



09.01.2026

Regelungen des Bauturbos

Der Bauturbo wurde gezündet -
erste Anwendungsbeispiele

Stefan Rappen
Christopher Küas
Rechtsanwälte | Fachanwälte für Verwaltungsrecht

DER BAUTURBO ALS INSTRUMENT ZUR BESCHLEUNIGUNG DER WOHNRAUMBESCHAFFUNG

Inhaltsverzeichnis

I. Einführung

II. Regelungen des Bauturbos

1. Befreiung vom Bebauungsplan, § 31 Abs. 3 BauGB
2. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB
3. § 246e BauGB (Bauturbo i.e.S)
4. Gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB
5. Weitere Neuerungen
6. Prüfschema Bauturbo
7. Prüfschema planungsrechtliche Beurteilung

III. Chancen und Risiken

IV. Ausblick

I. Einführung

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Es leitet einen Paradigmenwechsel im deutschen Bauplanungsrecht ein.

Anlass:

- Deutschlands Wohnraumkrise: Jährlicher Bedarf von 372.600 Wohneinheiten (2021-2025), von denen weniger als 80 % realisiert werden
- Lange, komplexe Bebauungsplanverfahren
- Beschleunigungs- und Vereinfachungsziel des Koalitionsvertrages

Ziel des Gesetzgebers:

Vereinfachung und Beschleunigung der Wohnbauzulassung durch Steigerung der baulichen Nachverdichtung ohne Beeinträchtigung der kommunalen Planungshoheit und der Nachbarrechte.

Beachte: Bauordnungsrechtliche Vorschriften oder z.B. Regelungen zum Denkmalschutz werden durch die Regelungen zum Bauturbo nicht verdrängt.

II. Regelungen des Bauturbos

1. Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplans, § 31 Abs. 3 BauGB

Bisherige Rechtslage	Wesentliche Änderungen
Kein Berühren der Grundzüge der Planung	Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB ausreichend, wobei die städtebauliche Bewertung im Zustimmungsverfahren zu berücksichtigen ist
Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt	In allen Gemeinden bundesweit
Im Einzelfall	Auch in mehreren vergleichbaren Fällen

Unverändert geltende Tatbestandsvoraussetzungen:

- Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Würdigung nachbarlicher Interessen

Beachte: Die Entscheidung steht im Ermessen der Behörde. Ein Rechtsanspruch auf eine Zulassung ist ausgeschlossen.

II. Regelungen des Bauturbos

Praxisbeispiele zu § 31 Abs. 3 BauGB:

- Dachgeschossausbau in mehreren Gebäuden eines Straßenzuges
- Aufstockung bestehender Wohngebäude um 1-2 Etagen
- Hinterlandbebauung in vergleichbaren Lagen

Beachte: Städtebauliche Vereinbarungen können entgegenstehende Belange ausräumen, eine eingetretene Funktionslosigkeit des Bebauungsplans kann hierdurch jedoch nicht beseitigt werden.

DER BAUTURBO ALS INSTRUMENT ZUR BESCHLEUNIGUNG DER WOHNRAUMBESCHAFFUNG

II. Regelungen des Bauturbos

Praxisbeispiele zu § 31 Abs. 3 BauGB:



DER BAUTURBO ALS INSTRUMENT ZUR BESCHLEUNIGUNG DER WOHNRAUMBESCHAFFUNG

II. Regelungen des Bauturbos

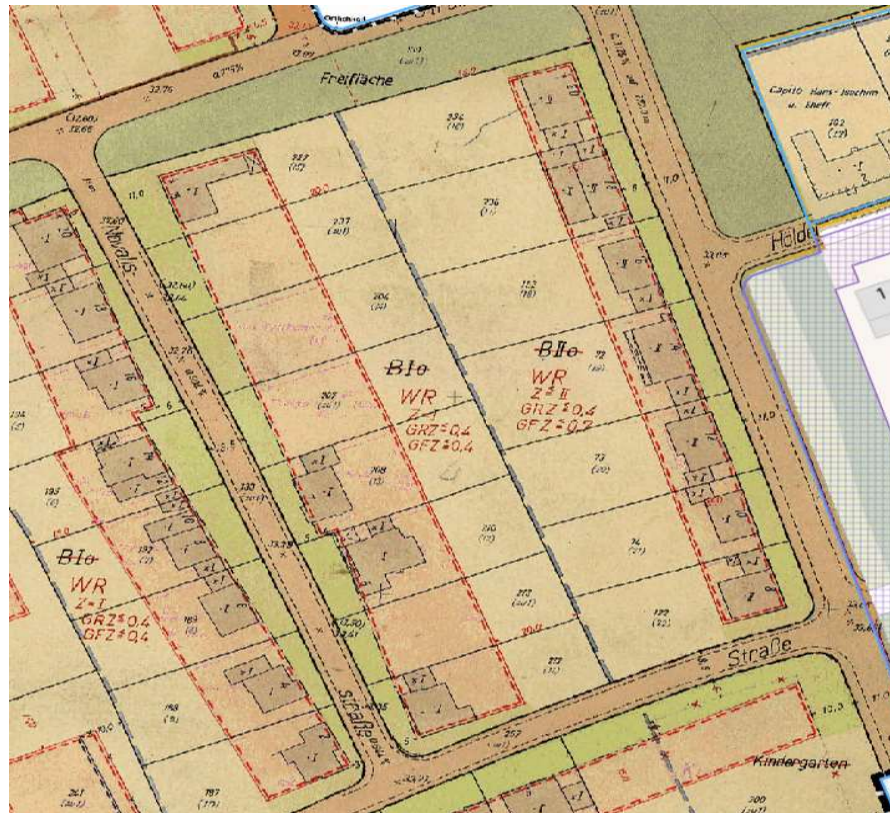
Praxisbeispiele zu § 31 Abs. 3 BauGB:



DER BAUTURBO ALS INSTRUMENT ZUR BESCHLEUNIGUNG DER WOHNRAUMBESCHAFFUNG

II. Regelungen des Bauturbos

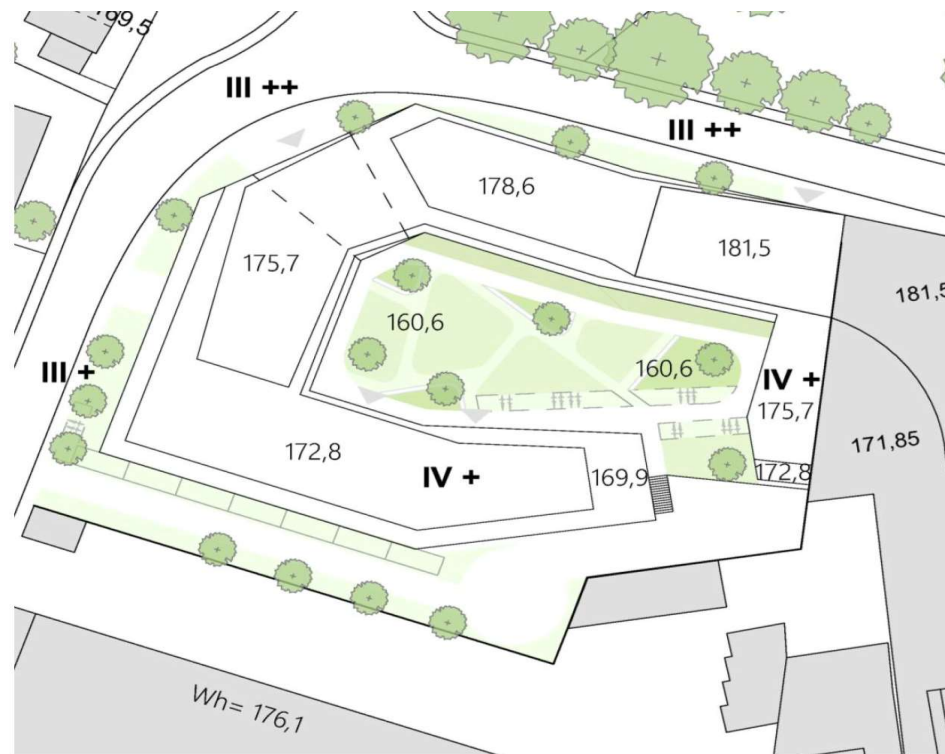
Praxisbeispiele zu § 31 Abs. 3 BauGB:



DER BAUTURBO ALS INSTRUMENT ZUR BESCHLEUNIGUNG DER WOHNRAUMBESCHAFFUNG

II. Regelungen des Bauturbos

Praxisbeispiele zu § 31 Abs. 3 BauGB:



II. Regelungen des Bauturbos

2. Innenentwicklung, § 34 BauGB

Abs. 3a

Alte Rechtslage	Wesentliche Änderungen
Anwendung auf Wohngebäude im Bestand	Erweiterung auch auf alle Nichtwohngebäude im Bestand

Unverändert geltende Tatbestandsvoraussetzungen:

- Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus
- Städtebauliche Vertretbarkeit
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Würdigung nachbarlicher Interessen
- Einzelfall

II. Regelungen des Bauturbos

2. Innenentwicklung, § 34 BauGB

Abs. 3b (neu eingeführt)

Alte Rechtslage nach Abs. 3a	Wesentliche Änderungen
Einzelfall	Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
Anwendung auf Gebäude im Bestand	Anwendung auch auf Neubauten
Städtebauliche Vertretbarkeit	Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB ausreichend, wobei die städtebauliche Bewertung im Zustimmungsverfahren zu berücksichtigen ist

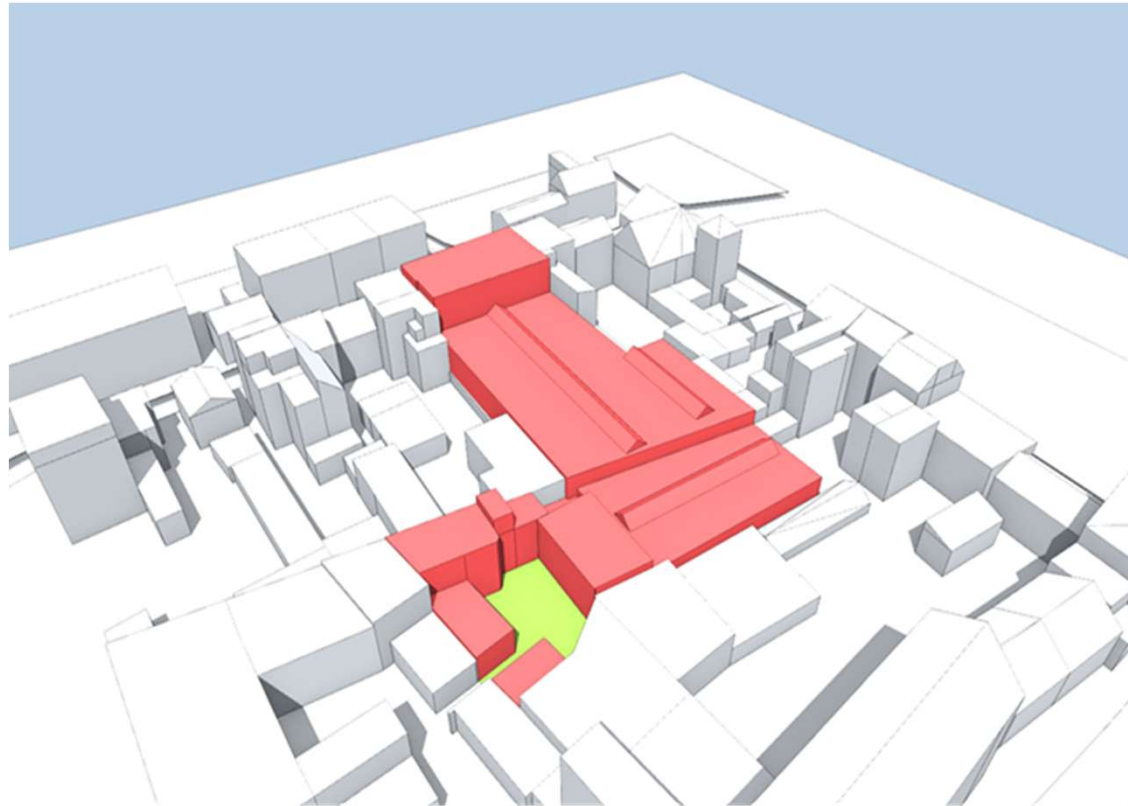
Weitere Tatbestandsvoraussetzungen:

- Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Würdigung nachbarlicher Interessen

DER BAUTURBO ALS INSTRUMENT ZUR BESCHLEUNIGUNG DER WOHNRAUMBESCHAFFUNG

II. Regelungen des Bauturbos

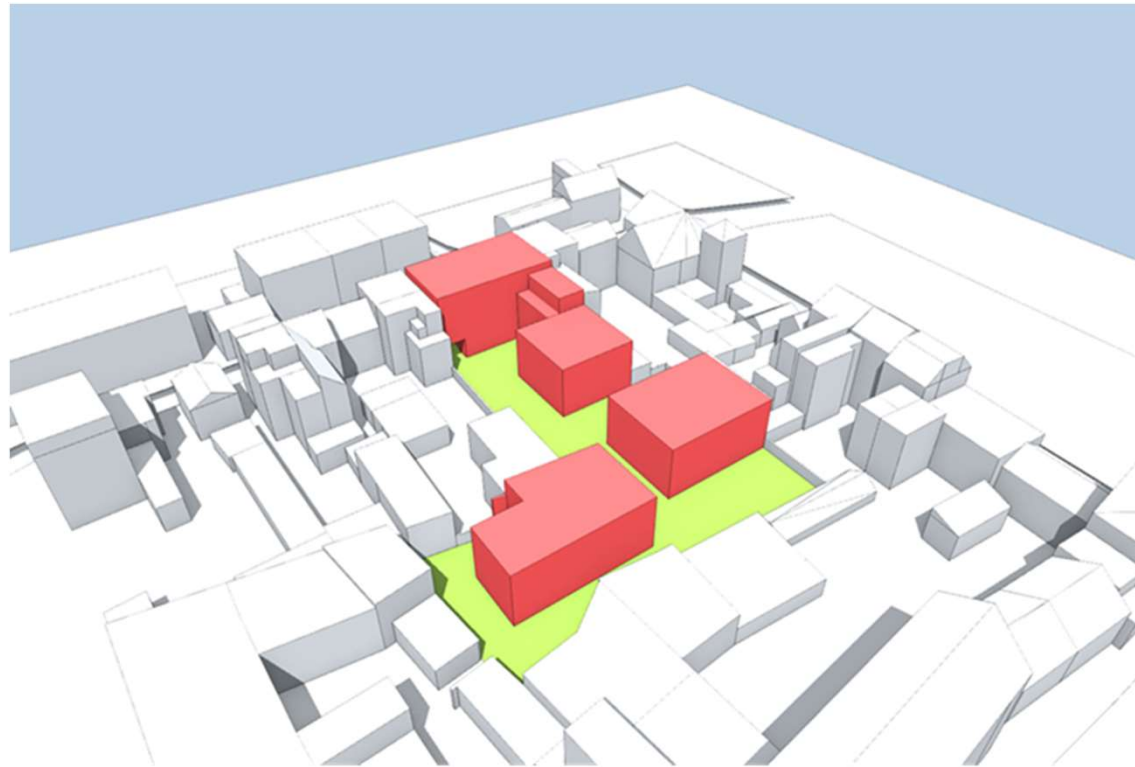
Praxisbeispiele zu § 34 Abs. 3 b BauGB:



DER BAUTURBO ALS INSTRUMENT ZUR BESCHLEUNIGUNG DER WOHNRAUMBESCHAFFUNG

II. Regelungen des Bauturbos

Praxisbeispiele zu § 34 Abs. 3 b BauGB:



DER BAUTURBO ALS INSTRUMENT ZUR BESCHLEUNIGUNG DER WOHNRAUMBESCHAFFUNG

II. Regelungen des Bauturbos

Praxisbeispiele zu § 34 Abs. 3 b BauGB:



II. Regelungen des Bauturbos

3. § 246e BauGB als wesentliche Norm des Gesetzesentwurfes – der Bauturbo i.e.S

Alte Rechtslage	Wesentliche Änderungen
Dauerhaftes Planrecht durch Bebauungspläne	Wohnungsbaurechtliche Experimentierklausel befristet bis zum 31.12.2030
Abweichung nur von Bebauungsplänen möglich	Abweichungen vom BauGB und von allen aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (insb. auch BauNVO und städtebauliche Satzungen)
Lange Bebauungsplanverfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren ohne Planaufstellung
Zulässigkeit allein nach §§ 30 - 35 BauGB	Erweiterte Zulässigkeit für abschließende Katalogvorhaben: <ol style="list-style-type: none">1. Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude2. Erweiterung/Änderung/Erneuerung mit neuen Wohnungen3. Nutzungsänderung zu Wohnzwecken4. Zusätzlich kulturelle/gesundheitliche/soziale Anlagen und Läden für den täglichen Bedarf

II. Regelungen des Bauturbos

3. § 246e BauGB als wesentliche Norm des Gesetzesentwurfes – der Bauturbo i.e.S

Alte Rechtslage	Wesentliche Änderungen
Im Außenbereich stark reglementiert	Im Außenbereich im räumlichen Zusammenhang mit bestehender Siedlung möglich
Standardumweltbericht erforderlich	Überschlägige Prüfung der zusätzlichen Umweltauswirkungen und SUP bei Erheblichkeit derselbigen
Einvernehmen in speziellen Fällen erforderlich	Gemeindezustimmung als zentrale Voraussetzung; Genehmigungsfiktion in der Praxis wohl nicht relevant
Bedingungen und Auflagen im Rahmen der Abwägung möglich	Bedingungen und Auflagen können nach Ermessen der Behörde auferlegt werden

II. Regelungen des Bauturbos

3. § 246e BauGB als wesentliche Norm des Gesetzesentwurfes – der Bauturbo i.e.S

Weitere Tatbestandsvoraussetzungen:

- Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Würdigung nachbarlicher Interessen
- Ermessensausübung der Genehmigungsbehörde, es besteht kein Rechtsanspruch

Beachte: Eine Abweichung von Fachrecht (BImSchG, TA Lärm, BNatSchG, ...) ist nicht möglich.

Besonderheit zur TA Lärm:

- Abweichungen von TA Lärm sind nur im Bebauungsplanverfahren zulässig (neuer § 9 I Nr. 23a aa BauGB)
- Im § 246e-Verfahren (ohne Plan) ist eine Abweichung von der TA-Lärm ausgeschlossen
- Begründung: Lärmkonflikte erfordern tiefgreifende Abwägung

II. Regelungen des Bauturbos

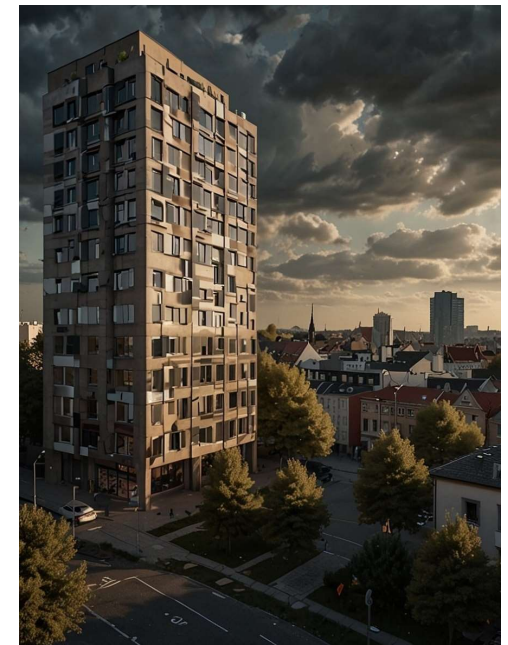
3. § 246e BauGB als wesentliche Norm des Gesetzesentwurfes – der Bauturbo i.e.S

Praxisbeispiele:

- Vorhaben in Gewerbegebiet mit Umwandlung in Wohnen
- Obergeschosse mit Wohnnutzung im Kerngebiet
- Siedlungsarrondierung im Außenbereich

Ausgeschlossen:

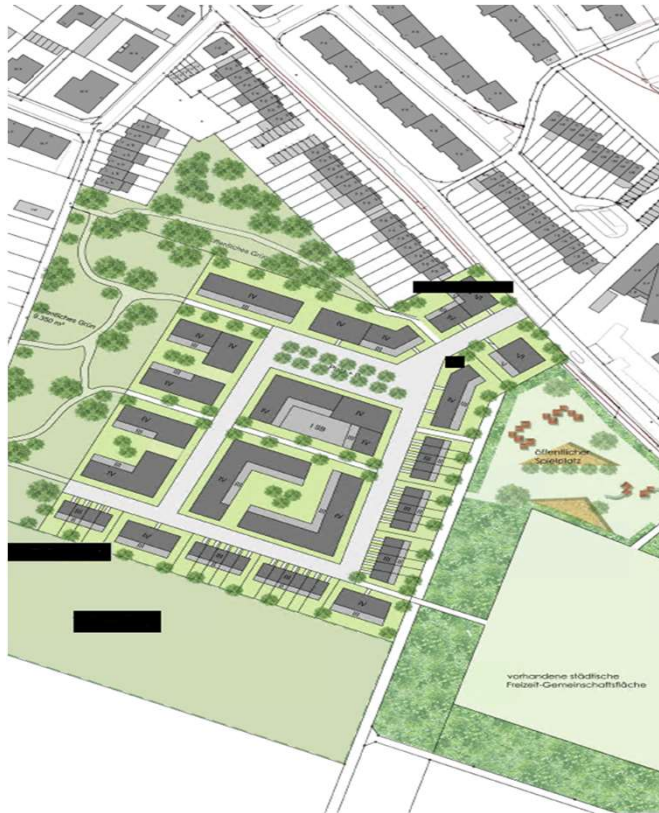
- Vorhaben in isolierter Außenlage
- Vorhaben mit erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen (SUP)
- Vorhaben gegen Belange des Fachrechts
(Lärmschutz, Naturschutz, ...)



DER BAUTURBO ALS INSTRUMENT ZUR BESCHLEUNIGUNG DER WOHNRAUMBESCHAFFUNG

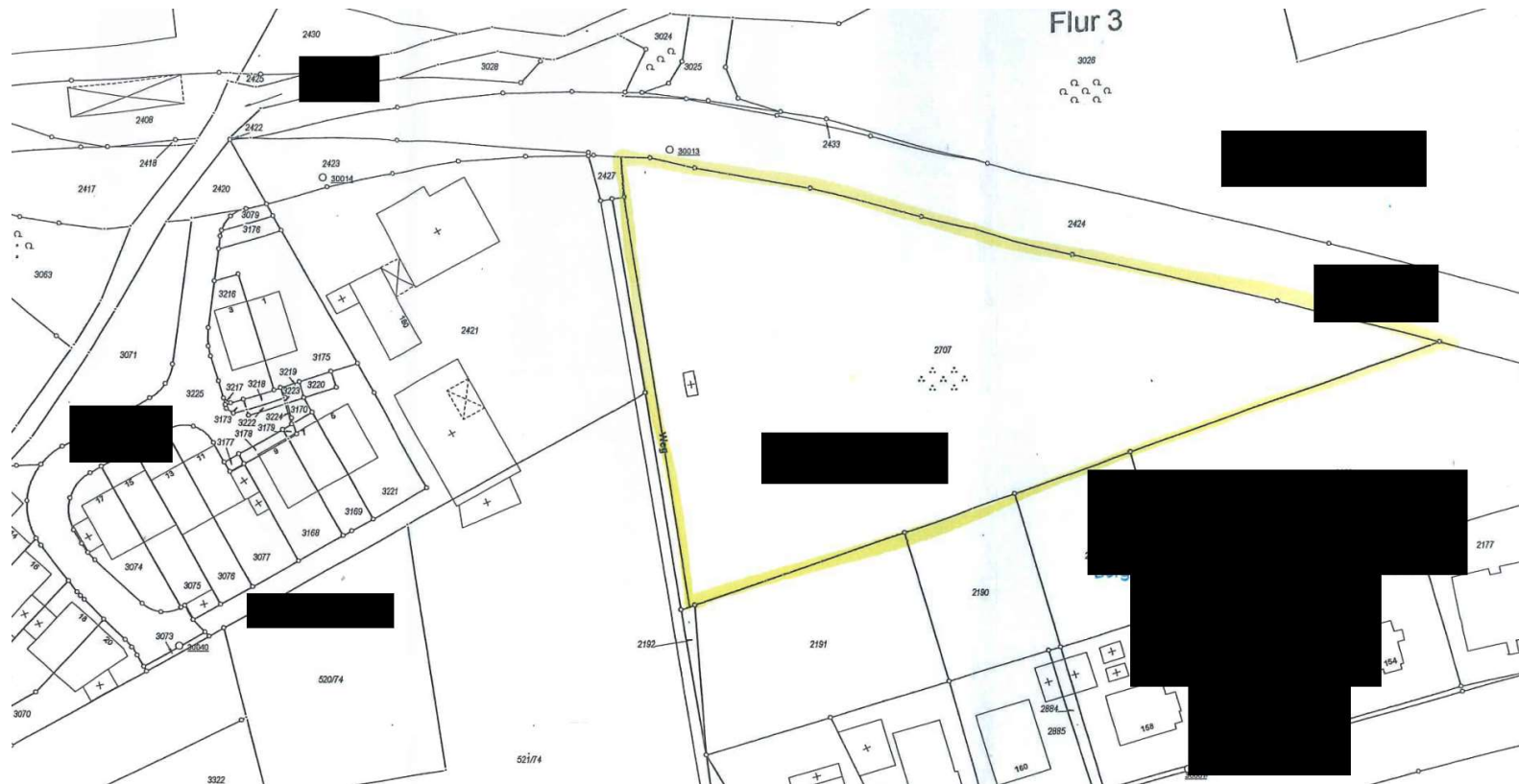
II. Regelungen des Bauturbos

Praxisbeispiele zu § 246e BauGB:



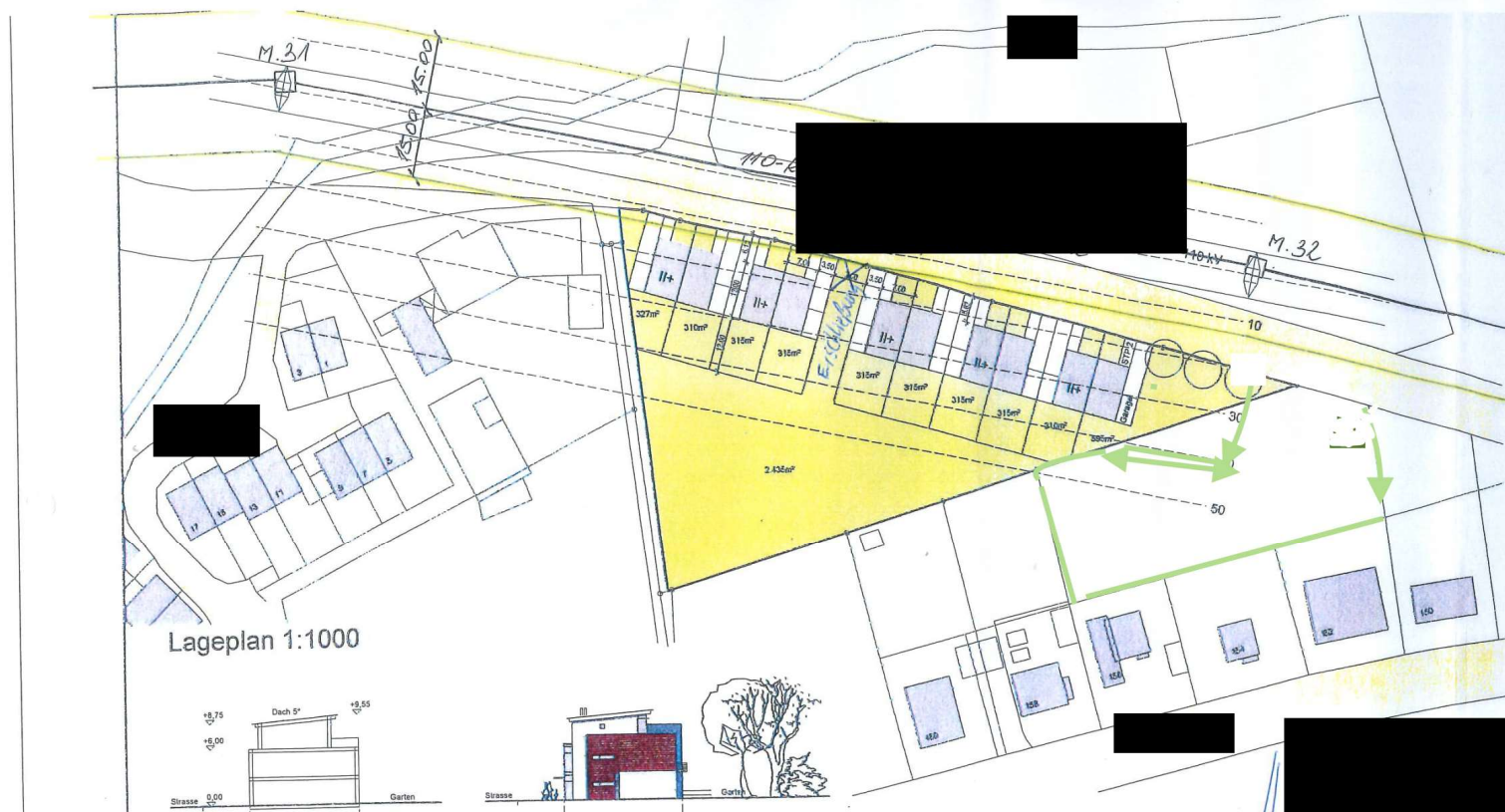
II. Regelungen des Bauturbos

Praxisbeispiele zu § 246e BauGB:



II. Regelungen des Bauturbos

Praxisbeispiele zu § 246e BauGB:



II. Regelungen des Bauturbos

4. Gemeindliche Zustimmung, § 36a BauGB

„Echte Zulässigkeitsvoraussetzung“ im Rahmen von **§ 31 Abs. 3**, **§ 34 Abs. 3b** und **§ 246e BauGB**

→ muss formell (durch Beschluss eines politischen Gremiums, vgl. § 41 Abs. 1 Satz 1 und 2 f) und g) GO NRW) eingeholt werden

Einvernehmen nach § 36 BauGB	Zustimmung nach § 36a BauGB
Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nur aufgrund von Gründen aus §§ 31, 33, 34, 35 BauGB	Versagung der Zustimmung ist immer möglich, wenn das Vorhaben, nicht mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde übereinstimmt
Die Bauaufsichtsbehörde kann ein rechtswidrig versagtes gemeindliches Einvernehmen ersetzen (§ 73 BauO NRW)	Keine Ersetzungsmöglichkeit der Bauaufsichtsbehörde
Einvernehmen ist bedingungsfeindlich	Zustimmung kann unter Bedingungen erteilt werden (z.B. Belegungsbindung, Bauverpflichtung, ...)
Einvernehmensfiktion, wenn Verweigerung nicht binnen zweier Monate erfolgt ist (§36 Abs. 2 S. 2 BauGB)	Einvernehmensfiktion erst nach Ablauf von drei Monaten; in der Praxis wohl nicht relevant
Öffentlichkeitsbeteiligung nicht möglich	Öffentlichkeitsbeteiligung möglich

II. Regelungen des Bauturbos

5. Weitere Neuerungen

- § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a BauGB:
 - Erleichterung von Lärmfestsetzungen (Ziel im Koalitionsvertrag)
 - Abweichungen von der TA-Lärm in begründeten Fällen in den Festsetzungen eines Bebauungsplans nun möglich, § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit a aa BauGB
 - Klarstellung, dass Lärmkontingente festgesetzt werden können, § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit a bb BauGB
 - Rechtssichere Lösung von Lärmkonflikten (etwa heranrückende Wohnbebauung und bestehende gewerbliche Anlage)
- § 216a BauGB:
 - Bei Unwirksamkeit von Bebauungsplan mit Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit a BauGB entscheiden Bauaufsichts- und Immissionsschutzbehörde über lärm mindernde Maßnahmen

III. Ausblick

Chancen:

- Zeitersparnis: Entfallen jahrelanger Bebauungsplanverfahren für Wohnungsbauprojekte
- Nachverdichtung: Aufstockungen, Hinterlandbebauung, Umnutzung werden erleichtert
- Flexibilität: Gemeinden können schneller auf Wohnungsbedarf reagieren
- Innenentwicklung: Fokus auf Innenbereich, nicht Zersiedlung
- Planungskosten: Wegfall von Planaufstellungs-, Beteiligungs- und Gutachterkosten

Herausforderungen und Risiken:

- Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen
- Rechtsunsicherheit durch fehlende Abwägungsdokumentation
- Kommunale Planungshoheit vs. Zustimmungsfiktion
- Nachbarn werden nur optional beteiligt
- § 246e ist befristet bis 31.12.2030, während §§ 31 und 34 unbefristet gelten
- Baukosten können durch das Gesetzesvorhaben nicht unmittelbar gesenkt werden

IV. Ausblick

Fundamentaler Kurswechsel von Planmäßigkeit zur Genehmigungsfähigkeit, von Bauleitplanung zur Einzelgenehmigung und von Abwägung zu überschlägiger Prüfung.

Abzuwartende Entwicklungen:

- Genehmigungspraxis der Bauaufsichtsbehörden
 - Bauwirtschaft muss die Kommunen zur Anwendung drängen
 - Gemeinden müssen kommunale Steuerungskonzepte und Leitlinien entwickeln
- Rechtsprechungsentwicklung ohne Überkorrektur
- Anpassung des Bauordnungsrechts mit dem Ziel der Kostensenkung (bereits Gegenstand der in Vorbereitung befindlichen Novellierung des BauGB)
- Monitoring und Evaluation des Bauturbos
 - Bundes-/Länderauswertung, ob tatsächlich mehr Wohnungen entstehen, wie häufig § 246e genutzt wird und welche Konflikte auftreten
 - Grundlage für eine Entscheidung über eine Verlängerung oder ein Auslaufen nach 2030
- Umgang mit Fällen, in denen Bauturbo-Vorhaben raumordnerische Ziele oder Nachbargemeinden berühren, insbesondere bei Arrondierungen im Außenbereich



Stefan Rappen

Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Schwerpunkt: Verwaltung & Wirtschaft

T +49 221 95 190-80
M +49 173 266 97 75
E s.rappen@cbh.de

Vita

Stefan Rappen studierte Rechtswissenschaften an der Universität zu Köln. Seit 1993 ist er Rechtsanwalt bei CBH, die Ernennung zum Partner erfolgte im Jahr 2000.

Beratungsschwerpunkte

Stefan Rappen ist auf Fragen des öffentlichen Baurechts sowie des Umwelt-, Planungs- und Energierechts spezialisiert. Ein Schwerpunkt seiner Tätigkeit besteht in der juristischen Projektsteuerung für größere Infrastrukturvorhaben, insbesondere Straßen, Flughäfen, Pipelines und U-Bahnen. Ebenso berät er Unternehmen und Investoren bei der Planung und dem Betrieb von Energieanlagen. Ein weiterer Schwerpunkt seiner anwaltlichen Tätigkeit ist das juristische Projektmanagement für die Bau- und Immobilienwirtschaft. Er berät bundesweit Unternehmen und Investoren bei der Neuansiedlung und Revitalisierung von Wohn- und Gewerbebereichen sowie großflächigen Einzelhandelsvorhaben einschließlich aller projektbezogenen Umweltaspekte wie Altlasten, Immissions- und Artenschutz

Mehr als 30 Jahre Berufserfahrung mit den Schwerpunkten:

- Projektentwicklung
- Bauplanungsrecht
- Bauordnungsrecht
- Immissionsschutzrecht
- Infrastrukturprojekte
- Planfeststellungsverfahren
- Energierecht
- Umweltrecht

Auszeichnungen

- JUVE Handbuch 2024/2025: TOP 50 Wirtschaftskanzlei + Listung im Bereich „Planungs- und Umweltrecht“
- JUVE Handbuch 2024/2025: Oft empfohlener Berater „Planungs- und Umweltrecht“
- The Legal500: TOP Kanzlei 2025 in Deutschland + Listung im Bereich „Umwelt- und Planungsrecht“
- Kanzleimonitor 2024/2025: Führende Kanzlei „Energiewirtschaftsrecht“
- The Best Lawyers in Germany | Handelsblatt (2025): "Construction Law"
- WIWO | Top-Kanzlei 2025: "Umwelt- und Bauplanungsrecht"



Christopher Küas

*Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht*

Schwerpunkt: Verwaltung & Wirtschaft

T +49 221 95 190-80
M +49 151 11 30 35 90
E c.kueas@cbh.de

Vita

Christopher Küas studierte Rechtswissenschaften an der Universität zu Köln. Er arbeitete als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Öffentliches Recht und Verwaltungslehre in Köln. Seit 2006 ist er Rechtsanwalt bei CBH.

Beratungsschwerpunkte

Christopher Küas berät Unternehmen der Immobilienbranche in allen Fragen des öffentlichen Baurechts. Im Rahmen der juristischen Projektentwicklung begleitet Christopher Küas Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren.

Ein Schwerpunkt seiner Tätigkeit ist die fachliche Beratung bei innerstädtischen Revitalisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen sowie die Entwicklung von alternativen Verkehrskonzepten. Darüber hinaus berät er Unternehmen bei Fragen der Standortsicherung und Standorterweiterung, insbesondere im Bereich Immissionsschutz.

Expertisen

- Bauplanungsrecht
- Immissionsschutzrecht
- Immobilientransaktionen und Due Diligence
- Bauordnungsrecht
- Projektentwicklung
- Umweltrecht

Ausgewählte Mandate / Referenzen

- **I/D Cologne** Auf ca. 160.000 m² Bruttogrundfläche werden Mietflächen von 400 – 160.000 qm mit flexibel gestaltbaren Nutzungsszenarien auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Köln-Mülheim geschaffen.
- **The Ship** Auf dem Gelände der „Alten Wagenfabrik“ in Köln-Ehrenfeld ist die Unternehmenszentrale der Firma „Fond of“ entstanden. Geplant wurde ein Gebäude mit Campus-Charakter.
- **Dom Carré** In unmittelbarer Nähe zum Kölner Dom soll das leerstehende Dom Hotel wieder zu einer Attraktion für die Domstadt werden. Das Haus wird komplett saniert und auf dem Dach soll zusätzlich eine exklusive Bar mit Domblick entstehen

CBH RECHTSANWÄLTE

STANDORTE



CBH KÖLN

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Habsburgerring 24
50674 Köln

T +49 221 95 190-0
F +49 221 95 190-90
E koeln@cbh.de

CBH MÜNCHEN

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Ismaninger Straße 65a
81675 München

T +49 89 24 88 200-50
F +49 89 24 88 200-55
E muenchen@cbh.de

CBH BERLIN

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Franklinstraße 28/29
10587 Berlin

T +49 30 21 300 221-80
F +49 30 21 300 221-99
E berlin@cbh.de

CBH HAMBURG

VON SCHULTZ Rechtsanwälte

Harvestehuder Weg 23
20149 Hamburg

T +49 40 4142 99-0
F +49 40 4142 99-22
E hamburg@cbh.de

CBH BRÜSSEL

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Avenue de Cortenberg 52
1000 Brüssel | Belgien

T +32 2 808 69-41
E brussels@cbh.de

