W2K RECHTSANWÄLTE
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Bauturbo - Rechtsfragen und Sicherung kommunaler Zustimmungsvorbehalte

Forum Planen Bauen

„Ein Jahr Bauturbo: Erste Erfahrungen und Ausblick auf die nächste BauGB-Novelle“ am 15.10.2026

RA Johannes Kupfer (Fachanwalt für Verwaltungsrecht)



W2K

A. Praxisrelevante Rechtsfragen

I. Beplanter Bereich

II. Unbeplanter Innenbereich

III. Außenbereich

IV. Gemeindliche Zustimmung

B. Absicherung städtebaulicher Anforderungen

© W2K

W2K

A. Praxisrelevante Rechtsfragen

I. Beplanter Bereich

II. Unbeplanter Innenbereich

III. Außenbereich

IV. Gemeindliche Zustimmung

B. Absicherung städtebaulicher Anforderungen

© W2K

Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

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.

- Gesetzgeber hat die Begrenzung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gestrichen
- Die Regelung ermöglicht insbesondere Abweichungen vom **Maß** der baulichen Nutzung; Abweichung von der **Art** der baulichen Nutzung ist ebenfalls möglich

BT-Drs. 21/781 (neu), (S. 22)

Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

➢ **zugunsten des Wohnungsbaus**

- Der Begriff **„Wohnungsbau“** ist weit zu verstehen und in Anlehnung an die Definition im Wohnraumförderungsrecht zu bestimmen.
- § 16 Abs. 1 WohnraumFG: Wohnungsbau = das Schaffen von Wohnraum insbesondere durch Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude oder durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden geschaffen wird.

BT-Drs. 21/781 (neu), (S. 22)

- Keine Beschränkung auf Vorhaben, bei denen neue Wohneinheiten entstehen

  Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein, § 17 Abs. 1 S. 2 WoFG

- Nachträgliche Balkonanbauten außerhalb der Baugrenze?

  Wohnraum ist umbauter Raum, der zur Wohnnutzung geeignet und dazu bestimmt ist, § 17 Abs. 1 S. 1 WoFG

Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

➢ **zugunsten des Wohnungsbaus**

- (-) bei Vorhaben, die nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen

  → Soziale und kulturelle Einrichtungen, die der Wohnbevölkerung dienen; Einrichtungen der Ver- und Entsorgung; kleine, der Versorgung der Wohnbevölkerung dienenden Läden

- Gemischt genutztes Gebäude?
  - EG: Drogeriemarkt u. ambulanter Pflegedienst; OG 1-3: **37 Wohnungen**
  - Dass gemeinsam mit den Wohnungen auch ein Drogeriemarkt genehmigt werden soll, ist unschädlich, da sich dem Tatbestand von § 31 Abs. 3 BauGB keine dahingehende Einschränkung entnehmen lässt.

VG Stuttgart, 14.07.2026 – 6 K 7860/25 (Rn. 69)
☝ Beachte! ☝
Der Nicht-Wohnanteil entsprach dem Bebauungsplan

Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

➢ **Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen**

- Alt: im Einzelfall

  Neu: in mehreren vergleichbaren Fällen

- Aufstockung oder Verschiebung der Baugrenze (Hinterlandbebauung) für gesamte Straßenzüge

- Beachte:

  Die Befreiung „in mehreren vergleichbaren Fällen“ kann den Geltungsanspruch der betreffenden Festsetzung relativieren.

OVG Hamburg, 30.07.2026 – 2 Bf 163/25.Z

  Mögliche Entwicklung hin zum Eintritt einer **Funktionslosigkeit** der betreffenden Festsetzung, insb. wegen der möglichen Abweichung von den Grundzügen der Planung.

Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

➢ **…ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar**

- öffentliche Belange = die in § 1 Abs. 5, 6 BauGB genannten Belange, z. B. …
  - » § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - emittierende Betriebe im Umfeld des Bauvorhabens?

VG Stuttgart, 14.07.2026 – 6 K 7860/25 (Rn.71)

  - » § 1 Abs. 6 N. 11 BauGB: Steht ein städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine sonstige städtebauliche Planung dem Vorhaben entgegen?
  - » Zustimmung (§ 36a Abs. 1 BauGB) = planerische Entscheidung; funktionale Ersetzung einer entsprechenden Bauleitplanung
    - ⟹ Abwägungsfehlerlehre (§ 1 Abs. 7 BauGB) als Maßstab
    - ⟹ Vereinbarkeit (-), bei Ausgleich zwischen den Belangen in einer Weise, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht

VG Stuttgart, 27.03.2026 – 6 K 4905/24 (Rn. 62)

Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

- **…ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar**
  - » § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB: Unvereinbarkeit, wenn die Befreiung bei überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat
  - » Reduzierung des Ermessens der Genehmigungsbehörde aufgrund Zustimmung

Lüttgau, jurisPR-UmwR 9/2026 Anm.4

- nachbarliche Interessen (wie bei § 31 Abs. 2 BauGB) ⟹ Vereinbarkeit nur (-) bei Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme

VG Stuttgart, 14.07.2026 – 6 K 7860/25 (Rn. 73 f.)

© W2K

W2K

A. Praxisrelevante Rechtsfragen

I. Beplanter Bereich

II. Unbeplanter Innenbereich

III. Außenbereich

IV. Gemeindliche Zustimmung

B. Absicherung städtebaulicher Anforderungen

© W2K

Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB

➢ § 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1 **b** BauGB (geändert)

Abweichung vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall bei einem Vorhaben, das der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung

- Alt: eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes dient.
- Neu: zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird

  Erweiterung auf Nichtwohngebäuden bei Schaffung neuer Wohnungen

  Aufstockungen zur Schaffung von Wohnraum auf Gebäuden, die bisher nicht für Wohnnutzung vorgesehen waren (z.B. Supermärkte)

  Beachte: Gesetzeswortlaut anders als bei § 31 Abs. 3 BauGB → „neue Wohnungen“ → unterschiedliche Bedeutung?

Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB

➢ § 34 Abs. 3b BauGB (neu)

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

- Während Abs. 3a Vorhaben im Bestand betrifft, ermöglicht Abs. 3b Neubauten.
- Abweichung überbaubare Grundstücksfläche: Hinterlandbebauung („zweite Reihe“) und Blockinnenbereiche bei Lage im Innenbereich

  Zusätzliche Abweichung von der Art: Kritischer hinsichtlich nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange

W2K

A. Praxisrelevante Rechtsfragen

I. Beplanter Bereich

II. Unbeplanter Innenbereich

III. Außenbereich

IV. Gemeindliche Zustimmung

B. Absicherung städtebaulicher Anforderungen

© W2K

Zulässigkeit im Außenbereich, § 246e Abs. 3 BauGB

➢ § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB (Auszug)

Mit Zustimmung der Gemeinde kann von den Vorschriften des BauGB/aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und u. a. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude dient (Nr. 1).

➢ § 246e Abs. 3 BauGB

Im Außenbereich auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. § 18 Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 S. 1 BNatSchG ist anzuwenden.

Zulässigkeit im Außenbereich, § 246e Abs. 3 BauGB

➢ Nicht abweichungsfähige Vorschriften (Grenzen des Anwendungsbereichs)

- BImSchG
- TA-Lärm und TA-Luft
- Bundesnaturschutzgesetz (s. a. § 246e Abs. 3 S. 2 BauGB)
- Landesbauordnung, z. B. Abstandsflächenrecht
- Raumordnungsrecht
  - Die Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) gilt auf Genehmigungsebene nicht
  - Maßgeblich ist, ob das Vorhaben raumbedeutsam (§ 3 Nr. 6 ROG) ist, § 35 Abs. 3 S. 2 BauGB

© W2K

Zulässigkeit im Außenbereich, § 246e Abs. 3 BauGB

- Das Vorhaben muss in räumlichem Zusammenhang mit Flächen nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB stehen.
  - kein unmittelbarer, „nur“ ein räumlicher Zusammenhang
  - nicht nur solche Vorhaben, die sich nahtlos an die o.g. Gebiete anschließen
  - auch solche, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können
  - Einzelfallprüfung; jedenfalls ab einer Entfernung von > 100 Metern (-)
- Beachte § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB: Erfordernis einer SUP-Vorprüfung; hat das Vorhaben danach voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, bedarf es einer SUP nach §§ 38 bis 46 UVPG

W2K

A. Praxisrelevante Rechtsfragen

I. Beplanter Bereich

II. Unbeplanter Innenbereich

III. Außenbereich

IV. Gemeindliche Zustimmung

B. Absicherung städtebaulicher Anforderungen

© W2K

Mit Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b (und § 246e) 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.

Eingang des Ersuchens zur Zustimmung

➢ Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

- LRA als Genehmigungsbehörde → Ersuchen bei der Gemeinde → unproblematisch
- Stadt als Genehmigungsbehörde?
  - **VG Stuttgart, 14.07.2026 – 6 K 7860/25**
    Baubürgermeister (=Leiter Genehmigungsbehörde und Stadtplanungsamt) fordert am 09.03.2026 das Stadtplanungsamt auf, die sog. Bau-Turbo-Kommission (unzuständig) um Zustimmung zu ersuchen; diese lehnt ab und informiert am 24.03.2026 hierüber den Bauausschuss (zuständig)

    Das Ersuchen irgendwohin abzuschicken, genügt nicht für die Wirksamkeit
  - **a.A.:** Ersuchen geht bei der zuständigen Stelle (Planungsamt) ein

Zuständigkeit für die Erteilung der Zustimmung

➢Zuständigkeit für die Zustimmung

- Grundsätzlich der Gemeinderat (Zustimmungserfordernis dient der Planungshoheit der Gemeinde nach Art. 28 Abs. 2 GG; VGH-Rechtsprechung zum Einvernehmens nach § 36 BauGB)
- Übertragung der Zuständigkeit für die Erteilung der Zustimmung jedoch möglich

  Laut VG Stuttgart auch auf eine sog. Bauturbo-Kommission, bestehend aus Bediensteten verschiedener Verwaltungsabteilungen (Baurechtsamt, Stadtplanung und Wohnen, Umweltamt) ohne Beteiligung des Gemeinderats.

Rechtsschutzfragen

- Die gemeindliche Zustimmungsentscheidung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden kann, § 36a Abs. 3 BauGB ⇒ ausschließlich Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung

- Die Zustimmung kann nicht durch die Genehmigungsbehörde ersetzt werden

VG Stuttgart, 14.07.2026 – 6 K 7860/25 (Rn. 76)

Rechtsschutzfragen

➢Ersetzung durch das Gericht?

- e.A.: Zwar geringe Erfolgsaussichten aufgrund des weiten Beurteilungsspielraums, aber zumindest Willkürkontrolle und mögliche Ermessenreduzierung auf Null
  → ausnahmsw. Anspruch (§ 113 Abs. 5 VwGO) auf Befreiung

OVG Hamburg, 30.07.2026 – 2 Bf 163/25.Z (Rn. 29 f.)
Literatur

- a.A.: Keine Ersetzung. Die Neuregelung des § 36a BauGB räumt der Gemeinde eine eigenständige Entscheidungsmöglichkeit als Ausdruck ihrer kommunalen Planungshoheit ein. Beschränkung der gerichtlichen Kontrolle darauf, ob das gesetzlich vorgesehene Zustimmungsverfahren ordnungsgemäß durchgeführt worden ist. Eine eigene positive Zustimmungsentscheidung kann das Gericht nicht an die Stelle der Gemeinde setzen.

VG Neustadt/Weinstraße, 07.08.2026 – 4 K 255/26.NW
Bisher ausschließlich Pressemitteilung

A. Praxisrelevante Rechtsfragen

I. Beplanter Bereich

II. Unbeplanter Innenbereich

III. Außenbereich

IV. Gemeindliche Zustimmung

B. Absicherung städtebaulicher Anforderungen

© W2K

Zustimmung unter Bedingungen, § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

⟹ Städtebaulicher Vertrag zur Vereinbarung der Bedingungen

Die städtebaulichen Anforderungen:

- Einhaltung geltender Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung (Anteil geförderter Wohnungsbau)
- Verpflichtung, zur Schaffung von Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnraumversorgungsproblemen (z.B. Senioren)
- Infrastrukturfolgekosten (z. B. Grundschulen, Kindergärten und –krippen)
- Übernahme verwaltungsinterner Personal- und Sachkosten u. RA-Kosten

Zustimmung unter Bedingungen, § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB

➢ Für den städtebaulichen Vertrag gelten die allgemeinen Anforderungen (§§ 54 ff. VwVfG; § 11 BauGB)

⟹ Kausalitätsgrundsatz, Angemsessenheitsgebot, Koppelungsverbot

- Keine pauschalen Infrastrukturfolgekostenbeiträge
- Keine allgemeine Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen (z.B. Differenz Ackerland – Bauland); Möglichkeit: Zwischenerwerbsmodell?? (Kauf zum Preis von Bauerwartungsland – Verkauf zu Baulandpreisen)
- Keine Pauschalen hinsichtlich Verwaltungsinterner Personalkosten
- Beachte: Hinsichtlich der einzelnen Vorschriften des Bauturbos bestehen Unterschiede in Bezug auf die Angemessenheit

Zustimmung unter Bedingungen; Absicherung im Vertrag

- Bauverpflichtung (keine Werterhöhung ohne Bauabsicht)
- Weitergabeverpflichtung bezüglich der vertraglichen Pflichten
- Vertragsstrafen
- Dingliche Sicherung (abhängig von der im Einzelfall zu sichernden Pflicht)

© W2K

Zustimmung unter Bedingungen – Zeitpunkt Vertragsschluss

➢Vertragsschluss INNERHALB der 3-monatigen Fiktionsfrist

- GR legt die städtebaulichen Anforderungen fest
- Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag als Bedingung für die Zustimmung
- Danach Erteilung der Baugenehmigung

➢StV muss nicht innerhalb der 3-Monats-Frist abgeschlossen sein

- Zustimmung erfolgt unter der Bedingung des Vertragsschlusses
- Die Baugenehmigungsbehörde erteilt die Baugenehmigung erst NACH Vertragsschluss

BauGen = grundstücksbezogener VA „Dreieckskonstellationen“

- Beachte: GR sollte die städtebaulichen Anforderungen (Bedingungen) bei der Beschlussfassung über die Zustimmung beschließen

Zustimmung unter Bedingungen - Bedingungen als Nebenbestimmung zur BG?

➢ § 36 Abs. 1 VwVfG

Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden.

- Bauturbo-Vorhaben sind NUR mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige BAB ist, § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB
- Die Zustimmung hat mit den Vorschriften zum Bauturbo „*Bedeutung für die allgemeinen Regelungen zur Vorhabenzulässigkeit erlangt*“

BT-Drs. 21/781 (neu), (S. 24)

W2K – die Kanzlei für Infrastrukturrecht



W2K Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB

Kaiser-Joseph-Straße 247
79098 Freiburg
Tel. 0761 / 211 149-0
freiburg@w2k.de
www.w2k.de

Charlottenstraße 21b
70182 Stuttgart
Tel. 0711 / 248 546-0
stuttgart@w2k.de
www.w2k.de

Lindenstraße 18
61440 Frankfurt/Oberursel
Tel. 06171 / 287956-0
oberursel@w2k.de
www.w2k.de

© W2K