

Bauleitplanung in Gemeinden

Bau-Turbo

Amt Berkenthin

Berkenthin, den 28.02.2026

Michael Birgel



Grundlagen des Bauplanungsrechts

- Art. 28 II Grundgesetz (GG)
- **Kommunale Planungshoheit** beinhaltet das Recht zur Ordnung und Gestaltung des Gemeindegebietes durch Bauleitplanung, allerdings nur im Rahmen der Gesetze.
- Rechtliche Grundlagen:
 - **Baugesetzbuch (BauGB)**, das BauGB bestimmt als Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten und städtebaulich durch verbindliche Regelungen nach Maßgabe dieses Gesetzbuches zu ordnen.
 - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, enthält Regelungsmöglichkeiten zur Ausgestaltung der Bauflächen und Baugebiete (Art der baulichen Nutzung) und zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den Bauleitplänen
 - **Planzeichenverordnung** definiert die für Bauleitpläne nutzbaren Planzeichen

Grundlagen des Bauplanungsrechts

- Einschränkungen und Bindungen der kommunalen Planungshoheit durch die nachfolgenden Vorgaben:
 - **Prinzip der Erforderlichkeit** (§1 Abs. 3 BauGB), Planungen zur Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen, Freiraumplanung, Sondernutzungen etc.
 - **Anpassungspflicht** (§ 1 Abs. 4 ff. BauGB u.a. an Natur- und Artenschutzrecht, Denkmalrecht etc. und die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, z. B. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen in den unterschiedlichen Planungsräumen, Beachtung der regionalen Grünzüge und Vorranggebiete für Windenergie etc.
 - **Entwicklungsgebot** (§ 8 Abs. 2 BauGB), Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln
 - **Planungsinhalte**, § 9 BauGB enthält eine abschließende Aufzählung möglicher Inhalte der Bebauungspläne, die Baunutzungsverordnung konkretisiert die Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

Grundlagen des Bauplanungsrechts

- Einschränkungen und Bindungen der kommunalen Planungshoheit
 - **Abwägungsgebot** (§§ 1 Abs. 5,6,7 und 1a BauGB), bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) und privaten Belange (Beteiligung der Öffentlichkeit) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die definierten Ziele der Regional- und Landesplanung unterliegen nicht der Abwägung, sie sind zu beachten.
 - Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), bedeutet aber nicht, dass der Planung zugestimmt werden muss.

Grundlagen des Bauplanungsrechts

Anpassungspflicht an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung

die Entwicklung des Innenbereichs hat Vorrang bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden,

geeignete Entwicklungsflächen sind durch eine Variantenuntersuchung im gesamten Gemeindegebiet zu identifizieren und zu bewerten (Übersichtsplan mit Begründung),

zur Förderung des Geschößwohnungsbaus werden in Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten nur die Hälfte der WE auf den Entwicklungsrahmen angerechnet

Grundlagen des Bauplanungsrechts

Exkurs

- Anpassungspflicht an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung
 - Der LEP und die Regionalpläne geben zu beachtende Ziele und Grundsätze der Raumordnung unter anderem vor:
Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Ordnungsraum und im ländlichen Raum dürfen neue Wohnbau- und Gewerbeflächen nur für den örtlichen Bedarf entwickeln
Im Ordnungsraum ist ein „Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen“ von maximal **15 % des Wohnungsbestands und im ländlichen Raum von max. 10 % des Wohnungsbestand** im Zeitraum von 2021 bis 2036 verbindlich vorgegeben. Dieser Entwicklungsrahmen darf nur schrittweise ausgeschöpft werden
 - Basisjahr für die Feststellung des Wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31.12.2020 :

Grundlagen des Bauplanungsrechts

Exkurs

- Der **Ausgangswert des Entwicklungsrahmens einer Gemeinde im Ordnungsraum mit 300 WE beträgt $300 \times 15 \%$** , das entspricht **rechnerisch zunächst einem Zuwachs von 45 WE bis 2036**.
- In einer Gemeinde im **ländlichen Raum mit 300 WE** beträgt der Entwicklungsrahmen nur $300 \text{ WE} \times 10 \%$, das entspricht **30 WE bis 2036**
- Von diesem Wert werden jährlich ab **die Baufertigstellungen und die Baulücken** in Bebauungsplangebieten und im Innenbereich **abgezogen**.
- Bei intensiver Anwendung des **Bau-Turbos** könnten weitere Bauflächen aktiviert werden, die bisher nicht erfasst wurden, dann aber auf den Entwicklungsrahmen angerechnet werden.
- Insbesondere in kleinen Gemeinden, die ein neues Baugebiet entwickeln wollen, sollte diskutiert werden, ob und in welchem Umfang der Bau-Turbo angewendet werden soll

Ergänzende Grundlagen des Bauplanungsrechts

„Der Bau-Turbo“

Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ – der sogenannte Bau-Turbo ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Der Bau-Turbo ermöglicht Wohnungsbauvorhaben, die nach aktuellem Baurecht bisher unzulässig waren.

Aufgrund der Abweichungsmöglichkeiten können Vorhaben genehmigt werden, ohne dass zuvor passendes Baurecht durch Bauleitplanverfahren geschaffen werden muss.

Eine **gesonderte Zustimmung der Gemeinde**, die über das „Einvernehmen“ hinausgeht ist erforderlich.

Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung ist für die Bauaufsicht bindend. Eine versagte Zustimmung der Gemeinde kann nicht ersetzt werden.

Der **Bau-Turbo** soll vorrangig im **bestehenden Siedlungsbereich** Anwendung finden.

Die Regelungen sehen ausschließlich ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Bestimmungen vor.

Sie ermöglichen keine **Abweichung vom Fachrecht (Landesbauordnung, Natur- u. Denkmalschutz etc.)**

„Bau-Turbo“

§ 246e BauGB 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 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.

„Bau-Turbo“

- **§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde (Wahrung der kommunalen Planungshoheit)**

- (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.

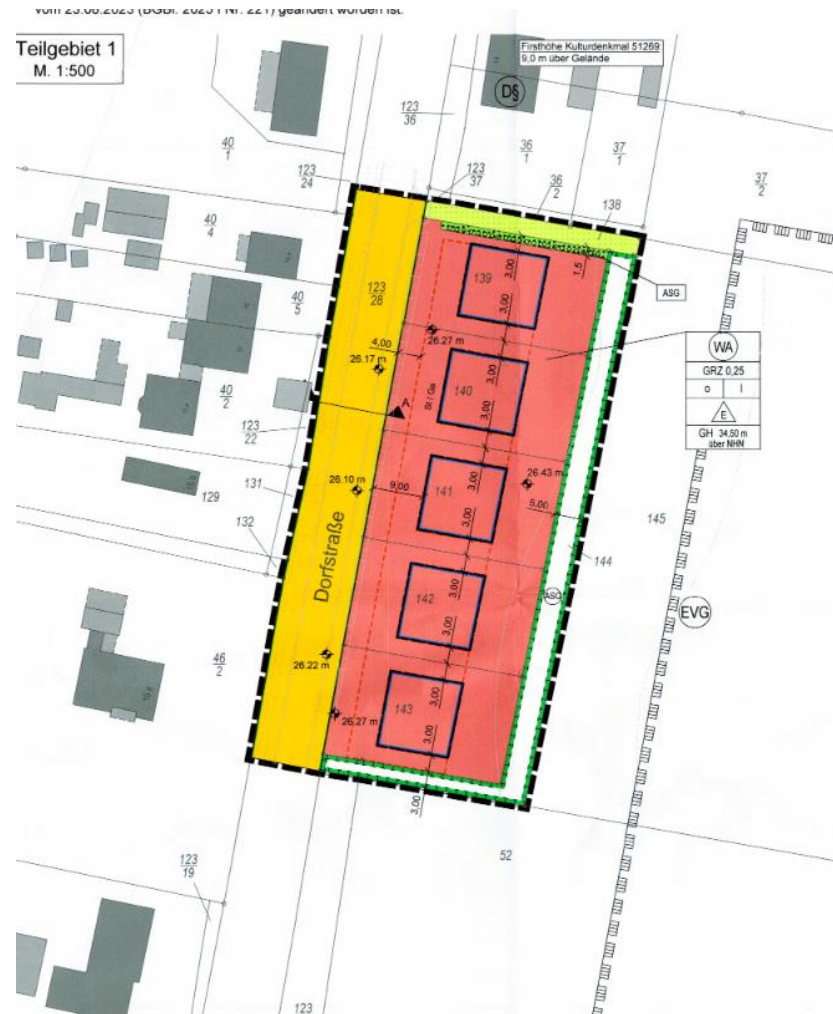
„Bau-Turbo“

§ 31 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) 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 mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Befreiungen nach § 31 Abs.3 BauGB in Bebauungsplangebieten

Beispiele



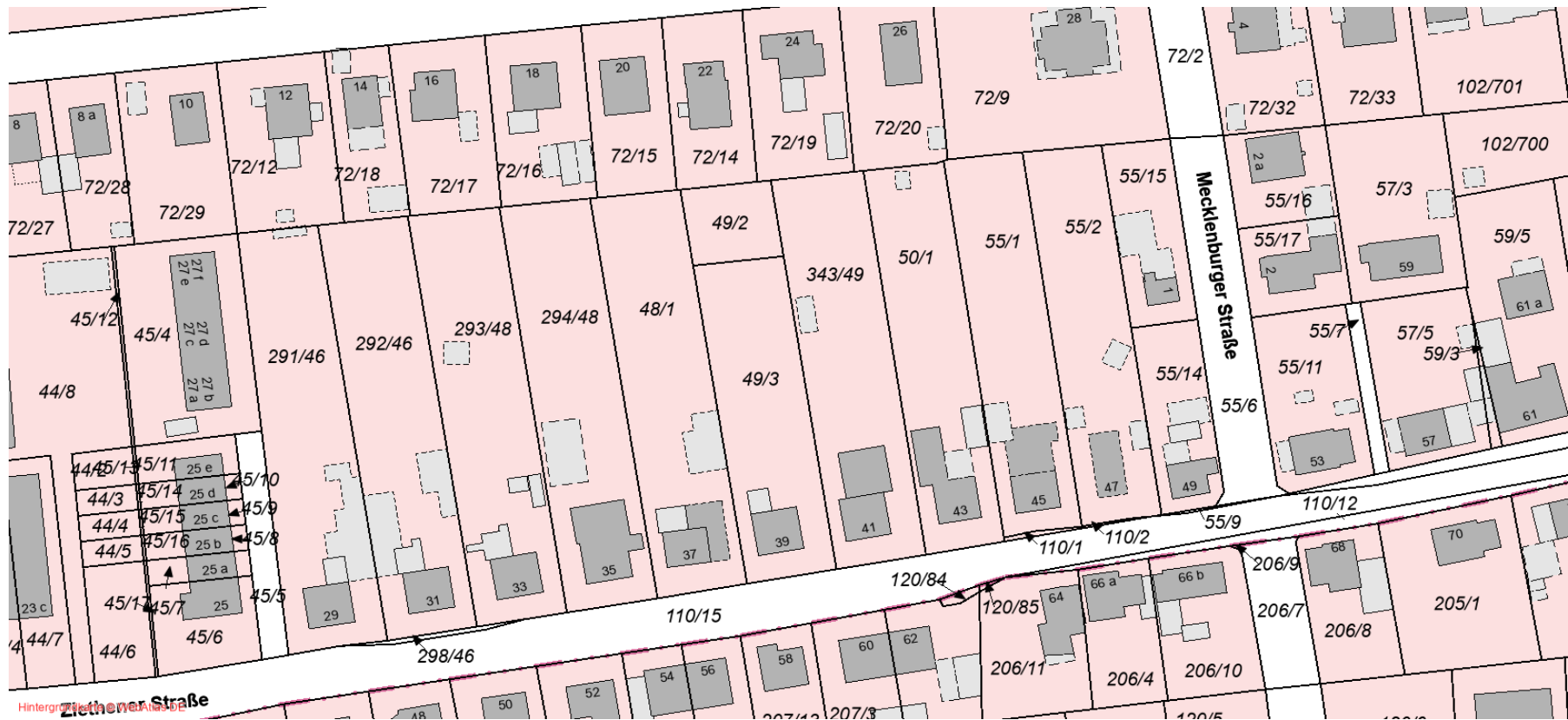
„Bau-Turbo“

§ 34 Abs. 3b BauGB

„(3) 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 öffentlichen Belangen vereinbar ist

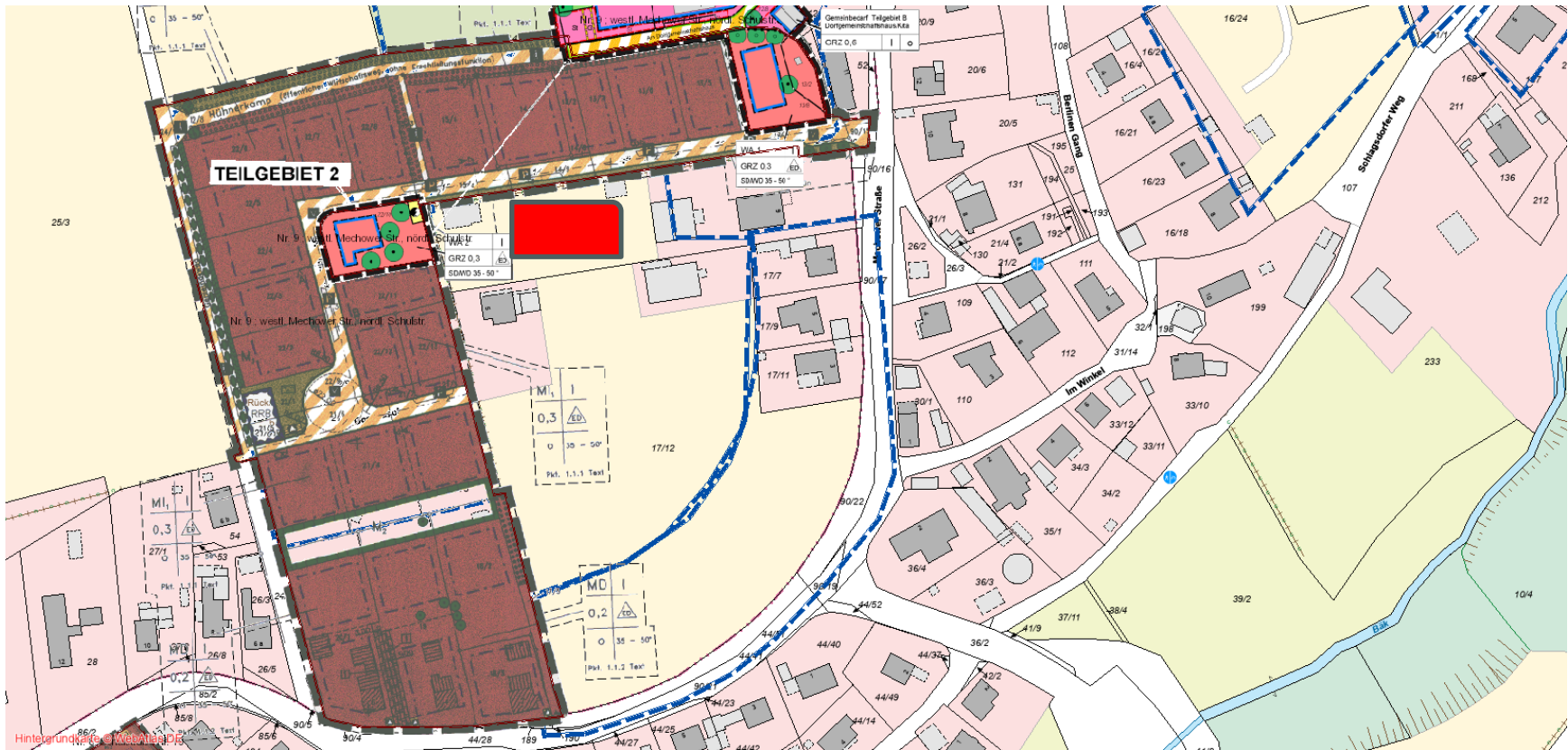
Befreiungen nach § 34 b BauGB im Innenbereich

Beispiele



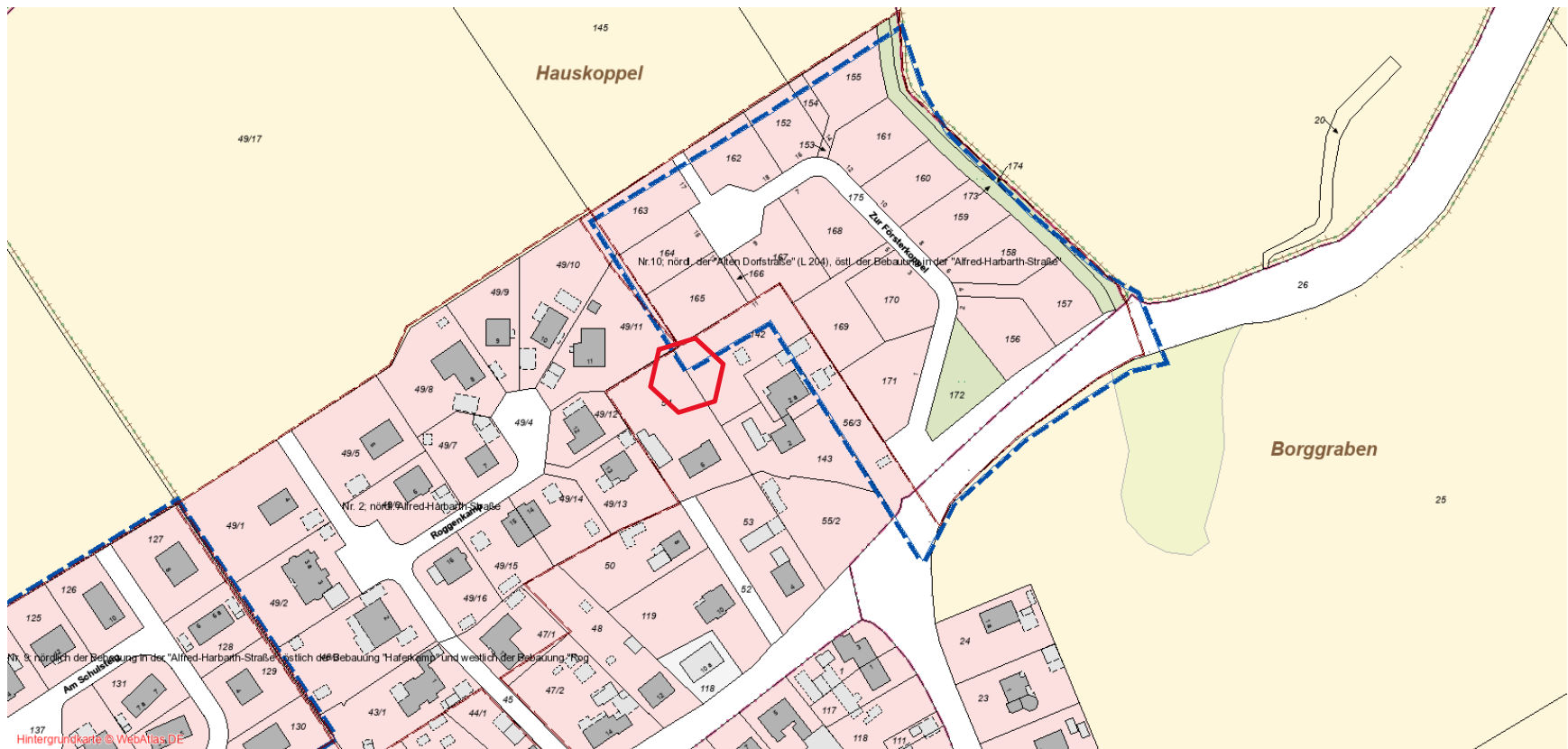
Befreiungen nach § 34 b 246e BauGB

Beispiele

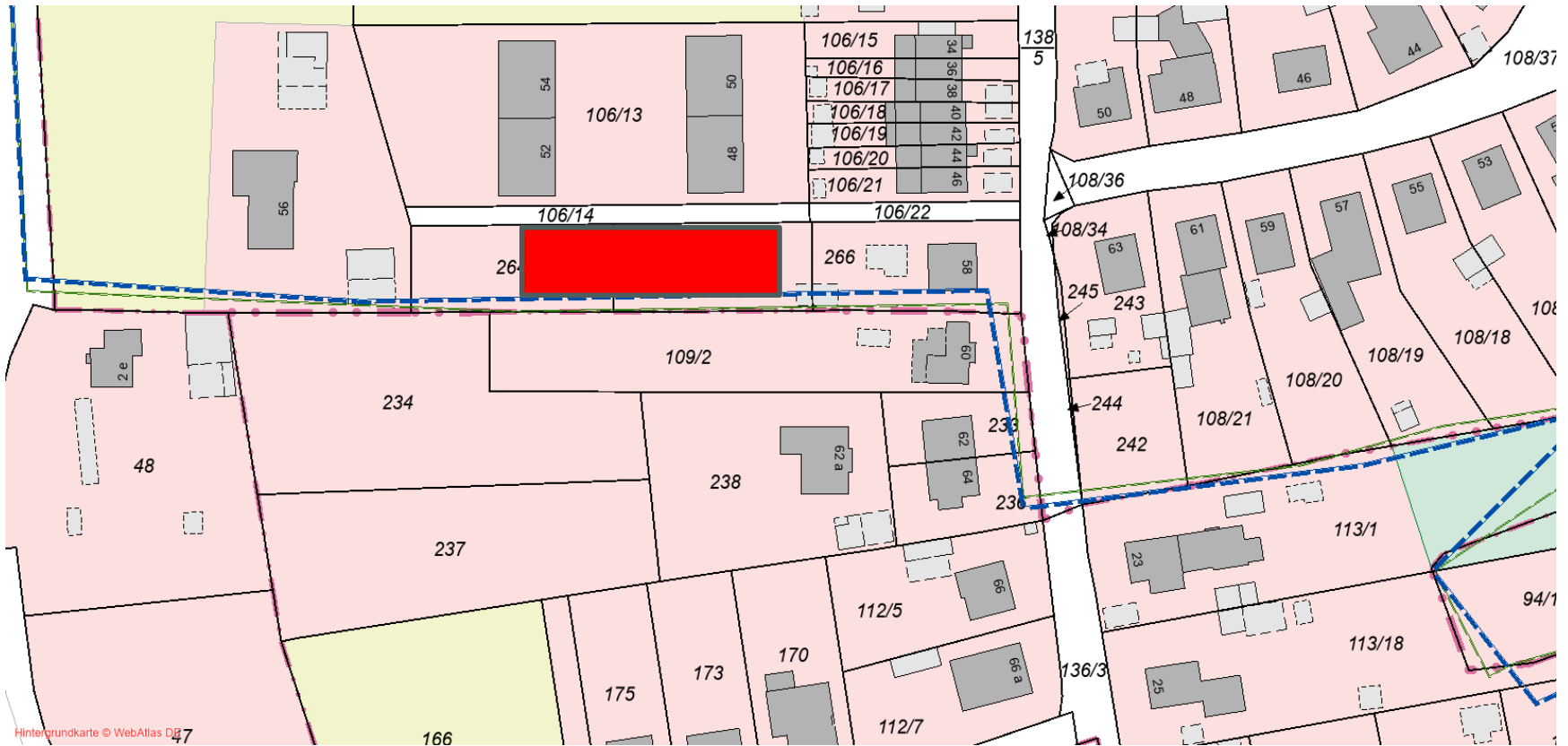


Befreiungen nach § 34 b BauGB

Beispiele



Befreiungen nach §§ 34 b oder 246e BauGB



Wenn keine Fragen mehr sind

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit