



Der Bau-Turbo: Weil jede Wohnung zählt, wenn es die Gemeinde will!

Kerstin von Staa



YOUR PERSPECTIVE.
GSK.DE | GSK-LUX.COM

1. Verfahrensstand & Ziele der Änderungen des BauGB



Juli 2024	Referentenentwurf
06. November 2024	Bruch der Regierungskoalition
11. November 2024	Anhörung im Bauausschuss des Bundestags
23. Februar 2025	Neuwahl des Bundestags
Mai 2025	Referentenentwurf
18. Juni 2025	Kabinettsbeschluss
10. Juli 2025	1. Lesung im Bundestag und Überweisung an den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen
10. September 2025	Sachverständigenanhörung im Ausschuss
9. Oktober 2025	Billigung des Gesetzesentwurfs im Bundestag (2.+3. Lesung)
17. Oktober 2025	Billigung des Gesetzesentwurfs durch den Bundesrat
ausstehend	Ausfertigung und Verkündung (Inkrafttreten)

Ziele

1. Mehr bezahlbarer Wohnraum
2. Mehr Tempo & Innovation



2. Mehr bezahlbarer Wohnraum - weil jedes Zuhause zählt!





§ 31 Abs. 3 BauGB-E
§ 34 Abs. 3a + b BauGB-E

Ausweitung von
Befreiungsmöglichkeiten und
Abweichungen vom
Einfügensgebot

§ 246e BauGB-E

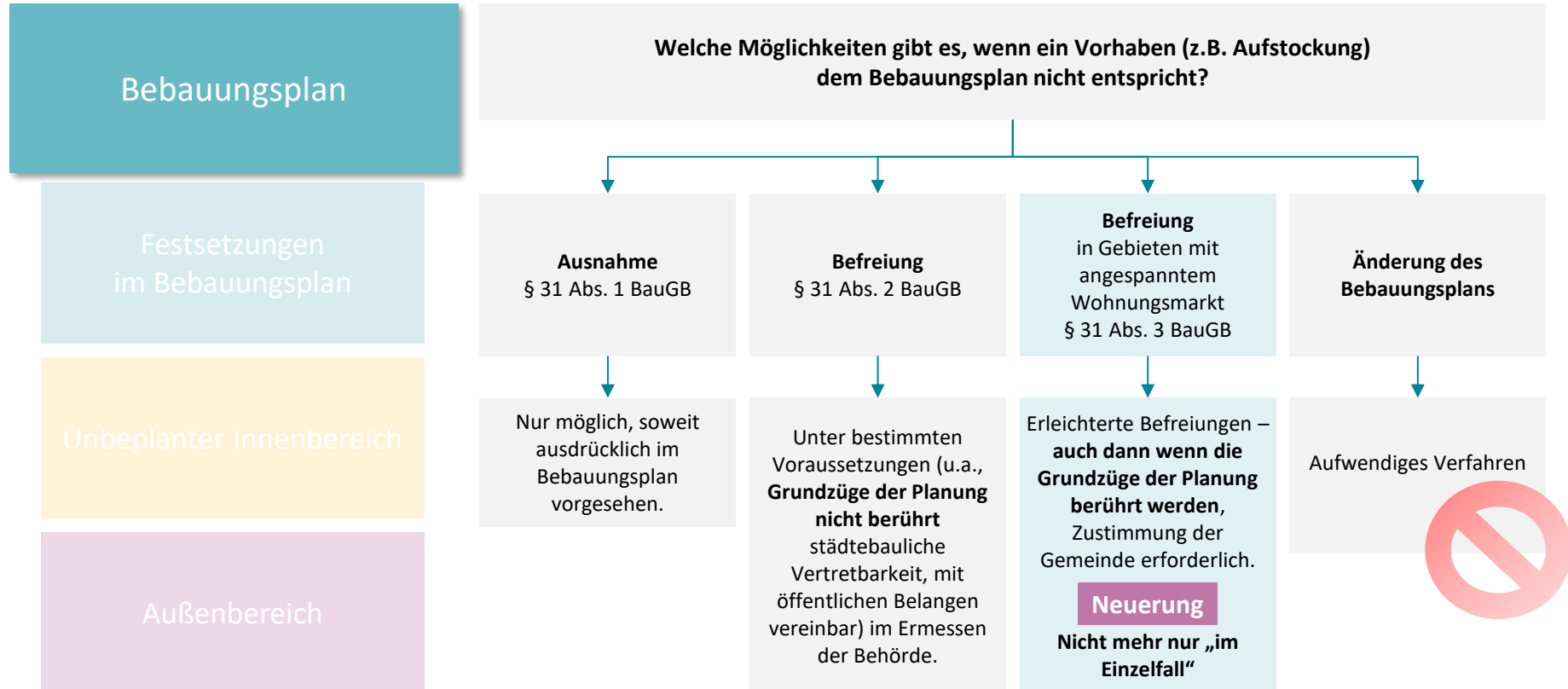
DER BAU-TURBO:
u.a. Änderungen für
Bebauungspläne, den
unbeplanten Innenbereich und
den Außenbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB-E
§ 216a BauGB-E

Möglichkeit der planerischen
Lärmkonfliktbewältigung und
Rechtssicherheit

§ 250 BauGB-E

Umwandlungsschutz von
Mietwohnungen in Gebieten
mit angespanntem
Wohnungsmarkt
→ Verlängerung der Befristung
bis Ende 2030





Bebauungsplan

Festsetzungen
im Bebauungsplan

Unbeplanter Innenbereich

Außenbereich

Entwurf zu Befreiungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt § 31 Abs. 3b BauGB-E

(3b) **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. Die Befreiung nach Satz 1 ist nur dann mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen hat.



Entfallen des Einzelfallerfordernis

Nach BVerwG war die Vorgängerauslegung restriktiv auszulegen, d.h. es bedurfte einer **sog. „atypischen Situation“** um von § 31 Abs. 3 BauGB Gebrauch zu machen.



(P) Funktionslosigkeit

Ungelöst bleibt das Problem der Funktionslosigkeit der „befreiten“ Festsetzung, gerade wenn über den Einzelfall hinaus befreit wird!



Bebauungsplan

Festsetzungen
im Bebauungsplan

Unbeplanter Innenbereich

Außenbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB-E (Immissionsschutz)

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: (...)

23. Gebiete in denen

a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

aa. **bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen** oder bestimmte **Geräuschemissionskontingente** nicht überschritten werden dürfen, wobei **in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (...), zulässig sind, (...).**

bb. **Bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen (...)**

Erhaltungsvorschrift

§ 216a BauGB-E

Für den Fall der **gerichtlichen Aufhebung eines Bebauungsplans** nach bereits teilweise erfolgter Umsetzung der heranrückenden Wohnbebauung.



Bebauungsplan

Festsetzungen
im Bebauungsplan

Unbeplanter Innenbereich

Außenbereich

Bisher: Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung „einfügt“.
Erleichterungen bisher **nur bei der Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung**.

Neu: weitere Erleichterungen beim „Einfügen“
§ 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1 lit. b) und Abs. 3b

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
- b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichtete, **Gebäude, wenn hierdurch Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird**

(3b) 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, ~~städtebaulich vertretbar~~ ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



Befristet bis 31.12.2030

Bebauungsplan

Festsetzungen
im Bebauungsplan

Unbeplanter Innenbereich

Außenbereich

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau:

(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.

Hat eine **Abweichung für Vorhaben im Außenbereich** oder eine **Abweichung von Bebauungsplänen** nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich **zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen**, ist eine **Strategische Umweltprüfung** nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die **Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(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.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich **nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung**, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner **dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke**,
2. **Läden**, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.



Bebauungsplan

Festsetzungen
im Bebauungsplan

Unbeplanter Innenbereich

Außenbereich

Voraussetzungen

- ✓ **Überplanter Bereich** oder **Innenbereich** oder **Außenbereich** im Zusammenhang mit beplantem Bereich oder Innenbereich (Abstand von maximal 100 m)
- ✓ **Zustimmung** der Gemeinde
- ✓ Bestimmte Vorhaben (**Wohnraum und „Annexnutzungen“**)
- ✓ **Öffentliche Belange** inkl. **nachbarlicher Interessen** sind zu berücksichtigen
- ✓ Anwendbarkeit von **Naturschutzrecht** (Eingriffsregelung, Benehmen mit Naturschutzbehörde)
- ✓ Strategische **Umweltprüfung** bzw. **Umweltverträglichkeitsprüfung** nötig, wenn Vorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auslöst
- ✓ **Befristung** (der Anwendungsmöglichkeit des „Bau-Turbos“, nicht der Genehmigung)



Rechtsfolge

Abweichung **vom BauGB** oder **aufgrund des BauGB** erlassener Vorschriften (**nicht:** Bauordnungsrecht und kommunales Satzungsrecht)



Bebauungsplan

Festsetzungen
im Bebauungsplan

Unbeplanter Innenbereich

Außenbereich

Zustimmung > Einvernehmen

- Einvernehmen kann nur aus den sich aus §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.
- Einvernehmen kann durch die Bauaufsicht ersetzt werden.
- Einvernehmen **kann nicht an Auflagen und Bedingungen gekoppelt werden.**

Zustimmungserfordernis

§ 36a BauGB-E

- Zustimmung kann immer verweigert werden, wenn das geplante Vorhaben mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht übereinstimmt, d.h. nicht nur in bestimmten geregelten Fällen.
- Zustimmung **kann nicht durch die Bauaufsicht ersetzt werden.**
- Zustimmung kann **unter der Bedingung** erteilt werden, dass der Bauherr sich verpflichtet, die städtebaulichen Anforderungen einzuhalten (**städtebaulicher Verträge!**)
- **Zustimmungsfiktion** nach Ablauf von 3 Monaten
- Gemeinde kann über die Erteilung der Zustimmung **eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen**



Bebauungsplan

Festsetzungen
im Bebauungsplan

Unbeplanter Innenbereich

Außenbereich

Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung:

- (1) Vorhaben, die der **Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung**, insbesondere von Munition, Sprengstoffen und deren Vorprodukten, dienen und deren **Erforderlichkeit** für die Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr **durch eine Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung bestätigt wird**, sind, auch sofern sie nicht von § 35 Absatz 1 Nummer 4 erfasst sind, im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Erklärung nach Satz 1 ist unanfechtbar; auf ihre Abgabe besteht kein Anspruch. § 35 Absatz 5 Satz 1 bis 3 ist anzuwenden.
- (2) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach Absatz 1 **entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde** im Einvernehmen mit der Gemeinde. Lehnt die höhere Verwaltungsbehörde das Vorhaben ab oder versagt die Gemeinde das nach Satz 1 oder nach § 14 Absatz 2 Satz 1 erforderliche Einvernehmen, **entscheidet das Bundesministerium der Verteidigung** im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde; die Gemeinde ist anzuhören, wenn sie nicht bereits zuvor beteiligt war. § 36 Absatz 2 Satz 3 findet keine Anwendung.
- (3) § 37 Absatz 3 gilt entsprechend
- (4) Die Absätze 1 bis 3 sind auch anzuwenden, wenn es um die **Änderung oder Erweiterung von Vorhaben** nach Absatz 1 geht, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. In diesen Fällen kann zugleich **von Festsetzungen dieses Bebauungsplans befreit werden**.



- ✓ Neue Außenbereichsprivilegierung für Vorhaben der (auch privaten) Sicherheits- und Verteidigungsindustrie
- ✓ Nur mit entsprechender Bedarfs-Bestätigung des BMVg für das jeweilige konkrete Vorhaben
- ✓ Entscheidung durch die höhere Bauaufsichtsbehörde
- ✓ Wenn Einvernehmen der Gemeinde versagt / höhere Verwaltungsbehörde ablehnt, entscheidet das BMVg
- ✓ Spezielle Befreiungsvorschrift für Vorhaben in bestehenden Bebauungsplänen.

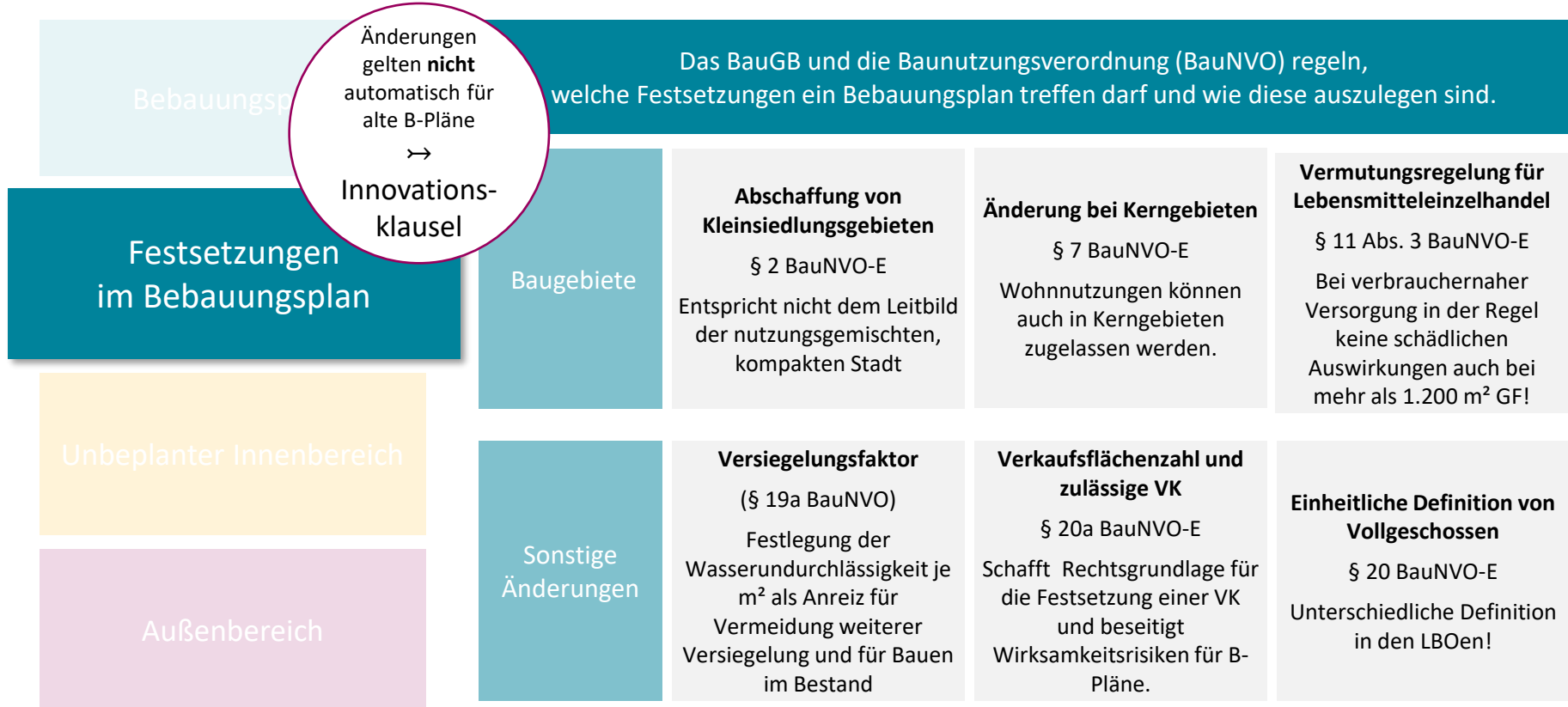
3. Mehr Innovation, Tempo und Umweltschutz - still pending!





Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Festsetzungen im Bebauungsplan





Wir sind für Sie da

Kerstin von Staa

T +49 89 288174-353

kerstin.vonstaa@gsk.de

Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 GSK Stockmann. Alle Rechte vorbehalten. Der Name GSK Stockmann und das Logo sind eingetragene Markenzeichen.



YOUR PERSPECTIVE.

GSK.DE | GSK-LUX.COM