

# **Der „Bauturbo“ - neues Planungsrecht für den Wohnungsbau**

## **Chancen – Risiken – Fallstricke**

**FachWissen@Lunch**

**Bauzentrum München am 18.11.2025**

**Cornelius Mager, Stadtdirektor a.D., Landeshauptstadt München**  
**Lehrbeauftragter an der Hochschule München, Architektur**

# Wo setzt der Baturbo an – welche Probleme löst er?



## Vertikale und horizontale Komplexität des Bebauungsplanverfahrens

- „Tiefe der inhaltlichen Durchdringung und
- Breite der Vermittlung der Planungsaufgabe
- Die Forderung nach einer Verschlinkung der Bauleitplanung steht in einem zum Teil widersprüchlichen Umfeld“.

Quelle: Mager in: ISW, Schlanke Planung, Seite 76, München 1998

# Gesetzgebungsverfahren

## Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung –“Bauturbo“ in Kraft seit 30.10.2025 (BGBl. 2025/257).

### Werdegang:

- 18.06.25 Kabinettsbeschluss, Entwurf mit Begründung, **BT-Drs. 21/781**
- 10.07.25 Bundestag 1. Lesung, Verweisung in Ausschüsse
- 11.07. Bundesrat mit Anmerkungen,
- 10.09. Öffentliches Expertenhearing in Berlin
- **09.10. Bundestag**, 2. und 3. Lesung, Neufassung **BT-Drs. 21/2109**  
mit gewissen Änderungen zum ersten Entwurf;  
Das lesenswerte Dokument enthält einen Bericht vom Expertenhearing, eine Synopse der Änderungen zum 1. Entwurf und die Abhandlung der Anträge von Grünen, Linken und AFD.
- **17.10.25 Zustimmung Bundesrat**
- **Verkündung am 29.10., Inkrafttreten am 30.10.2025**

## Risiken und Nebenwirkungen, Kleingedrucktes!

Diese Präsentation bezieht sich auf den **bundesweiten Diskussionsstand**.

- Ähnlichkeiten mit **Münchner Sachverhalten** wären rein zufällig.
- Dasselbe gilt für zufällig gewählte Beispiele

Es wird gewarnt vor **Nebenwirkungen**:

- **Häufig:** Spekulative Fantasien zu Einzelvorhaben unmittelbar nach der Einnahme;
- **Selten:** Desillusionierung oder euphorische Schübe;
- Die Reaktionen sind meist harmlos und verschwinden in der Regel nach ein paar Stunden von selbst.
- Für die Anwendung der Turbo-Instrumente und ihrer Nebenwirkungen sind ausschließlich Ihre **Kommunen und ggf. die Landratsämter** zuständig.
- Die **Landeshauptstadt München** wird sich demnächst gegenüber dem Münchner Stadtrat zum weiteren Vorgehen äußern.

# Die neuen Instrumente im Überblick

<b>§ 31 Abs. 3 BauGB</b> Befreiungsmöglichkeiten über § 31 Abs. 2 BauGB hinaus	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entfristung der Vorschrift und Geltung nicht mehr an GebietsVO („angespannter Wohnungsmarkt“) gekoppelt (§ 201a BauGB)</li><li>• Befreiungen nicht nur im „Einzelfall“</li><li>• Befreiungen auch über die „Grundzüge“ der Planung hinaus</li><li>• Nicht anwendbar bei vorauss. „erheblichen Umweltauswirkungen“ – dann aber evtl. § 246e BauGB oder normales BPlanverfahren.</li></ul>
<b>§ 34 Abs. 2 BauGB</b> Befreiungen im „faktischen Baugebiet“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Vorschrift verweist auf die Baugebiete der BauNVO</li><li>• Davon sind Ausnahmen und Befreiungen möglich</li><li>• <b>Neu:</b> Verweist jetzt auch auf die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB</li></ul>
<b>§ 34 Abs. 3a BauGB -Bestand</b> Befreiung vom „Einfügen“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bestandsorientiert: Bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines Gebäudes zu Wohnzwecken, (galt bisher nur für Änderung von „Wohngebäuden“)</li></ul>
<b>§ 34 Abs. 3b BauGB-Neubau</b> Befreiung vom „Einfügen“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abweichung vom Einfügen auch für neue Wohnbauvorhaben</li><li>• Nicht nur im Einzelfall</li></ul>
<b>§ 246e BauGB - „Bauturbo“</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bis 31.12.2023 befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau und Wohnfolgeeinrichtungen, incl. Läden des täglichen Bedarfs</li><li>• Abweichung von den (allen?) Vorschriften des Planungsrechts!!</li><li>• Bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ist eine „strategische Umweltprüfung“ nach §§ 38 ff. UVPG erforderlich.</li></ul>
<b>§ 246e Abs. 3 BauGB</b> Bauturbo im Außenbereich	<ul style="list-style-type: none"><li>• Im Außenbereich nur im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen der Gemeinde - §§ 30 Abs. 1 und 34 BauGB.</li><li>• Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bleibt anwendbar.</li></ul>
<b>§ 36a BauGB</b> Zustimmung der Gemeinde	<b>Alle Abweichungen müssen stets unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein.</b>

# Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan

## § 31 Abs. 2 BauGB - bisherige Regel

- Befreiungen sind nur in überschaubarem Umfang möglich
- Es müssen bestimmte Befreiungsgründe vorliegen (§ 31 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB)
- Die **Grundzüge der Planung** dürfen nicht berührt werden, ansonsten Planerfordernis
- In der Regel keine Befreiungen von der Art der Nutzung – **Gebietserhaltungsanspruch** der Nachbarn
- Wahrung der öffentlichen Belange unter Würdigung nachbarlicher Interessen

## § 31 Abs. 3 BauGB, Befristetes Sonderrecht (Baulandmobilisierungsgesetz 2021)

- Befristete Vorschrift bis Ende 2026 in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, § 201a BauGB
- „zugunsten des Wohnungsbaus "ohne die Beschränkung auf die Grundzüge der Planung
- Mit Zustimmung der Gemeinde, im Einzelfall

## § 31 Abs. 3 BauGB – Baturbo Nov. 2025

- Entfristung der Vorschrift und Geltung nicht mehr an „GebietsVO“ gekoppelt;
- Befreiungen nicht nur im „Einzelfall“, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen
- Nicht anwendbar bei vorauss. „erheblichen Umweltauswirkungen“  
dann aber evtl. § 246e BauGB oder normales BPlanverfahren.
- Befreiungen von der Art der Nutzung im nicht beplanten Innenbereich – „Faktische Baugebiete“:  
§ 34 Abs. 2 BauGB verweist jetzt auch auf § 31 Abs. 3 BauGB
- Aber auch künftig: Wahrung der öffentlichen Belange unter Würdigung nachbarlicher Interessen

## § 34 Abs. 3 a) und b) BauGB - Befreiung vom „Einfügen“

**Bisher: § 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB – diese Befreiungen sind rein bestandsorientiert**

- a) Spielräume für Veränderungsbedarfe von Gewerbe und Handwerk
- b) Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen von Wohnzwecken dienenden Gebäuden
- c) Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden zu Wohnzwecken, einschließlich erforderlicher Änderungen

**Baturbo § 34 Abs. 3b BauGB neu:**

**Befreiung vom Einfügen auch für die „Errichtung von Wohngebäuden“**

- Mit Zustimmung der Gemeinde
- Nicht nur im „Einzelfall“, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen
- Aber auch künftig: Wahrung der öffentlichen Belange unter Würdigung nachbarlicher Interessen.

# Befreiung nach der „Art der Nutzung“

§ 30 Abs. 1-3 BauGB Qualifizierter oder einfacher Bplan	§ 34 Abs. 2 BauGB Innenbereich „faktisches Baugebiet“	§ 34 Abs. 1 BauGB Innenbereich – „Gemengelage“
Art der Nutzung nach <b>BauNVO</b> wie festgesetzt	Art der Nutzung nach <b>BauNVO</b> , wenn nähere Umgebung einem Gebietstyp entspricht	Art der Nutzung nach der „näheren Umgebung“, wenn die nähere Umgebung dispers ist
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Befreiungen von der „Art der Nutzung“ nach § 31 Abs. 2 BauGB waren stets kritisch.</li> <li>• Die Art der Nutzung gilt als „<b>Grundzug der Planung</b>“.</li> <li>• Die im Gebiet vorhandenen Nutzer haben einen <b>Gebietserhaltungsanspruch</b>, insb. bei heranrückender Wohnbebauung auf gewerbliche Nutzungen – TA-Lärm.</li> </ul>		<p>Wenigstens Gebot der Rücksichtnahme als Bestandteil des § 34 Abs. 1 BauGB. Geltung der TA Lärm bei Konflikten mit vorhandenem Gewerbe</p>
<p><b>§ 31 Abs. 3 BauGB neu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auch von der Art der Nutzung kann jetzt befreit werden.</li> <li>• Der Gebietserhaltungsanspruch kann nicht mehr abstrakt als Grundzug der Planung entgegeng gehalten werden.</li> <li>• Die konkreten Konflikte (TA-Lärm) müssen aber gleichwohl bewältigt werden.</li> </ul>	<p><b>§ 34 Abs. 2 BauGB neu letzter Halbsatz</b></p> <p>Verweist jetzt auch auf die Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB.</p>	<p><b>§ 34 Abs. 3a und b)</b></p> <p>Die „Befreiung vom Einfügen“ wird auch hinsichtlich der Art der Nutzung greifen können.</p>

# Betrachtung der einzelnen Gebietskategorien der BauNVO

BauNVO	Bemerkung
<b>WR und WA</b>	Umwandlung von Büro zu Wohnen im WR/WA unproblematisch
<b>MI</b> Mischgebiete	Ausnutzung der Spielräume für Wohnen im MI möglich (50/50, +/- 10 % - Faustregel) Umwandlung eines größeren Gebäudes kann zum <b>„Umkippen des Quartiers“</b> führen
<b>MU</b> Urbanes Gebiet	Sehr neu, gilt nicht für „faktische Baugebiete“, Wohnanteile nur nach Maßgabe der Festsetzungen im BPlan zulässig.
<b>MK</b> Kerngebiet	Nur die „festgesetzten“ oder ausnahmsweisen Wohnanteile sind zulässig – <b>„Umkippen droht“</b>
<b>GE/GI</b> Gewerbegebiet	Für Umwandlung in Wohnen „grundsätzlich“ <b>ungeeignet, Rspr.;</b> Ausnahmen sind denkbar für Teilgebiete oder Randlagen – (alles schon dagewesen).
<b>Hauptproblem:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Die Art der Nutzung gilt als <b>„Grundzug der Planung“</b> (andere Ansicht vertretbar).</li> <li>❖ <b>Gebietserhaltungsansprüche</b> der Nachbarn gegen heranrückendes Wohnen (TA Lärm), (andere Ansicht nicht vertretbar. Wenn der Nachbar klagt, müssen Lösungen her).</li> </ul>

<b>WS</b> § 2	<b>WR</b> § 3	<b>WA</b> § 4	<b>WB</b> § 4a	<b>MD</b> § 5	<b>MDW</b> § 5a	<b>MI</b> § 6	<b>MU</b> § 6a	<b>MK</b> § 7	<b>GE</b> § 8	<b>GI</b> § 9	<b>SO</b> § 10, § 11
------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------	--------------------	------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	----------------------------

## 246e BauGB neu: „Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“ „Bauturbo“ im engeren Sinne

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31.12.2030 **von den Vorschriften dieses Gesetzes ... abgewichen werden**, wenn die Abweichung auch 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 von ... Gebäuden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird, oder
  - 3) der Nutzungsänderung zulässig errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.
- Bis hierher gehen die Tatbestände soweit ersichtlich nicht über die Möglichkeiten der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3a) und b) BauGB hinaus.
  - Diese Befreiungstatbestände gehen dem § 246e BauGB als **lex specialis** voraus, d.h. zuerst prüfen, ob ein Vorhaben bereits nach den speziellen Befreiungstatbeständen möglich ist.

## 246e BauGB neu – Fortsetzung

### Weitergehend aber der Abs. 5:

Bei Zulassung von Vorhaben nach Abs. 1 können auch zugelassen werden

- 1) Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, z.B. Kita, Schulen, Arztpraxen ... ,
- 2) Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs

### Weitergehend auch § 246e Abs. 3 BauGB – Bauen im Außenbereich

- Die Flächen müssen im räumlichen Zusammenhang mit baubauten Gebieten der Gemeinde stehen, § 30 Abs. 1 und § 34 BauGB.
- Der „räumliche Zusammenhang“ ist weiter zu verstehen als der frühere Begriff „unmittelbarer Zusammenhang“.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des BNatSchG bleibt anwendbar.

## 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB neu – Vorhaben mit Umweltauswirkungen

- Bei der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB dürfen „**nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein.**“
- Bei den neuen Abweichungen nach § 34 Abs. 3b) BauGB, „Befreiung vom Einfügen“, dürfte dieser Belang über das Erfordernis der „Wahrung öffentlicher Belange“ abgedeckt sein.

### § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB geht jetzt deutlich darüber hinaus:

- Hat die Abweichung vom Bebauungsplan oder für ein Vorhaben im Außenbereich „nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich **erhebliche Umweltauswirkungen**“,
- dann ist eine **Strategische Umweltprüfung (SUP)** nach § 38 bis 46 UVP-G durchzuführen. Das bedeutet, Ermittlung der Umweltauswirkungen mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
- Bei Vorhaben nach **Anlage 1, Nr. 18.7. und 18.8. UVP-G** (bestimmte größere städtebauliche Planungen): Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.
- **Das heißt:** Theoretisch ist § 246e BauGB jetzt auch dann anwendbar, wenn „erhebliche Umweltauswirkungen“ zu erwarten sind. Diese Fragen müssen aber im Rahmen des 246e BauGB abgearbeitet werden können.
- Zur Begründung siehe **BT Drs. 2109, Seiten 38 f.** In der Vorgängervfassung (21/781) war diese Möglichkeit noch ausgeschlossen.
- In der Praxis wird man in solchen Fällen doch eher zu einem geordneten Verfahren greifen! Wie sollte eine SUP in drei Monaten abgeschlossen sein? Anders, wenn sie schon durchgeführt wäre.

# Die neuen Instrumente im Überblick

<b>§ 31 Abs. 3 BauGB</b> Befreiungsmöglichkeiten über § 31 Abs. 2 BauGB hinaus	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entfristung der Vorschrift und Geltung nicht mehr an die GebietsVO (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt, § 201a BauGB) gekoppelt,</li><li>• Befreiungen nicht nur im „Einzelfall“,</li><li>• Befreiungen auch über die „Grundzüge der Planung“ hinaus.</li><li>• <b>Nicht anwendbar</b> bei voraussichtlich „erheblichen Umweltauswirkungen“ – dann aber evtl. § 246e BauGB oder normales BPlanverfahren.</li></ul>
<b>§ 34 Abs. 2 BauGB</b> Befreiungen im „faktischen Baugebiet“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Vorschrift verweist auf die Baugebiete der BauNVO</li><li>• Davon sind Ausnahmen und Befreiungen möglich</li><li>• <b>Neu:</b> § 34 Abs. 2 BauGB verweist jetzt auch auf die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB</li></ul>
<b>§ 34 Abs. 3a BauGB -Bestand</b> Befreiungen vom „Einfügen“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bestandsorientiert: Bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines Gebäudes zu Wohnzwecken, (galt bisher nur für Änderung von „Wohngebäuden“)</li></ul>
<b>§ 34 Abs. 3b BauGB-Neubau</b> Befreiung vom Einfügen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abweichung vom Einfügen auch für neue Wohnbauvorhaben</li><li>• Nicht nur im Einzelfall</li></ul>
<b>§ 246e BauGB - „Baturbo“</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bis 31.12.2030 befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau und Wohnfolgeeinrichtungen, incl. Läden des täglichen Bedarfs</li><li>• Abweichung von den (allen?) Vorschriften des Planungsrechts!!</li><li>• SUP: Bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ist eine „strategische Umweltprüfung“ nach §§ 38 ff. UVPG erforderlich.</li></ul>
<b>§ 246e Abs. 3 BauGB</b> Baturbo im Außenbereich	<ul style="list-style-type: none"><li>• Im Außenbereich nur im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen der Gemeinde - §§ 30 Abs. 1 und 34 BauGB.</li><li>• Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bleibt anwendbar.</li></ul>
<b>§ 36a BauGB</b> Zustimmung der Gemeinde	<b>Alle Abweichungen müssen stets unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein.</b>

# Zustimmungserfordernis nach § 36a BauGB

**Die Instrumente des Baturbo sind nur mit „Zustimmung der Gemeinde“ anwendbar.**

*„Die Gemeinde erteilt die Zustimmung ,wenn ein Vorhaben mit ihren **Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist**“.*

- Auf die Zustimmung besteht kein Anspruch – evtl. könnte aber eine Ermessensbindung entstehen.
- Die Zustimmung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebaulichen Anforderungen einzuhalten (siehe Extra-Folie);
- Die Gemeinde kann die betroffene Öffentlichkeit beteiligen, max. ein Monat.
- Die Zustimmung kann – anders als das gemeindliche Einvernehmen – vom Landratsamt nicht ersetzt werden.
- Anders kann/muss die Baugenehmigungsbehörde einen Antrag trotz Zustimmung natürlich ablehnen, wenn die Voraussetzungen für die Abweichung nicht vorliegen oder sonstige Probleme des Bauantrags bestehen.

## **Zustimmungsfrist und Fiktion**

*„Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten verweigert wird“ + der Stellungnahmefrist bei Betroffenenbeteiligung*

## § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB: „Städtebauliche Bedingungen“

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

- In der Regel geht das mit städtebaulichen Verträgen oder Dispensverträgen, die von der Gemeinde im Vorfeld der Zustimmung vereinbart werden oder Bedingungen, die die Gemeinde im Rahmen der Zustimmung gegenüber dem Landratsamt formuliert.
- Dispensverträge (Art. 54 ff. BayVwVfG) waren schon in der bisherigen Befreiungspraxis ein probates Mittel, um städtebauliche Ziele, die das Motiv für die Befreiung bilden abzusichern oder um Kosten der Planung oder Folgekosten auf den Vorhabensträger ganz oder teilweise abzuwälzen.
- Die Grundsätze über städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) können hier sicher direkt herangezogen werden.
- Grenzen: Ursächlichkeit, Angemessenheit, Koppelungsverbot.

### Beispiele:

- Übernahme der Kosten für erforderliche Gutachten, z.B. Umweltfolgenabschätzung, Verkehr, Lärm ...
- Wohnbaulandmodelle – Sicherung von Quoten für den preisgedämpften oder geförderten Mietwohnungsbau, Sicherung von Belegungsrechten, z.B. 40 % -Beschluss in München und vergleichbare Modelle in anderen Städten.
- Beteiligung an den Kosten der erforderlichen Infrastruktur in angemessener Höhe.
- Abtretung oder Belastung von Grundstücksflächen für Erschließung oder Durchwegungen, Grünflächen, Lärmschutzeinrichtungen.

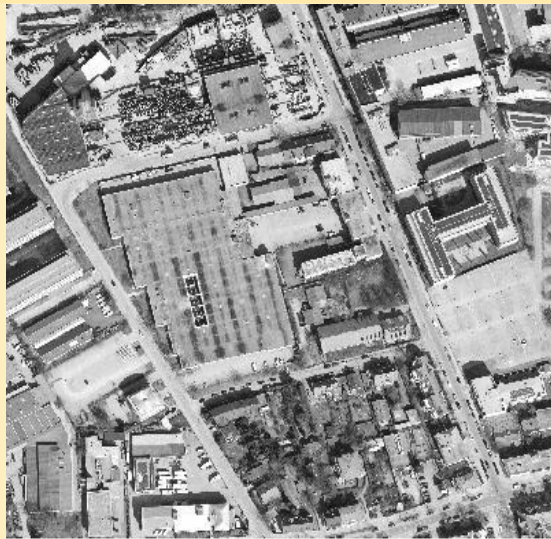
# Anwendungsfälle – Typologien

- LASIE : Im Rahmen der Untersuchungen zur „**Langfristigen Siedlungsentwicklung**“ seit 2012 hat die Landeshauptstadt München neben der regionalen Siedlungsentwicklung drei Hauptstrategien näher untersucht; <https://stadt.muenchen.de/infos/langfristige-siedlungsentwicklung>
- Die Ansätze wurden in Teilen bereits in der **Wohnungsbauoffensive seit 2014** aufgegriffen, z.B. Nachverdichtungen im Hasenberg, Stelzenbau Dantestraße u.v.a.m.
- Andere Kommunen haben „**Innenentwicklungskonzepte**“ erstellt, in denen sie die Potentiale der Innenentwicklung systematisch untersucht haben, die jetzt für den Turbo bei der Beurteilung helfen.
- Jedenfalls sollten vor Zulassung eines Vorhabens im Bauturbo „**rahmenplanerische Erwägungen**“ angestellt werden; (Wirkung des Vorhabens, Folgewirkungen aufgrund der Vorbildwirkung. Was brauchen wir an sozialer Infrastruktur, wie schaut's verkehrlich aus, gibt das Straßennetz die Verdichtung her).

## Nachverdichtung



## Umstrukturierung



## Erweiterung



# Anwendungsfälle – Nachverdichtung: Versuch einer ersten Einordnung

## Nachverdichtung – „Lage, Lage, Lage“

### Innerstädtische Bereiche, geschlossene Bauweise

- Es ist mE. Wegen der Vorbildwirkung höchst problematisch, in gewachsenen Bereichen Einzelbauvorhaben ohne Konzeption in die Höhe oder Tiefe schießen zu lassen: Sicher wird es dazu aber nennenswerte Einzelfälle geben.

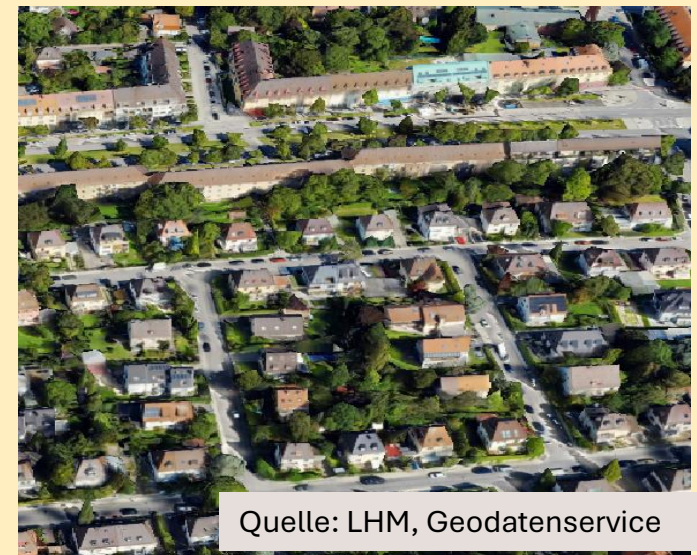
### Ältere Bebauungspläne – einheitliche Siedlungen mit oft sehr geringen Dichten:

- Hier sollten Nachverdichtungspotentiale insgesamt untersucht werden, (möglichst großräumigere Betrachtungen), um willkürliche Entwicklungen zu vermeiden.

### „Gartenstadt“-Bereiche?

- Hinterliegerbebauung in den heute noch intakten Gebieten sollten nach meiner (unabgestimmten) Meinung vermieden werden.
- Die Gartenstadtbereiche sind immer noch von aktueller Bedeutung für das Stadtklima.
- Siehe die Gartenstadtbeschlüsse des Stadtrats 2015, 2024, dokumentiert unter:

<https://stadt.muenchen.de/infos/gartenstadt-muenchen.html>



Quelle: LHM, Geodatenservice

# Anwendungsfälle – Umstrukturierung

## Gewerbebrachen oder Gewerberänder,

- Aufgelassene Gewerbe, die ohnehin schon ans Wohnen grenzen;
- Riesige gewerbliche Parkplatzflächen
- Hier muss der Abgleich gesucht werden, ob die Gewerbeflächen wirklich aufgegeben werden können. Auch Gewerbe braucht die Stadt.

## Leerstehende gewerbliche Einzelobjekte,

- Standorteignung für das Wohnen kritisch prüfen. Folgewirkungen aufs Gebiet.
- Problematisch wegen dem Gebietserhaltungsanspruch der Nachbarn. Konkrete Lärmkonflikte müssen jedenfalls lösbar sein – „TA-Lärm“
- Stichwort: Keine Immissionsorte!

## Büroflächenleerstand:

- Riesenpotential bundesweit
- An den richtigen Standorten sollte vor allem der bestandsorientierte Umbau gefördert werden.
- Siehe dazu die Diskussion zur Umbaukultur



Quelle: LHM -  
Geodatenservice

## Anwendungsfälle: Erweiterung des Siedlungsbereichs nach 246e Abs. 3 BauGB:

**Außenbereichsflächen im räumlichen Kontext** mit bebauten Bereichen der Gemeinde?

- Wie weit der der „räumliche Kontext“.
- Welche Rolle spielt hier der Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang?

**Außenbereichsinseln im Innenbereich**

- Sind es bewusste Freihalteflächen oder stellen sich die Flächen eigentlich als Baulücken dar?



Quelle: LHM, GEodatenService

# Befreiung oder Änderung des Bebauungsplans

## Bebauungsplanung

Grundsätzlich wäre stets der Weg über die Aufstellung eines BPlans möglich z.B. über § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) bzw. 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dieser Weg ist bei Einzelvorhaben aber oft langwierig, komplex oder unmöglich:

- Objektbezug: Bei Vorhaben im Rahmen des Baturbo wird es meist nicht um ein Gebiet gehen, sondern um ein Objekt, das mehr oder weniger zufällig und wenig planvoll plötzlich in den Fokus gerät.
- Zeitdruck: Gerade bei Umnutzungsfällen besteht oft hoher Handlungsdruck beim Investor/Eigentümer;
- Komplexität: Die Überplanung eines Bestandsgebiets wegen eines Einzelobjekts ist aufwändig und scheitert oft an der Mitwirkungsbereitschaft der anderen Bestandshalter, die noch keinen Veränderungsbedarf sehen.

## Vorgehen im Befreiungsweg:

- Bei überschaubaren Fällen bietet sich ein Vorgehen im Befreiungsweg an.
- Überschaubar heißt: Die auftretenden Konflikte müssen im Wesentlichen innerhalb des Projekts selbst lösbar sein, ggf. externe Konflikte, z.B. Umlegungsbedarf, sind überschaubar und bilateral lösbar.
- Befreiungen sollten stets „eingehegt“ werden mit **informellen planerischen Instrumenten**, damit sie nicht „willkürlich“ werden.
- Die Folgewirkungen auf die „nähere Umgebung“ oder das Planungsgebiet müssen erkannt und erfasst werden. Ggf. sind flankierende planungssichernde Maßnahmen erforderlich.
- Befreiungen können mit Forderungen flankiert werden: z.B. preiswerter Wohnungsbau, Schaffung von Wohnfolgeeinrichtungen, etc.; Instrument: Städtebauliche oder verwaltungsrechtliche Verträge.

# Wie könnte der Baturbo ablaufen

## Diskussionsstand beim Umsetzungslabor am 10.11.2025

- Alle Beteiligten sind sich landauf-landab einig, dass die notwendigen Verfahrensschritte nicht innerhalb von drei Monaten abgearbeitet werden können.
- Entscheidend ist daher die **Phase 0**: Ein Projekt wird der Gemeinde vorgestellt.
- Die Gemeinde entscheidet, ob grundsätzlich das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
- Widerspricht das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, ist das Verfahren beendet.
- Falls das Vorhaben verfolgt werden kann, entscheidet die Gemeinde, ob nach Lage der Dinge ein Vorgehen mit den Instrumenten des Baturbo möglich und erfolgversprechend ist.
- Falls ja, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Baturbos gemeinsam geklärt, welche Unterlagen und Gutachten braucht es vor allem auch: Wer klärt was bis wann.
- Ist eine SUP erforderlich, mit Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Wird eine erweiterte Nachbar-/Betroffenenbeteiligung notwendig. Was ist der richtige Zeitpunkt?
- Erst wenn diese Schritte einvernehmlich zum Abschluss gebracht wurden, macht die Einreichung eines Vorbescheids-/Bauantrags Sinn 1
- Unabgestimmt eingereichte Vorhaben sollten nicht akzeptiert werden (h.M.)
- Klärung: Wer spricht für die Gemeinde, welche Fallgruppen müssen in den Stadtrat/Ausschuss, welche Entscheidungen können als „laufendes Geschäft“ auch delegiert werden.

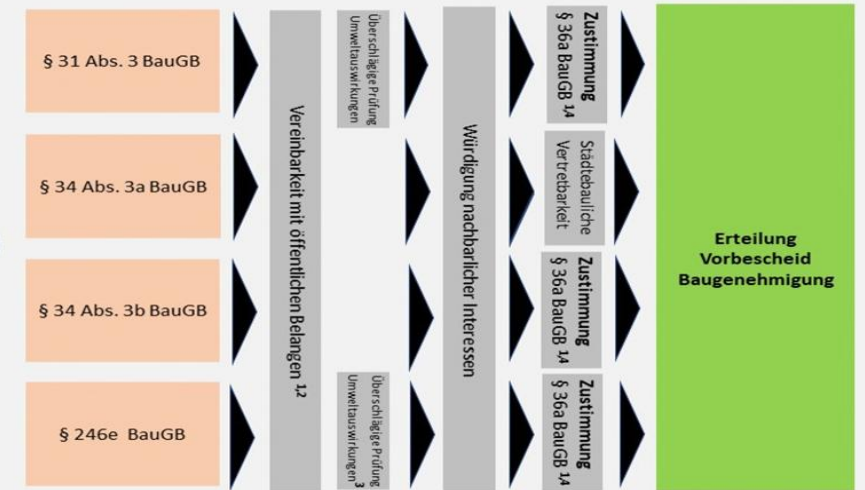
# Ein mögliches Ablaufschema – z.B. Berliner Leitfaden zum Bauturbo

## Vorabstimmung



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

## Bauplanungsrechtliche Prüfung



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

Quelle: <https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung.1611548.php>

## Wichtige Quellen

Expertenanhörung am 10.09.2025 – überwiegend kritisch zum Bauturbo

<https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2025/kw37-pa-wohnen-1104598>

„Bundestag verabschiedet den Bauturbo“, 9.10.2025

mit Verlinkung auf die Änderungsanträge von Grünen, Linken und Af

<https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2025/kw41-de-wohnungsbau-1111794>

BMWSB zum Bauturbo – Startseite

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/bau-turbo.html?nn=43060>

Bauwende Allianz: Umsetzungslabor zum Bauturbo

<https://bauwende-allianz.org/bau-turbo-umsetzungslabor/>

Berliner Leitfaden zum Bauturbo

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#turbo>

Bund: BMWSB – FAQ's zum Bauturbo

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/Bauturbo/Bauturbo.html>

Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr – FAQ für den Vollzug , Stand 12.11.2025

[https://www.verkehr.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25\\_bauturbo\\_faq.pdf](https://www.verkehr.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25_bauturbo_faq.pdf)

Und zum Schluss: **Brillante Wohnungsmarktanalyse von „Die Anstalt“, ZDF.de**

<https://www.zdf.de/play/shows/die-anstalt-104/die-anstalt-vom-11-november-2025-100>



**Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit!**

Quelle: CM-Privat

## Anlage 1: Vor- und Frühgeschichte:

2021: **Baulandmobilisierungsgesetz** vom 14.6.2021, BGBl. 21/33, Definition der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt, Vorkaufsrechte, Umwandlungsverbot, u.a. bis 2026 befristete Einführung des **§ 31 Abs. 3 BauGB**

2023: **Bund-Länderpakt** zur Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung vom 6.11.2025,

2024: Entwurf einer umfassenden BauGB Novelle, **GesetzE zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung**

2024: **Bruch der Ampelkoalition** am 8.11.2024. Der Gesetzentwurf wird nicht mehr weiterverfolgt, Nach Neuwahlen: Prinzip der Diskontinuität.

2025: BMBWS erstellt für SPD und CDU/CSU eine „**Formulierungshilfe**“, u.a. Verlängerung des Umwandlungsverbots und die Instrumente des Bauturbo

2025: **Kabinettsbeschluss am 18.6.2025.**

## Anlage 2: Kritik am ersten Entwurf, Oktober 2024



Quelle: [www.byak.de/aktuelles/newsdetail/eindringlicher-appell-gegen-den-bau-turbo-246e-baugb.html](http://www.byak.de/aktuelles/newsdetail/eindringlicher-appell-gegen-den-bau-turbo-246e-baugb.html)