

**Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur
Wohnraumsicherung**

(BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025)

**Vereinfachte Zulassung von Wohnbauvorhaben
mit den §§ 31, 34 und 246e BauGB
„Bauturbo“**

3. November 2025

Agenda

- Was ist neu?
- Kommunalbefragung des BBSR
- Beispiele für Herangehensweisen / Anwendungskriterien / „Leitplanken“
- Umgang mit der Zustimmung / Auswirkungen auf verwaltungsinterne Abläufe
- Wie geht es weiter?
- Prüfschema / Beispielfälle



§ 31 Absatz 3 BauGB

(Neuerungen betreffen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans)

„(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.**“

Weggefallen:

- Verknüpfung mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB)
- Befristung

§ 34 BauGB

(Neuerungen betreffen die Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung)

- Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt:
 - „b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter **Gebäude**, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder“
- c) 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 und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

§ 36a 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. 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.

§ 246e BauGB (1/2)

§ 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 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.

§ 246e BauGB (2/2)

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

- (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.**“

Trotz „Baturbo“ weitergeltende Vorgaben und Gesetze

- **Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** (*unmittelbarer individueller Schutzanspruch*)
- **Vorgaben aus Fachgesetzen**
(z.B. *Abstandsflächen und Gefahrenabwehr nach LBauO, Immissionsschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz, Hochwasserschutz, Denkmalschutz*)
- **Ausschluss bei rechtlichen Betroffenheiten Dritter** (*Nachbarschutz, Gebot der Rücksichtnahme, Schutz des Eigentums*)
- **Ausschluss bei Veränderung des bestehenden Gebietscharakters** (Gebietserhaltungsanspruch) sowie **potentieller Nutzungskonflikte** zur Vermeidung von Entschädigungs- und Kompensationsansprüchen
- **Willkürverbot** [Anspruch auf Gleichbehandlung aller Antragsteller im Recht, Entscheidungsbindung durch Vorbildwirkung vorangegangener Entscheidungen (Selbstbindung der Gemeinde)]
- Bauturbo-Genehmigungen sind als Ersatz für Bebauungspläne gedacht. Sie können nicht über das hinausgehen, was planbar wäre. **Die Grundsätze der Bauleitplanung** (u.a. zur Konfliktbewältigung) **sind weiterhin einzuhalten.**

Kommunalbefragung BBSR (04. bis 19.09.2025)

- Ziel: offene Fragen zum Bauturbo aus der kommunalen Praxis zu ermitteln
- Unterstützung durch den Deutschen Städtetag und Deutschen Städte- und Gemeindebund
- Rückläufe aus 206 Kommunen und einem kommunalen Spitzenverband
- Gleichverteilung zwischen Großstadt, Mittelstadt, Kleinstadt/Landgemeinde
- Bezug zu konkreten Voranfragen: bei ca. 10% der Fragen
- Zusatzfrage: *„Weitere Maßnahmen im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren, um den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen, bürokratische Hürden abzubauen und schneller und flexibler neuen, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen?“*  **239 Vorschläge**

Kommunalbefragung BBSR (04. bis 19.09.2025)

- **TOP Themenkomplexe:**
 - Gemeindliche Zustimmung: *Zuständigkeiten, Grundlagen, Fristen...*
 - Berücksichtigung von Umweltbelangen: *Prüfung der Auswirkungen...*
 - Berücksichtigung von öffentlichen Belangen: *Ortsbild, Zersiedelung, städtebauliche Ziele...*
 - Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht
 - Begriffsauslegung: *räumlicher Zusammenhang, städtebauliche Anforderungen...*

Kommunalbefragung BBSR (04. bis 19.09.2025)

- Fragen zu § 246e BauGB:
- Insgesamt 327 Fragen
- Zu mehr als 90 Prozent rechtliche Fachfragen, die sich durch das BMWStB und die Fachkommission Städtebau in ihrem Mustereinführungserlass beantworten lassen
- Grundsätzliche Fragen, die im Umsetzungsdialog diskutiert werden können:
 - *Steuerungsinstrumente zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung*
 - *Passende Formen der Bürgerbeteiligung*
 - *Auswirkungen auf bestehendes Planungsrecht*
 - *Rechtssicherheit / Klagebefugnisse*
 - *Wunsch nach guten Beispielen*

Grundhaltung zur Anwendung des Bauturbos

- Nutzung des Bauturbos ist bei vielen Flächen und manchen Vorhaben sinnvoll
- Zustimmung der Gemeinde: Welchen Mehrwert hat das Vorhaben für die Stadtgesellschaft?
(Art 14 Abs. 2 GG → Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen)

Anwendung Räumlich:

- Wohnen soll im Regelfall innerhalb der **FNP Kategorien** „Wohnen“ und „Gemischte Bauflächen“ zugelassen werden UND beschlossener städtebaulicher Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Wenn abweichend:

- Vorhaben **bis 1ha Flächeninanspruchnahme:**
Entscheidung Verwaltung → Zustimmung i.d.R. mit „kleinem Zustimmungsvertrag“
- Vorhaben **ab 1ha Flächeninanspruchnahme:**
abweichend von FNP und Konzepten
→ SR-Beschluss mit „großem Zustimmungsvertrag“/
oder BPlan mit städtebaulichem Vertrag

Grundhaltung zur Anwendung des Bauturbos

§§ 31(3), 34 (3b)
§246e BauGB
(bis 1ha)

„Kleiner Zustimmungsvertrag“
(Ohne SR Beschluss/Verwaltungshandeln)

- **Bauverpflichtung**
- *Ggf. Belegungsgebundener Wohnraum (30 % BGF)*
- Geringe Versiegelung / Blau-Grün
- Einbeziehung Öffentlichkeit / Qualitätssicherung

§ 246e BauGB
(ab 1 ha) /ggf. mit
SR-Beschluss

„Großer Zustimmungsvertrag“
(SR-Beschluss NUR, wenn Abweichung von FNP und/oder beschlossenen Konzepten nach BauGB)

- **Belegungsgebundener Wohnraum (30 % BGF)**
- Bauverpflichtung
- Geringe Versiegelung / Blau-Grün
- *Ggf. Gemeinwohlorientierte Infrastruktur (z.B. Quartiersnutzung)*
- Einbeziehung Öffentlichkeit/ Baukultur

BPlan

Städtisches Baulandmodell
(Städtebaulicher Vertrag zu B-Plan)

- **Planungskosten**
- **Belegungsgebundener Wohnraum (30 % BGF)**
- Bauverpflichtung
- Geringe Versiegelung / Blau-Grün
- *Ggf. Gemeinwohlorientierte Infrastruktur (z.B. Schule, Quartierstreff)*
- Einbeziehung Öffentlichkeit / Qualitätssicherung

Frühe Anwendung des Bauturbos

1. Projekte mit überschaubarem Rahmen - gemeindliche Zustimmung durch die Verwaltung

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Überschaubarkeit des Vorhabens▪ Überschaubarkeit der Nachbarkonflikte▪ Überschaubarkeit des politischen und öffentlichen Umfelds▪ Überschaubarkeit der inhaltlichen Problemstellungen | <ul style="list-style-type: none">➤ Keine Einbindung Stadtrat➤ Zustimmung nach § 36a BauGB durch die Verwaltung➤ Ermächtigung hierfür durch Grundsatzbeschluss |
|--|--|

Vorteil: Schnelles Handeln der Verwaltung möglich

Vorbehaltliche Anwendung des Bauturbos

2. Projekte mit potenziell städtebaulicher Wirkung - Aufstellungs- und vorbehaltlicher Zustimmungsbeschluss durch den Stadtrat

Projekte mit potenziellen städtebaulichen Problemstellungen und/ oder erwarteten Konflikten

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Grenzfall zwischen echter Planungsbedürftigkeit und eingeschränkter Genehmigungsfähigkeit▪ Mindestens eines der unter 1. genannten Kriterien lässt Konflikte erwarten▪ Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung noch nicht abschließend absehbar | <ul style="list-style-type: none">➤ Einbindung Stadtrat➤ Aufstellungsbeschluss mit vorbehaltlicher Zustimmung nach § 36a BauGB durch den Stadtrat selbst, für den Fall, dass § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB keine wesentliche Konflikte zeigen |
|---|--|

Vorteil: alle ggf. notwendigen formellen Schritte werden eingehalten

Spätere Anwendung des Bauturbos

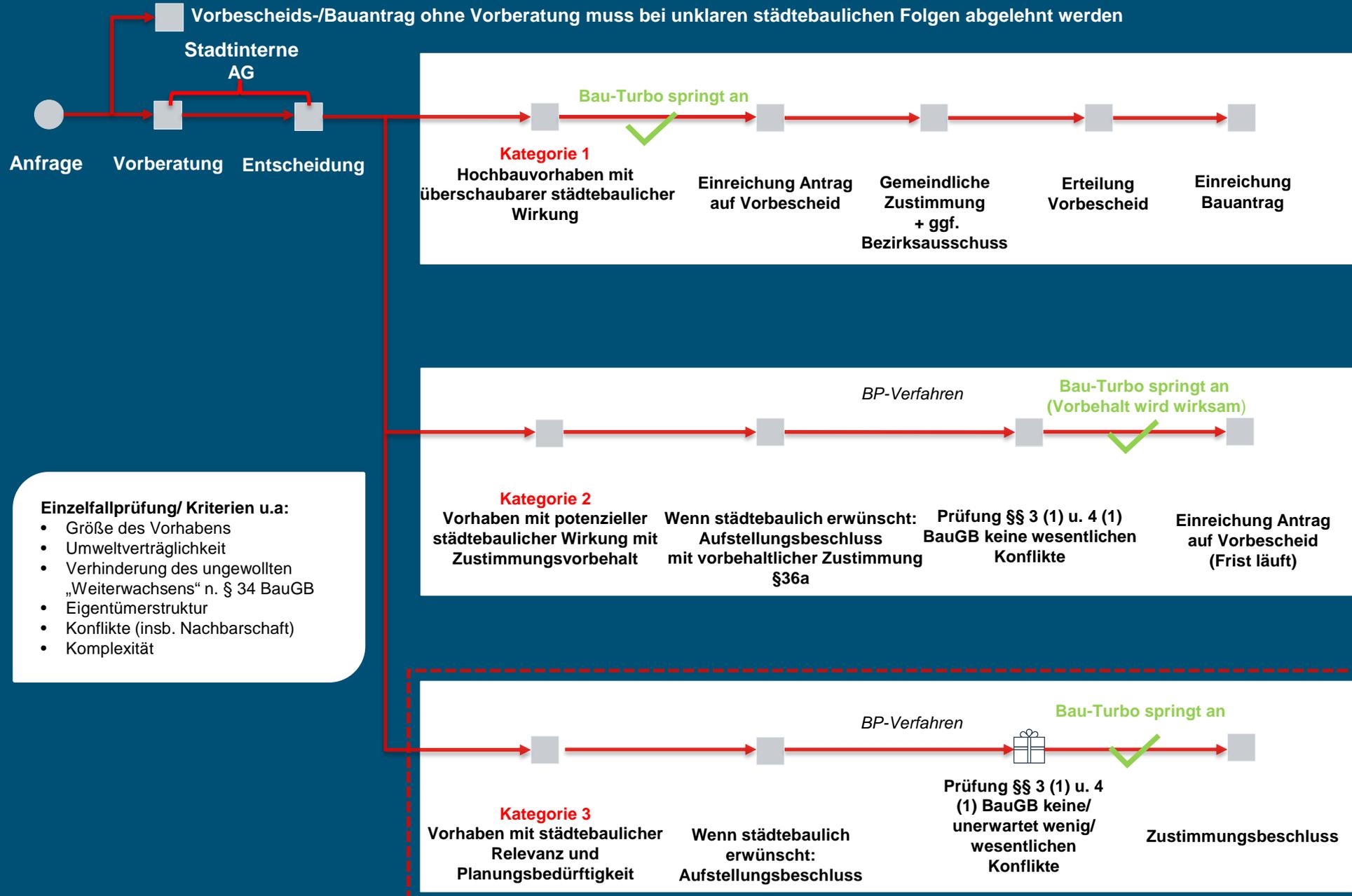
3. Planungsbedürftige Projekte - Bebauungsplanverfahren oder BauTurbo durch gesonderten Stadtratsbeschluss

Später offenbar werdende Abkürzungsmöglichkeit mit dem Bauturbo

- Ersteinschätzung für Planungsbedürftigkeit zunächst gegeben, später stellt sich der Bauturbo als Abkürzungsmöglichkeit dar
 - Ggf. schon vor Bauturbo eingeleitete B-Planverfahren, die man jetzt abkürzen kann
- Einbindung Stadtrat zwingend (Planungshoheit)
 - Aufstellungsbeschluss mit vorbehaltlicher Zustimmung nach § 36a BauGB-E durch den Stadtrat selbst

Vorteil: alle ggf. notwendigen formellen Schritte werden eingehalten, es kann aber „abgekürzt“ werden

Der Bau-Turbo in der praktischen Anwendung – Vorschlag für Vorgehensweise



- Einzelfallprüfung/ Kriterien u.a.:**
- Größe des Vorhabens
 - Umweltverträglichkeit
 - Verhinderung des ungewollten „Weiterwachens“ n. § 34 BauGB
 - Eigentümerstruktur
 - Konflikte (insb. Nachbarschaft)
 - Komplexität

Weitere Beispiele für „Leitplanken“

- § 246e erlaubt Ausnahmen vom Planmäßigkeitsprinzip, **Verhältnismäßigkeitsprinzip** muss immer gewahrt bleiben. Bauleitplanung wird für gemischte Baugebiete, Nicht-Wohnnutzungen und Wohnnutzungen in größerem Umfang notwendig bleiben
- **Möglich: Grundsätzlicher Ausschluss von Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten** = Kein Verlust von Wirtschaftsflächen, keine unkalkulierbaren Nutzungskonflikte
- **Möglich: Keine Anwendung im klassischen Außenbereich**, max. moderate Siedungsarrondierungen (Wohnbaufläche im FNP); Landschaftsschutzgebiete sind tabu (außer Zustimmung der UNB im Einzelfall), strategische Umweltprüfung wohl i.d.R. erforderlich
- Keine Anwendung, **wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung** dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert wird, weil (hinterliegende) Grundstücke nicht mehr erreicht werden können oder **Immissionsprobleme** durch nachträgliche Erschließungen entstehen. „Unvereinbarkeit mit der Vorstellung der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ dürfte bei Darstellungen im Flächennutzungsplan oder bei Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gut begründbar sein.

Weitere Beispiele für „Leitplanken“

- **Bei Bedarf an öffentlicher Erschließung** vor Einleitung eines Abweichungsverfahrens klären, ob die Voraussetzungen für eine gemeindliche Zustimmung gegeben sind. Vorleistungen zur Erschließungsplanung sind notwendig. Sofern die Gemeinde nicht nach § 123 BauGB selbst erschließt, ist ein Verfahren zum Abschluss eines Erschließungsvertrages notwendig.
- Keine Anwendung, wenn dadurch **eine negative Vorprägung im Quartier** entsteht oder andere städtebauliche Fehlentwicklungen (z.B. Immissionsschutz) ermöglicht werden.
- **Bedingungen:** Alle Befreiungen/Abweichungen stehen im **Ermessen der Gemeinde („kann“)**: Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB werden nur erteilt, wenn der Antragsteller (ab 4 WE) 40% öffentlich geförderten Wohnraum realisiert, Durchgrünungskonzepte vorlegt und zu bestimmende Energie- und Baustandards einhält;
- **Bauverpflichtungen** im Rahmen von Zustimmungsverfahren an Fristen für die Einreichung von Bauanträgen koppeln.
- **Keine Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung**, da § 4 ROG nicht geändert wird.
- Keine Nutzung für die Überwindung der **Vorschriften des besonderen Städtebaurechtes**, z.B. Ersatzneubaubestätigung für ein zu erhaltendes Gebäude/ Ensemble gemäß § 172 BauGB.

Wer ist stadtintern für die Zustimmung zur Befreiung/Abweichung zuständig?

- § 36a BauGB: Grundsätzlich die Gemeinde = Rat der Stadt,
- § 41 Abs. 1 GO NRW - Rat der Stadt darf an Fachausschüsse, Bezirksvertretungen (Bezirksvertretungen) oder Verwaltung delegieren,
- § 41 Abs. 2 GO NRW – stadtinterne Zuständigkeitsregelung: Zuständigkeit der Ausschüsse, Bezirksvertretungen, Verwaltung. Zustimmungserfordernis politische Gremien mit entsprechenden Vorlagenlaufzeiten derzeit über 2 Monate.
- **Grundsatzbeschluss Rat** zur Neuordnung der Zuständigkeiten auf Verwaltung / Gremien erforderlich, um Zustimmungsfrist (3 Monate, mit Öffentlichkeitsbeteiligung 4 Monate) einhalten zu können.

Vorschlag:

- bei keinem erheblichen Abweichungsumfang = Delegation auf Verwaltung
- bei erheblichem Abweichungsumfang = Beteiligung politischer Gremien, ggfs. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Verwaltungsinterne Auswirkungen der neuen Befreiungs-/Abweichungstatbestände

- Personal der Planungsverwaltung wird zur **Unterstützung der Bauaufsicht** (informelle Vorphase) für Prüfung der Befreiungen/Abweichungen benötigt;
- Die Knüpfung der Zustimmung an Bedingungen erfordern vertragliche Regelungen. Juristische Unterstützung in der Stadtplanung ist erforderlich (offen: auch als Auflage zur Baugenehmigung möglich?);
- Insbesondere für die **Prüfung von Umweltbelangen** wird ggfs. zusätzliches Fachpersonal benötigt;
- Das Jahresarbeitsprogramm der städtebaulichen Abteilung ist so anzupassen, dass ausreichend Kapazitäten für die Prüfung von Anträgen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB verbleiben
- **Unterstützung der Bauaufsicht** in Bezug auf Maßnahmen u.a. zu Städtebau, Klima, Landschaft, Verkehr und zum Abschluss städtebaulicher Verträge erforderlich. Alle antragsrelevanten Belange **sind im Vorfeld der Antragstellung zu klären** (To-do-Listen / Checklisten für die Antragstellenden)
- Transparenz zur Anwendung des Bauturbos; **Ratsbeschluss**, der die „Leitplanken“ auch politisch bestätigt (ggf. wie bei der Einführung des § 13a BauGB im Jahr 2007).

Wie geht es weiter?

- BMWSB „Umsetzungslabor“ mit Beteiligung Deutscher Städtetag
Ziel: Austausch, Praxisleitfaden
- FAQ-Liste (BBSR Kommunalbefragung)
- Mustereinführungserlass der FK Städtebau der BauMK
- Erfahrungsaustausch in den Gremien des Deutschen Städtetages

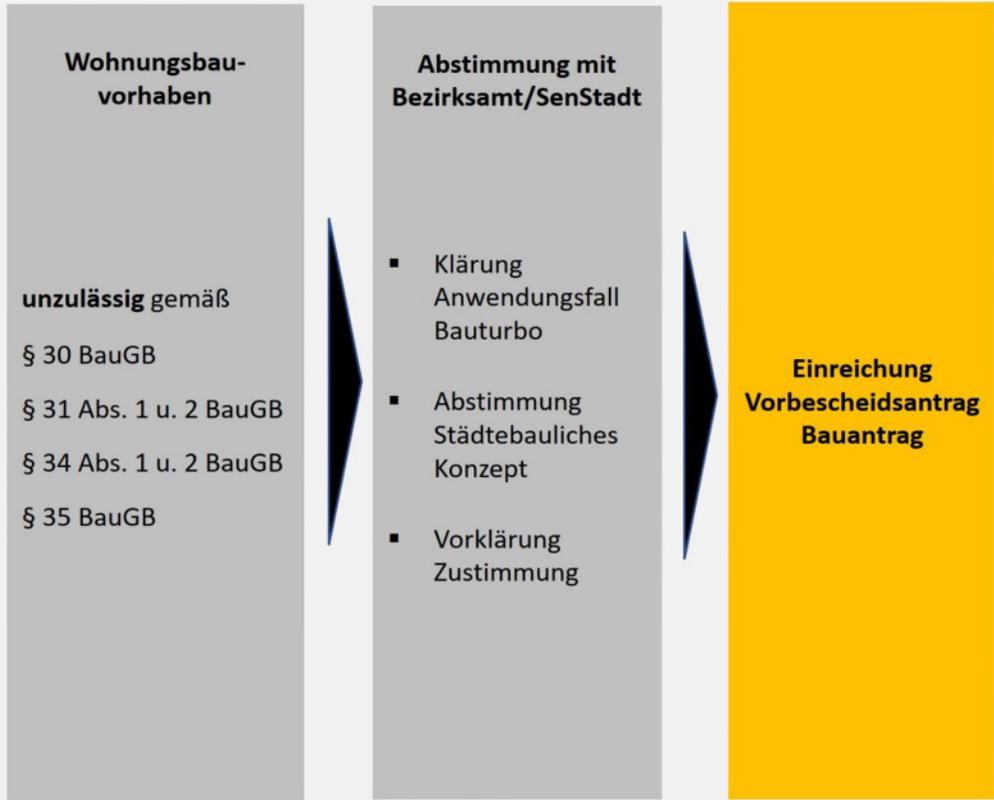
| | |
|--|---|
| <p>10.11.2025, 9:00 – 17:30 UHR</p> <p>Werkstatt Umsetzungslabor Bau-Turbo</p> <p>Hybride Veranstaltung</p> <p>Auftakt und Austausch mit Bundesebene. Die große Dialogveranstaltung zum hybriden Start des Umsetzungslabors für den Bau-Turbo. Hier kommen Kommunen aus ganz Deutschland zusammen, um Potenziale und Herausforderungen zu benennen – und erste Anwendungsfälle sichtbar zu machen. Freie Anmeldung für digitale Teilnahme.</p> <p>Zur Anmeldung</p> | <p>NOVEMBER 2025</p> <p>Interkommunale Austauschformate</p> <p>Regelmäßige digitale Veranstaltung</p> <p>Erfahrung teilen. Wissen vertiefen. Wiederkehrende und regelmäßige digitale Treffen für Kommunen: offener Raum für Fragen, vertrauensvollen Austausch und fachliche Impulse aus der Praxis. Jeweils einem Schwerpunktthema gewidmet, die sich aus den Ergebnissen der Werkstatt ableiten. Freie Anmeldung für Kommunen möglich.</p> <p>Anmeldung ab Mitte November</p> |
| <p>JANUAR 2026</p> <p>Forum Umsetzungslabor Bau-Turbo</p> <p>Präsenzveranstaltung</p> <p>Schwerpunktthemen festlegen und gemeinsam vorantreiben. In kleineren Gruppen arbeiten Kommunen und Expert:innen zu konkreten Fragen – etwa zu Nachverdichtung, Umnutzung oder ökologischer Neubau. Ansätze aus dem Forum werden im Nachgang in Arbeitsgruppen ausgearbeitet. Bewerbung für eine Teilnahme am ab Dezember, für die Arbeitsgruppen ab Februar möglich.</p> <p>Bald mehr erfahren und bewerben</p> | <p>MÄRZ 2026</p> <p>Workshop Praxis-Radar</p> <p>Präsenzveranstaltung</p> <p>Erkenntnisse zurückspielen in die Gesetzgebung. Hier fließen Erfahrungen aus der Praxis direkt an die Bundesebene zurück, als strukturierte Feedbackschleife für bessere, wirksamere Regelungen.</p> <p>Bald mehr erfahren</p> |

Prüfschema

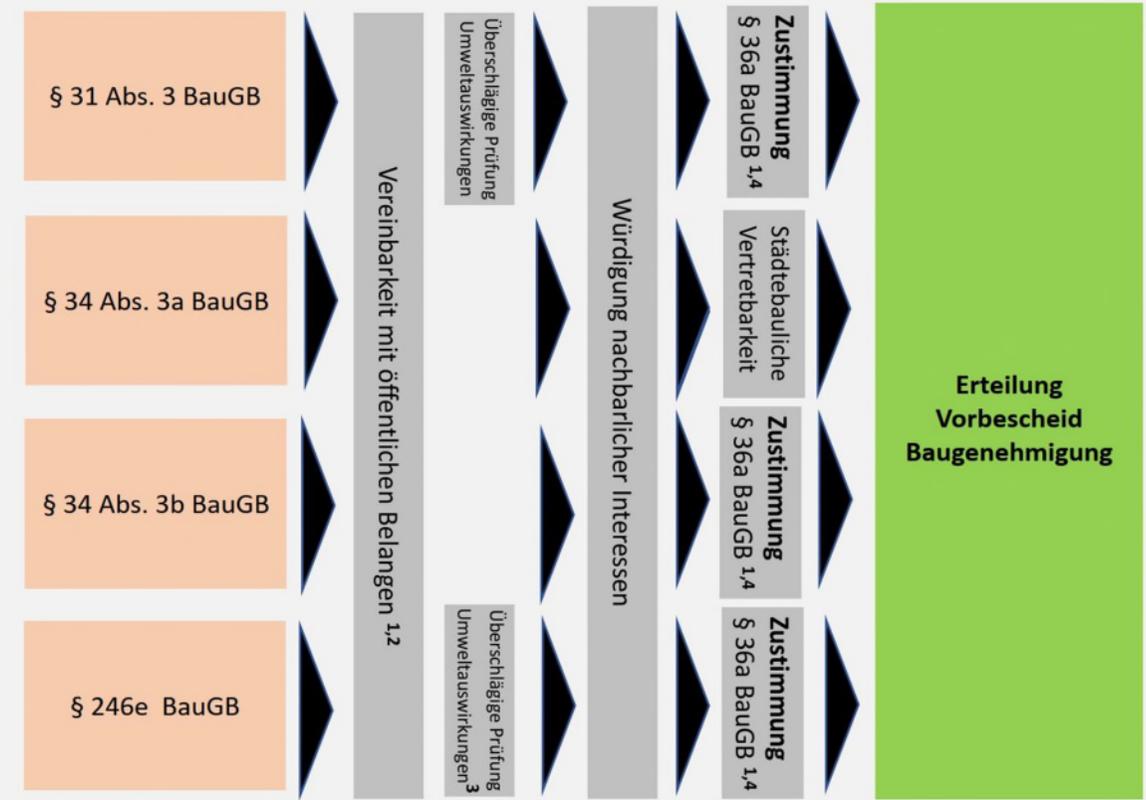


Source: [Markus Winkler](#)

Vorabstimmung



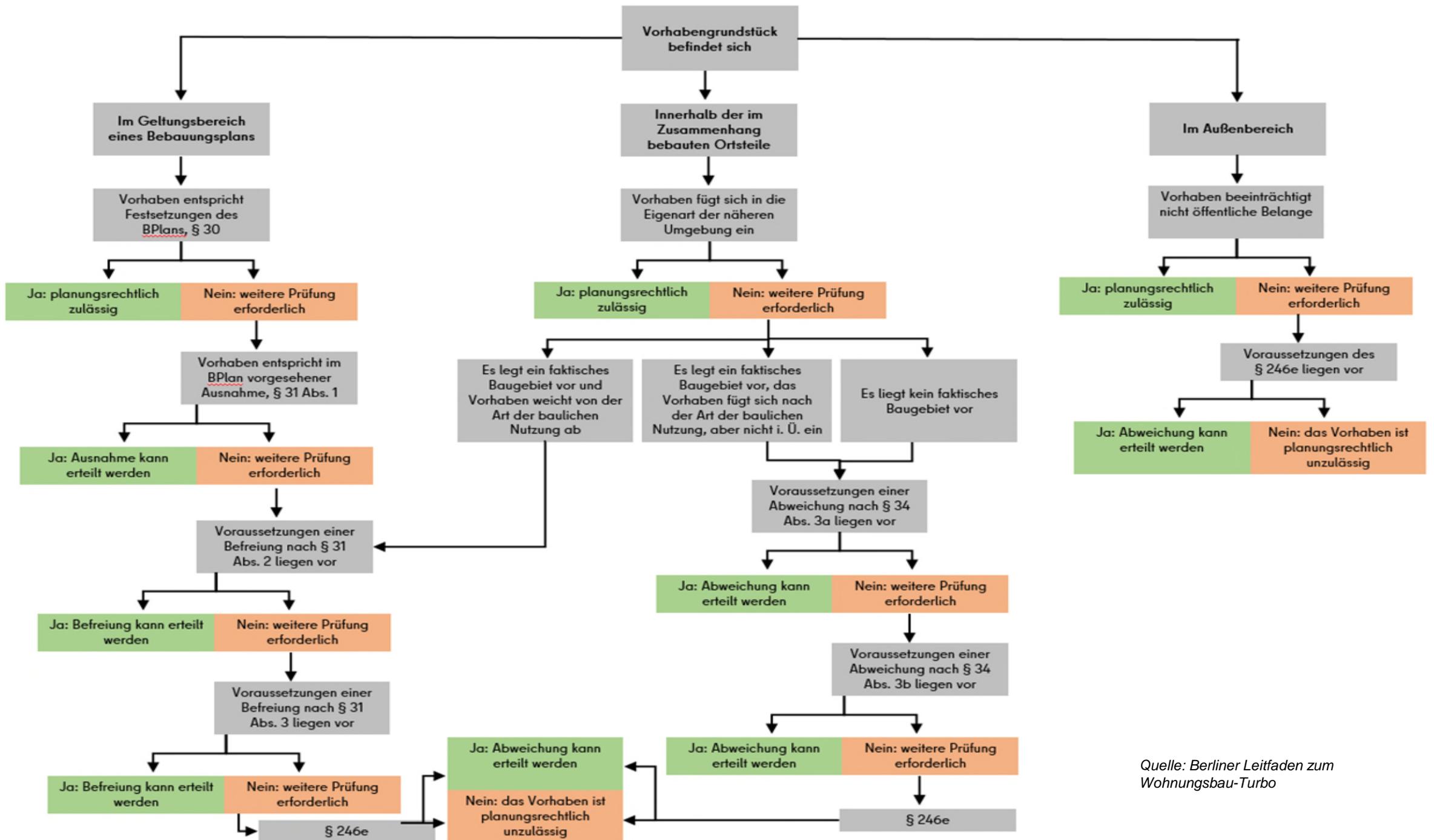
Bauplanungsrechtliche Prüfung



Quelle: Berliner Leitfaden zum Wohnungsbau-Turbo

Bei komplexen / großen Vorhaben
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und ggf. Durchführung frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

¹ ggf. Städtebaulicher Vertrag
² ggf. Unterrichtung SenStadt gem. § 10 Abs. 6 oder § 17 Abs. 1 BauGB
³ obligatorisch bei Abweichungen von Bebauungsplanfestsetzungen sowie im Außenbereich - ggf. Strategische Umweltprüfung
⁴ ggf. Öffentlichkeitsbeteiligung



Quelle: Berliner Leitfaden zum Wohnungsbau-Turbo

Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel Außenbereich)

Negativ: obwohl weniger als 100 m vom Siedlungsrand entfernt, aber: große Außenbereichsfläche, keine Arrondierung mehr – wohl strategische Umweltprüfung / Planerfordernis (Hinweis: Anwendbarkeit von § 246e BauGB grundsätzlich möglich)



Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: rote Fläche, wenn Erschließungsmöglichkeit für blaue Fläche gesichert:
Voraussetzung mindestens: entsprechende F-Plandarstellung für städtebauliche Entwicklung



Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: „Außenbereich im Innenbereich“, ein bestandserhaltender Vorhabenträger –
Nachbarschaftsverträglichkeit ggfs. über Öffentlichkeitsbeteiligung, § 36a Abs. 2 BauGB



Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: „Außenbereich im Innenbereich“, Innenentwicklungsfläche



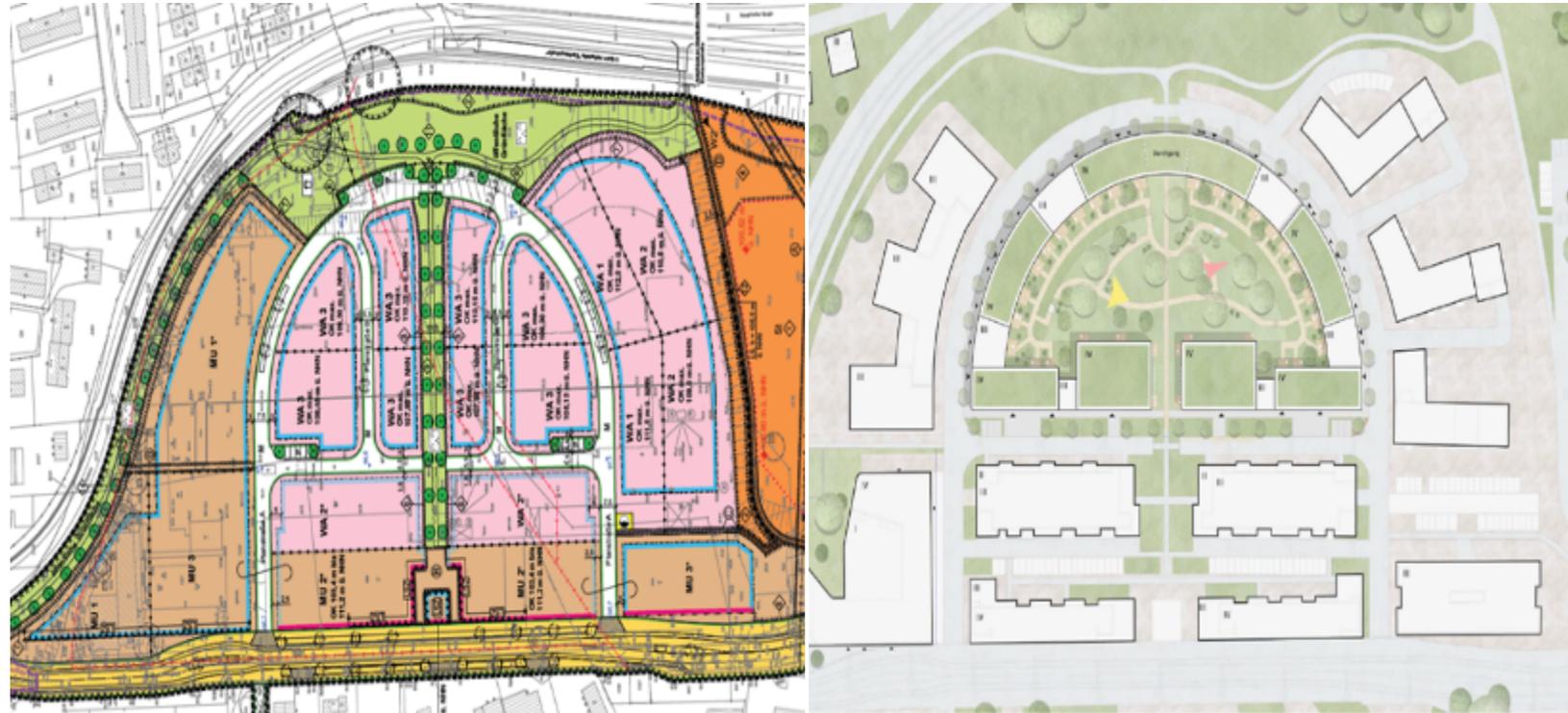
Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: Siedlungsarrondierung mit gesicherter Erschließung - Strategische Umweltprüfung gem. Art 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie wohl erforderlich



Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: Innenentwicklungsfläche, statt Einzelhäusern jetzt Mehrfamilienhäuser;
Erschließung/Lärm prüfen - abweichende städtebaulichen Vorstellung ggfs. durch Rat/Ausschüsse bestätigen lassen



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**



Deutscher Städtetag | www.staedtetag.de |  @staedtetag

Eva Maria Levold
Hauptreferentin
beim Deutschen Städtetag