

Prof. Dr. Roman Götze



Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (BT-Drs. 21/781) – Was bringt der sogenannte „Bauturbo“?
- In-House-Vortrag bei der ***** am 18. Juli 2025 in Leipzig -

1. Einführung

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

679 1.3. Verkehr und Infrastruktur, Bauen und Wohnen

Koalitionsvertrag



Verantwortung für Deutschland

Koalitionsvertrag zwischen
CDU, CSU und SPD

21. Legislaturperiode

703 Bauen und Wohnen

704 Wohnen wollen wir für alle Menschen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestalten. Alle
705 Wohnformen, ob Eigentum oder Mietwohnung, in der Stadt und im ländlichen Raum sind für uns
706 gleichwertig. Wir kurbeln den Wohnungsbau und die Eigentumsbildung durch eine Investitions-,
707 Steuerentlastungs- und Entbürokratisierungsoffensive an. Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes
708 wird der soziale Wohnungsbau als wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung ausgebaut.
709 Mieter müssen wirksam vor Überforderung durch immer höhere Mieten geschützt werden. Wir
710 stärken die städtebauliche Entwicklung unseres Landes, gerade auch in den ländlichen Räumen,
711 bekämpfen Leerstand in strukturschwachen Regionen, stärken Innenstädte und soziale Infrastrukturen
712 und passen sie an Klimawandel sowie Barrierefreiheit an.

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

713 Wir werden das Baugesetzbuch in zwei Schritten novellieren. In den ersten 100 Tagen werden wir
714 einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbau-Turbos unter Berücksichtigung der
715 kommunalen Planungshoheit vorlegen sowie Lärmschutzfestsetzungen erleichtern; zugleich werden
716 die Vorschriften über den Umwandlungsschutz (§ 250 Baugesetzbuch) und die Bestimmung der
717 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt um fünf Jahre verlängert. In einem zweiten Schritt
718 werden wir eine grundlegende Reform zur Beschleunigung des Bauens vornehmen. Um eine

719 nachteilige Ausstrahlungswirkung auf die Umgebung zu vermeiden, wird das Vorkaufsrecht für
720 Kommunen in Milieuschutzgebieten und bei Schrottimmobilen entsprechend gestärkt, der
721 preislimitierte Vorkauf für solche Immobilien vereinfacht und die Umgehung von kommunalen
722 Vorkaufsrechten bei Share Deals verhindert.

723 In Milieuschutzgebieten werden Vorhaben zur Herstellung von Barrierearmut und energetischer
724 Sanierung sozialverträglich ermöglicht. Selbstnutzende Eigentümer werden wir von den Regelungen
725 des Milieuschutzes ausnehmen. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), das
726 Bauplanungsrecht und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) werden
727 weiterentwickelt, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zu lösen.
728 Baustandards werden vereinfacht und der Gebäudetyp E abgesichert. Die Bindungswirkung von
729 Normsetzungen durch Selbstverwaltungsorganisationen wird überprüft und auf ein
730 sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt. Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, wird
731 eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen. Das
732 Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik stellt künftig keinen Mangel mehr dar. Die
733 unabhängige Stelle zur Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen wird eingesetzt. Durch serielles,
734 modulares und systemisches Bauen heben wir Beschleunigungspotenziale.

„kleine“ und „große“ BauGB-Novelle



Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist der „1. Step“.

... anknüpfend an die in der 20. Legislatur „stecken gebliebene“ Novelle der „Ampel“

(...)

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Die zentralen Inhalte des Gesetzesentwurfs:

- a) Filetstück der Novelle: **Einfügung § 246e BauGB**: Erlaubt werden soll ein *Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften*. Wenn eine Kommune sich entscheide, diesen „Bau-Turbo“ anzuwenden, könnten zusätzliche Wohnungen bereits nach einer zweimonatigen Prüfung durch die Gemeinde in einem Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden – auch im Außenbereich (§ 35 BauGB). Einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans bedarf es nicht mehr (Experimentierklausel bis zum 31. Dezember 2030).
- b) **Anpassung** des bereits vorhandenen **§ 31 Abs. 3 BauGB**: Mehr Flexibilität im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus: So kann z.B. durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe neuer Wohnraum geschaffen werden.
- c) Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) soll auch dort die **Neuerrichtung von Wohngebäuden** ermöglicht werden, wo sie sich *nicht einfügen* (**§ 34 Abs. 3b BauGB**).

2. Wesentliche Inhalte

a.
Der neue § 246a
BauGB

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

„§ 246e

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 in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient: → Abs. 4

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.

Alle  Modalitäten

Eine Abweichung von Bauleitplänen ist insbesondere dann nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. 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.

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

(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 den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen werden.“

§ 35 BauGB,
ähnliche
Formulierung
wie in altem §
13b BauGB

Mitgezogene
Vorhaben,
z.B. KiTa

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Verzicht auf Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes (Außenbereichsflächen, Innenbereichsflächen, B-Plan-Flächen) und **Abweichung** von §§ 30, 34, 35 BauGB „**im erforderlichen Umfang**“ wenn:

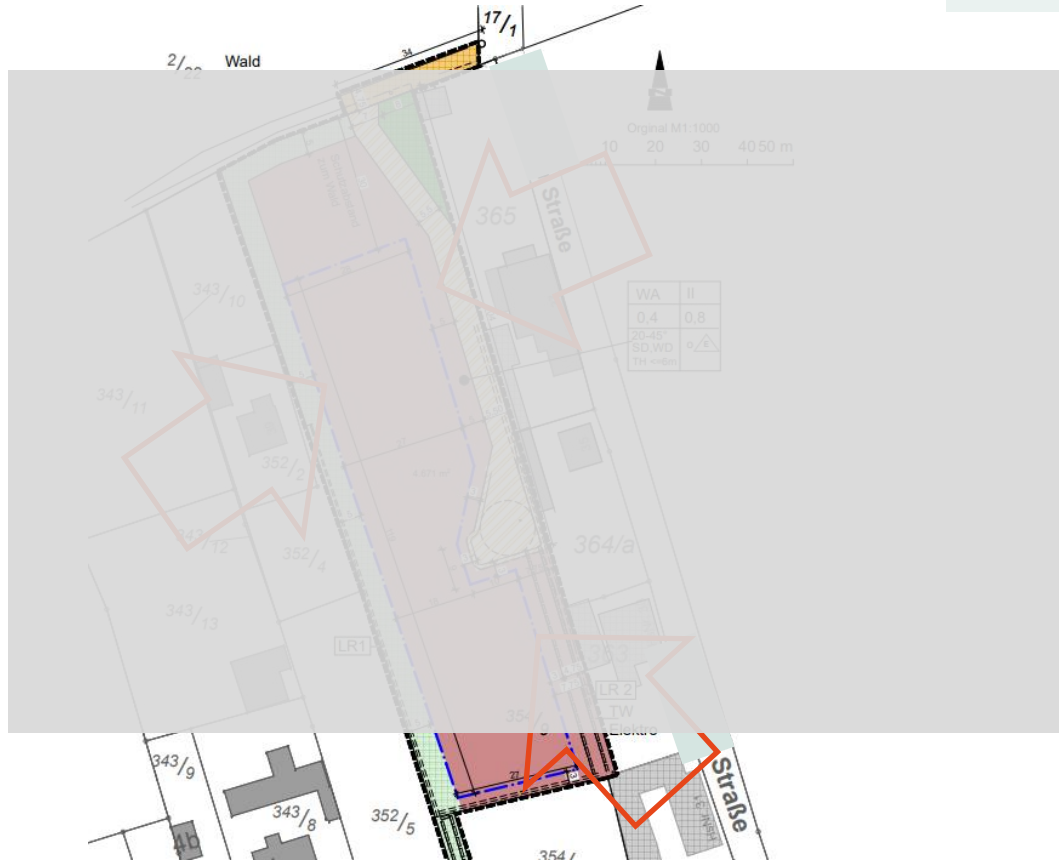
- **Errichtung**, Änderung, Nutzungsänderung → Neubauprojekte sind erfasst, aber auch Umbau im (legalen) Bestand
- **Materielle Voraussetzungen:** befreiungsähnlich, aber: kein Ausschluss bei Berührtsein der *Grundzüge der Planung*, erforderlich **Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen** einschließlich der Belange der Nachbarn (Lärm, GdR im Übrigen). Bei § 35 BauGB zusätzlich Abs. 3! (räumlicher Zusammenhang mit Siedlungsbauwerken)
- **Keine Limitierung nach oben oder unten** (Vorschlag „Ampel“: mindestens 6 WE); faktisch wird es Limits „nach oben“ geben durch Umweltverträglichkeits(vor)prüfung und Argument des „Planungserfordernisses“ (wo § 13a BauGB anfängt, wird § 246e BauGB wohl praktisch „abgeriegelt“ werden), **tbd!**

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Was geht im Außenbereich?

Beispiel für B-Plan nach § 13b BauGB

§ 246e BauGB könnte zukünftig diese Flächen (Ortsrandlagen, Außenbereiche im Innenbereich) für Bebauung ohne B-Plan öffnen



Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?



Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?



Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Aber: Die Gemeinde „sitzt im Driving-Seat“! → § 246e Abs. 1 BauGB

Dies gilt im Übrigen auch für die neuen §§ 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3 b BauGB!

„§ 36a

Zustimmung der Gemeinde

(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. § 36 Absatz 2 Satz 2 über die Einvernehmensfiktion gilt entsprechend.

Ohne/gegen die Gemeinde geht es nicht!
„Erpressungspotenzial“, stb Verträge

(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.

Öffentlichkeitsbeteiligung, optional → Zeitverzug etc., Umweltverbände, BI's etc

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

b.

§ 31 Abs. 3 BauGB

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Spezielle Befreiungsvorschrift (für Wohnungsbauvorhaben)

3. § 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.“

Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange (z.B. Freiraumschutz, mikroklimatische Aspekte etc.)

Umweltaspekte (→ Anlage 2 zum BauGB)

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Bisher:

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

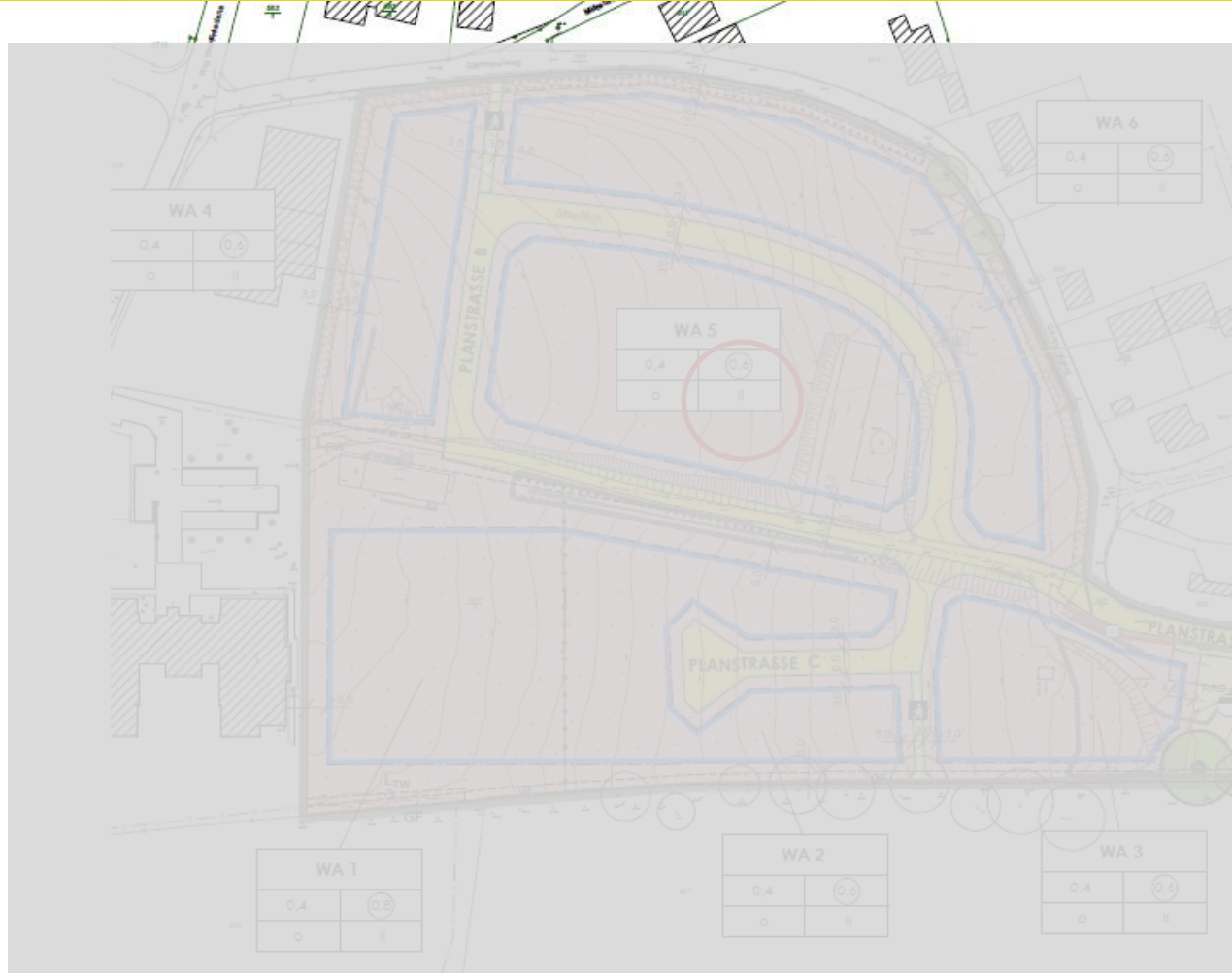
1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 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. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Enges „Korsett“ bestehender B-Pläne kann ggf. „aufgeweitet“ werden



Zwei Vollgeschosse, Befreiung mitunter schwierig, weil Grundzug der Planung → jetzt möglich! Ebenso andere Maßkriterien oder überbaubare Grundfläche (Baugrenzen).



C.

§ 34 Abs. 3b BauGB

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Lockerung des Einfügens für Errichtung von Wohnungsvorhaben

4. § 34 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 31 Absatz 2“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung“ ersetzt.
- b) Nach Absatz 3a wird der folgende Absatz 3b eingefügt:

„(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 öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange (z.B. Freiraumschutz, mikroklimatische Aspekte etc.)

Änderung, Nutzungsänderung → § 34 Abs. 3a BauGB

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(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:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

§ 34 Abs. 3a BauGB

Bisher nur in Gebieten „mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (Verordnung), außerdem nicht „Errichtung“)

(...)

2 Prüfschritte (§ 34 I BauGB)

Qualifizierung = tatbestandliche Einordnung

1. Ortsteil
2. Bebauungszusammenhang
3. Fläche ist Bestandteil des Bebauungszusammenhangs

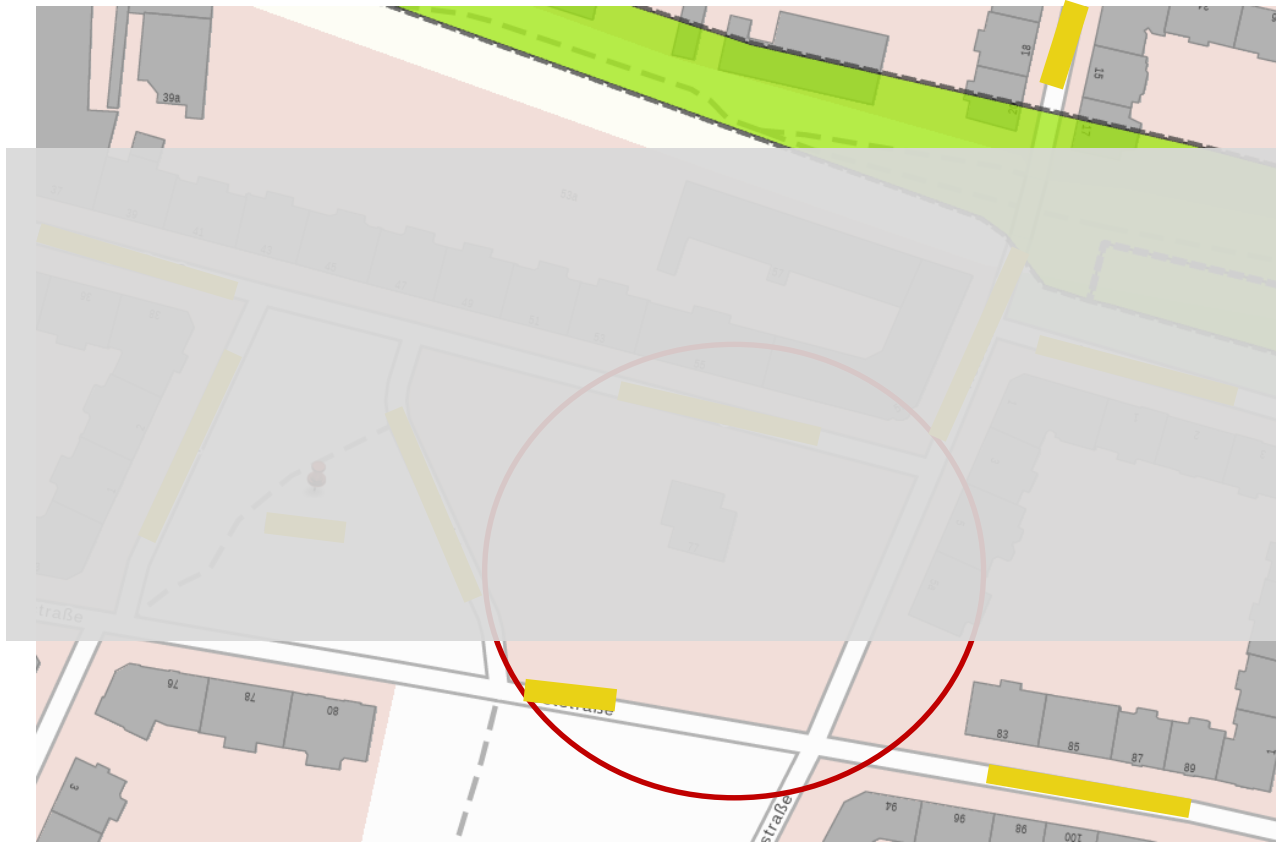
(gehört diesem an)

Bewertung = tatbestandlich/normative Einordnung

1. Bestimmung der „näheren Umgebung“ und Ermittlung der dort befindlichen Bebauung
2. Vergleich des Bauvorhabens mit den „Vorbildern“ im Bestand (nähere Umgebung) → „Einfügen“ (Art, Maß, überbaubare Grundfläche, Bauweise)
3. Gebot der Rücksichtnahme

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

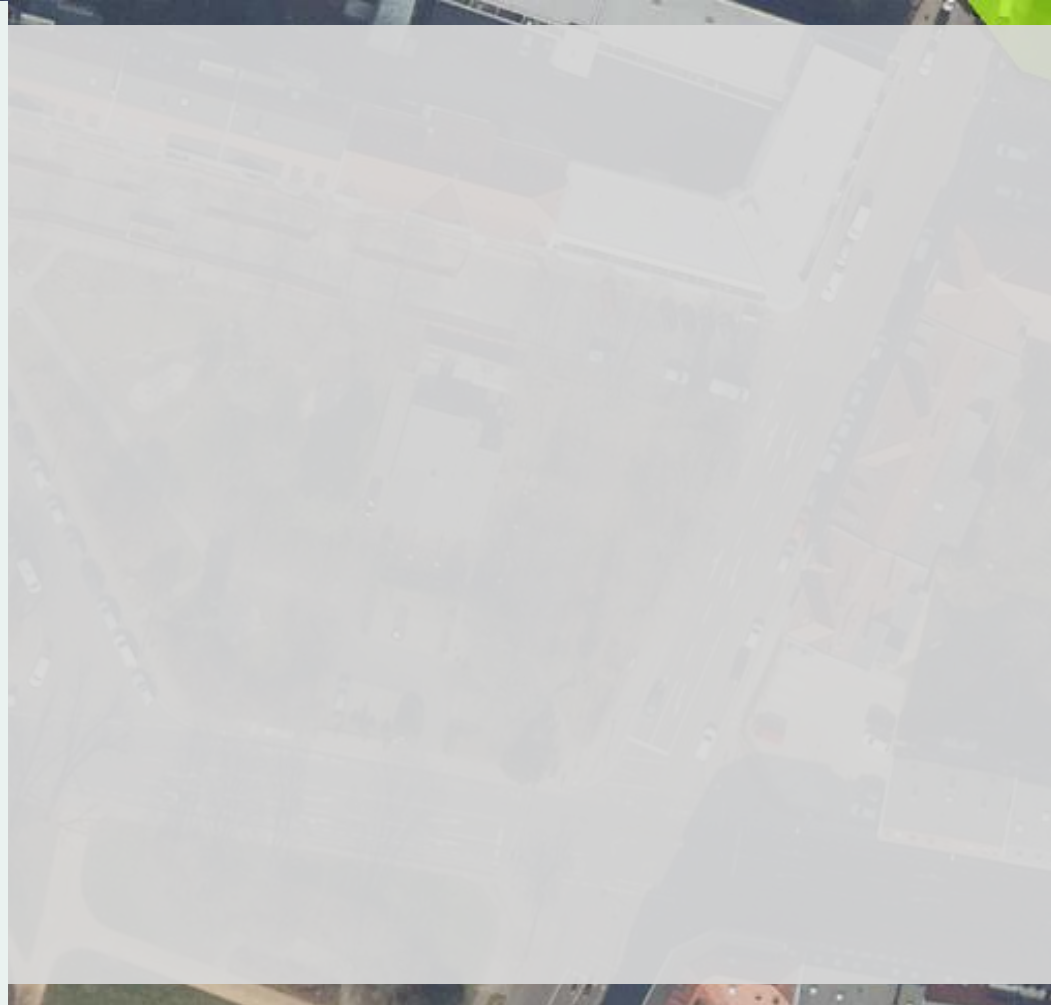
Die Vorschrift setzt am **Einfügen** (2. Prüfstufe) an. Zuvor muss es sich aber um einen *unbeplanten Innenbereich* handeln (vorgelagerte Prüfstufe) → Ortsteil + Bebauungszusammenhang.



Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

In der Praxis wird sich also vor allem dann, wenn über die **Qualifizierung als Innenbereich** unterschiedliche Auffassungen bestehen, die Frage stellen, ob die Gemeinden die „Tür zuschlagen“. Der neue § 34 Abs. 3b BauGB hilft über das „Einfügen“ hinweg, nicht aber über die Abgrenzung Außenbereich/Innenbereich!

Dann wäre zwar über **§ 246e BauGB** nachzudenken, der ausdrücklich auch im Außenbereich (§ 35 BauGB) unter den Voraussetzungen des § 246e Abs. 3 BauGB gilt; insofern reicht dann *räumlicher Zusammenhang* mit Bebauung nach § 34 BauGB. Problem aber auch dort: Zustimmung der Gemeinde.



Prüfschema „Einfügen“ (vereinfacht)

Bestimmung der **näheren Umgebung** (Betrachtungsgebiet)

Rahmen der näheren Umgebung?

- Art
- Maß
- überbaubare Grundfläche
- Bauweise

Alle Kriterien
kommen für Abweichung
in Betracht!

A

Ermitteln / Ablesen

Hält sich **Vorhaben innerhalb des Rahmens?**

Bei Überschreitung des Rahmens ist zu prüfen, ob bei Zulassung des Vorhabens **bodenrechtliche Spannungen** auftreten (Zulassung trotz fehlenden Vorbilds)

B

Bewerten

Wird das **Gebot der Rücksichtnahme** gewahrt?

Einfügen (+)

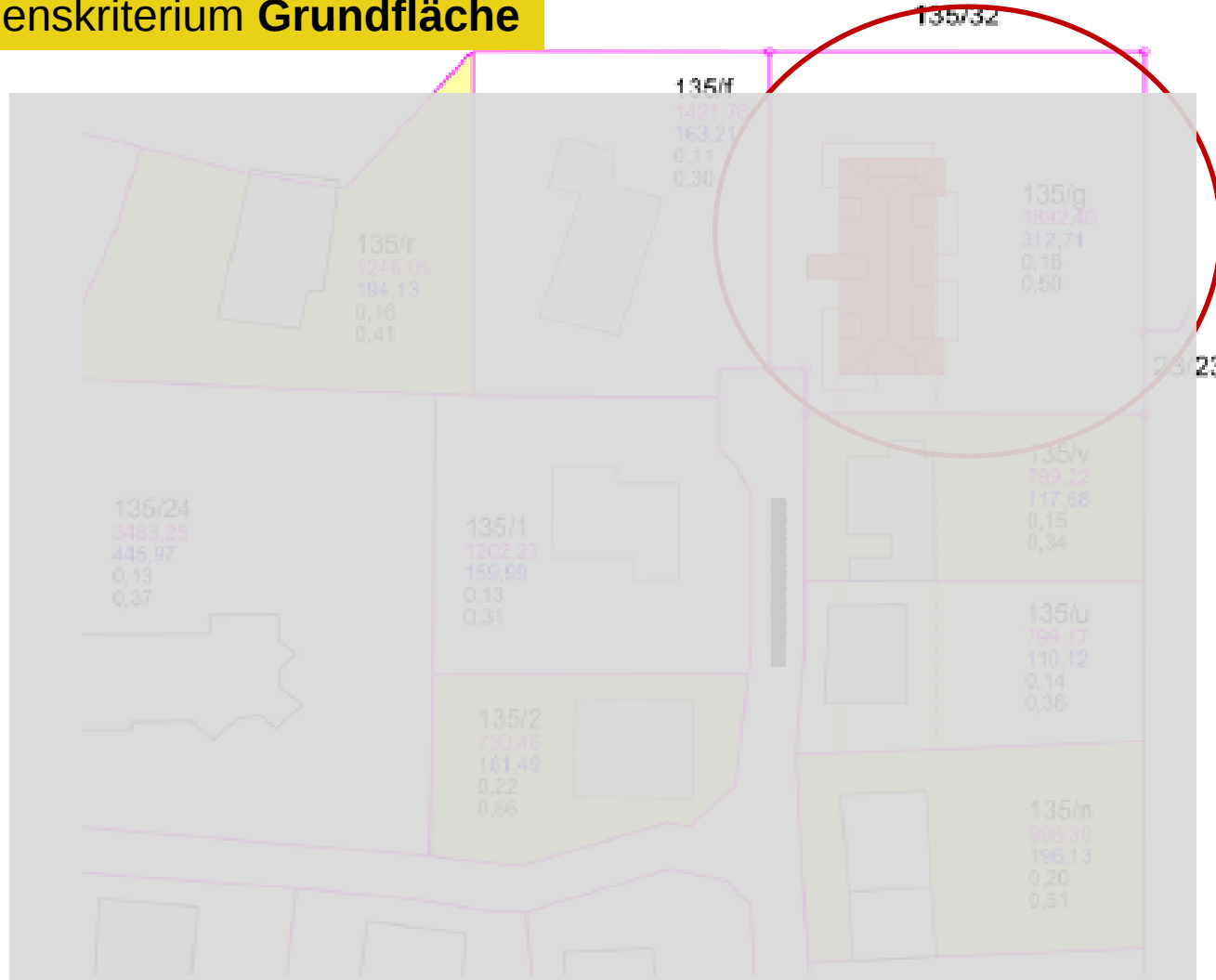
Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Nachverdichtung im Bestand („2. Reihe“, überbaubare GF, Fläche)), Bebauung von Höfen, 2. Reihe innerhalb von Wohnblocks wird in Begründung, S. 22 ausdrücklich erwähnt)



Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

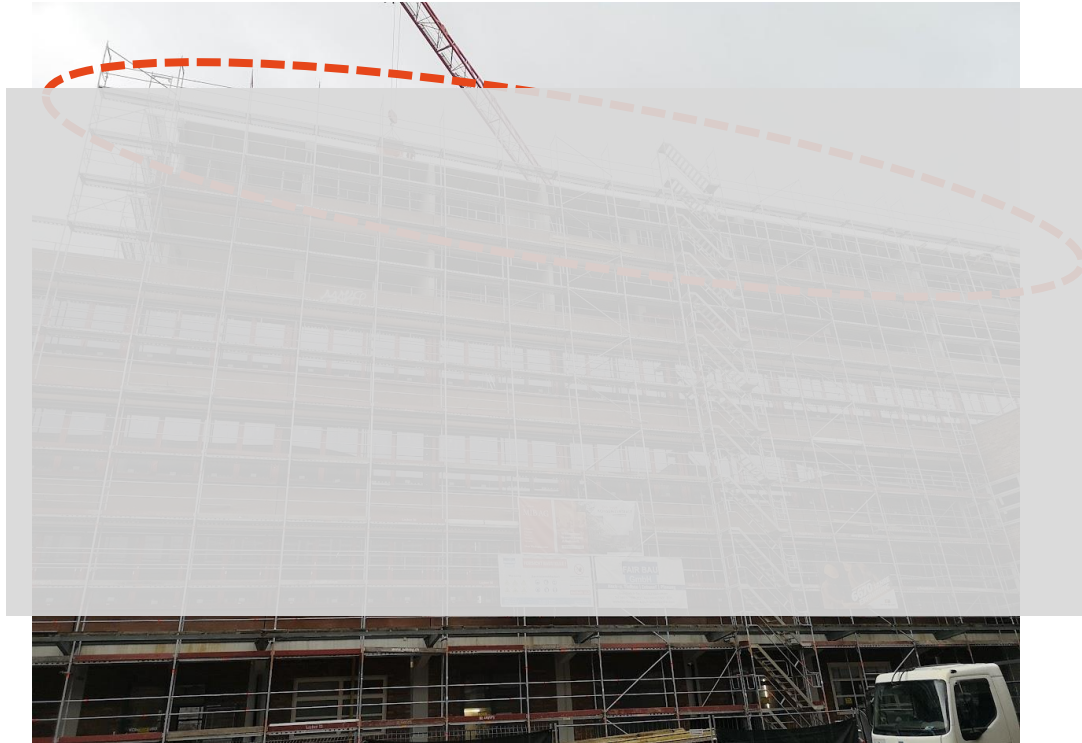
Einfügenskriterium **Grundfläche**



Einzelvorhaben,
kein eindeutiges Flächenvorbild

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Aufstockung, Problem mitunter Geschossigkeit/Höhe



Fälle, die bisher über Fallgruppe „**Einfügen ohne Vorbild**“ (keine bodenrechtlichen Spannungen) im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB lösbar waren, wären ggf. zukünftig bei Wohnungsbauvorhaben rechtssicher zu genehmigen über neuen § 34 Abs. 3 BauGB

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?



... neuer § 34 Abs. 3
BauGB wohl nur bedingt
hilfreich (Aufstockung
an sich auch
konservativ über § 34
Abs. 1 BauGB
begründbar)

Faktische (hintere) Baugrenze?



Dürfte im
Einvernehmen mit
der Gemeinde
rechtssicherer als
zuvor zu lösen
sein; aber: **Rechte
der Nachbarn!**
(Belichtung etc.)

3.

Diskussion und Ausblick

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Vorläufige Bewertung:

Die Novelle „Bauturbo“ ist „gut gemeint“, wird aber leider – über alles gesehen – **keinen großen Impact** haben.

Der grundlegende **Konstruktionsfehler** ist die konsequente „Kommunalisierung“ der Entscheidung über die Anwendung der neuen Tools, die natürlich begründbar ist (Planungshoheit). Wo die Gemeinden ein Vorhaben *wollten*, ist es bisher auch „konservativ“ durchsetzbar gewesen: Das geltende Recht enthält viele – nicht immer genutzte - Spielräume. Im übrigen bleibt die „gefühlte gläserne Wand“.

Gerade in den Großstädten droht eine noch stärkere „politische“ Aufladung (obwohl gerade bei § 34 BauGB mehr gebundener „Gesetzesvollzug“ nötig wäre), da der Gesetzgeber Beteiligungselemente in § 36a BauGB ausdrücklich anspricht; vorhandene „Angst vor Umweltverbänden“ etc. dürfte auch angesichts der neuen Regelungen ggf. fortbestehen.

Aber natürlich: ein „Tool“ mehr im Instrumentenkasten, hilfreich gerade für initialen Kontakt



Vielen Dank!

Prof. Dr. Roman Götze

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Honorarprofessor für Bau- und Umweltrecht am Fachbereich
Verwaltungswissenschaften der Hochschule Harz

Backup (weitere Änderungen)

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

Lockerungen (planerischer) Immissionsschutz

§ 9 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 23 Buchstabe a wird durch den folgenden Buchstaben a ersetzt:

„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 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5 geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder

bb) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,“.

b) In Nummer 24 wird nach der Angabe „Vorgaben des Immissionsschutzrechts“ die Angabe „und Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa“ eingefügt.

Die BauGB-Novelle 2025 – Was bringt der „Bauturbo“?

„§ 216a

Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm

(1) Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa, die von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichen, durch gerichtliche Entscheidung als unwirksam, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend dieser abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, entscheiden die jeweils zuständige Bauaufsichts- und Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen über die Anordnung von lärmmindernden Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht oder dem Immissionsschutzrecht, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Kann ein Einvernehmen nicht erreicht werden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ist eine geräuschemittierende Anlage betroffen, welche im Wege einer das Bau- und Immissionsschutzrecht konzentrierenden Planfeststellung oder Plangenehmigung genehmigt wurde, entscheidet in Bezug auf diese Anlage die Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichts- und der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Dabei ziehen die zuständigen Behörden sämtliche Maßnahmen zur Lärminderung an der Schallquelle, auf dem Ausbreitungsweg und an der schutzbedürftigen Wohnnutzung in Betracht. In Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichenden unwirksamen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa errichtet wurde, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm insoweit nicht anzuwenden.

(2) An geräuschemittierende Anlagen, die sich vor dem Hinzutreten des Wohnbauvorhabens nach Absatz 1 Satz 1 bereits in Betrieb befanden, dürfen Anforderungen nach Absatz 1 nur gestellt werden, wenn diese zumutbar sind und sich die Gemeinde, der Vorhabenträger des Wohnbauvorhabens oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet. Weitergehende Anforderungen zum Schutz oder zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in Bezug auf die auf Grundlage der unwirksamen Festsetzungen hinzugetretene bauliche Nutzung aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind ausgeschlossen.

(3) Anstelle von Anordnungen nach Absatz 1 und 2 können zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 getroffen werden.

(4) Die Möglichkeit der Gemeinde, den Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 zu heilen, bleibt unberührt.“