanwalt
Rechtsanwaltskanzlei WIGU PartG mbB