

„Bau-Turbo“: Neue Möglichkeiten für die Innenentwicklung

Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz
15. Juli 2026

Referent

Frank Sommer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

hgrs Hoffmann | Greß | Reitberger | Sommer
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Koppstraße 16
81379 München

Telefon: (089) 76 73 60 80
E-Mail: sommer@hgrs.eu

„Bauturbo“ und Innenentwicklung

Was ist der „Bauturbo“?

„Bauturbo“ und Innenentwicklung

- Mit dem am 30.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) in Kraft getretenen **Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung** wurden umfangreiche Abweichungsvorschriften von Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich geschaffen. Zudem wurde mit § 246e BauGB eine befristete Sonderregelung geschaffen, nach der mit Zustimmung der Gemeinde von sämtlichen Vorschriften des BauGB oder aufgrund des BauGB erlassener Vorschriften abgewichen werden kann.
- Im weitesten Sinne umfasst der „Bauturbo“ die geänderten Vorschriften der **§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a Nr. 1b, 34 Abs. 3b und 246e BauGB**. Im engeren Sinn meint „Bauturbo“ die zeitlich bis 30.12.2030 befristete umfassende Abweichungsvorschrift des **§ 246e BauGB**.
- Der „Bauturbo“ ist **kein Planungsinstrument**, er greift im Einzelgenehmigungsverfahren.
- Zum Schutz der kommunalen Planungshoheit stehen die Abweichungsregelungen des § 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB **unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB**. Anders als das Einvernehmen kann die Zustimmung nicht durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden.
- Im Detail Stand heute noch **viele Fragen der Anwendung unklar**.

Seite 3

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

3

„Bauturbo“ und Innenentwicklung

Regelungen mit Bezug zu § 36a BauGB

Seite 4

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

4

§ 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen

(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. (...)

§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(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.

Seite 5

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

§ 246e BauGB 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. (...)

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend. (...)

(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.

Seite 6

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

§ 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. (...)

Seite 7

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

7

§ 31 Abs. 3 BauGB	§ 34 Abs. 3b BauGB	§ 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB
Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans mit Zustimmung der Gemeinde zu Gunsten des Wohnungsbaus unter Berührung der Grundzüge der Planung	Abweichung vom Erfordernis des Sich-Einfügens im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB mit Zustimmung der Gemeinde zu Gunsten des Wohnungsbaus	Abweichung von allen Vorschriften des BauGB und u.a. der BauNVO mit Zustimmung der Gemeinde zu Gunsten des Wohnungsbaus in allen Planbereichen
Befreiung muss unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen und der öffentlichen Ordnung vereinbar sein unbefristet	Abweichung muss unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen und der öffentlichen Ordnung vereinbar sein unbefristet	Abweichung muss unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen und der öffentlichen Ordnung vereinbar sein befristet bis 31.12.30
§ 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Vorhaben nach § 31 Abs. 3 (...) sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig	§ 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Vorhaben nach (...) § 34 Abs. 3b BauGB sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig	§ 246e Abs. 2 BauGB: Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a BauGB entsprechend.

Seite 8

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

8

Kriterien für die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB

Seite 9

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

9

§ 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB Zustimmung der Gemeinde

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

Vgl. Wortlaut § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB:

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; (...).

Seite 10

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

10

Vorgehensweise:

- Gemeinde muss prüfen, ob das Vorhaben ihren Vorstellungen
 - von der **Entwicklung** (z.B. „würden wir auch zum Inhalt eines Bebauungsplans machen“)
 - und **Ordnung** (z.B. „kann ohne Weiteres auch ohne Bauleitplanung zugelassen werden“) entspricht.
- Dabei müssen auch die **mittelbaren Folgen** der Vorhabensrealisierung berücksichtigt werden („welche planungsrechtlichen Folgen ergeben sich und sind diese überschaubar/beherrschbar?“).
- „Bauturbo“ ist zu 50% Beschäftigung mit dem Vorhaben und zu 50% Beschäftigung mit den Folgen der Zulassung des Vorhabens.

Seite 11

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

11

- **Keine Ersetzungsmöglichkeit** durch die Bauaufsichtsbehörde.
Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann jedoch **im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung** überprüft werden (§ 36a Abs. 3 BauGB)
- Vor diesem Hintergrund ist ein **einzelfallbezogenes und systematisches Vorgehen bei der Behandlung von Zustimmung-Fällen** zu empfehlen.
 - Hilfestellung kann ein (fortschreibungsfähiger) **Prüf- und Kriterienkatalog** (Strukturierungshilfe) bieten.
 - Denkbar auch „**Abweichungskonzept**“ für bestimmte Gebiete.
 - Oder § 246e BauGB als **Verfahrenserleichterung**, im Übrigen Maßstäbe der Bauleitplanung.
- Allgemeine **Grundsatzbeschlüsse**, wie die Vorschrift des § 246a BauGB generell oder unter bestimmten Voraussetzungen anzuwenden ist, werden den unterschiedlichen Fallkonstellationen nicht immer gerecht.

Seite 12

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

12

„Bauturbo“ und Innenentwicklung

Planbereich des Vorhabens	§ 30 BauGB	§ 34 BauGB	§ 35 BauGB
„Abweichungsbedarf“ vom planungsrechtlichen Rahmen	betroffene Festsetzungen, Grundzüge der Planung	nicht eingehaltene Einfügens-kriterien (§ 34 Abs. 1 BauGB)	berührte öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB)
planungsrechtliche Folgen der Vorhabens-Realisierung	Funktionsloswerden von Festsetzungen/des Plans...	Prägung des Zulassungs-rahmens nach § 34 BauGB...	Entstehen von Splittersied-lungen/neuer Innenbereich...
Erschließung	vorhandene bzw. erforderliche Erschließung; vsl. Kosten...		
infrastrukturelle Folgelasten	z.B. Kita, Schule, Feuerwehr...		
Einwirkungen der Umgebung auf das Vorhaben	z.B. bestehende Immissionen (Lärm, Geruch, Erschütterung...), (faktisches) Überschwemmungsgebiet, erforderliche Schutzmaßnahmen...		
Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung	z.B. mögliche Einschränkungen für bestehende Emittenten (Gewerbe, Sport, Freizeit, Landwirtschaft...), Verkehrszunahme, sonstige nachbarliche Interessen und Belange...		
Steuerbarkeit	z.B. Nachverdichtungseffekte im Umfeld, Bauverpflichtungen, ...		
raumordnerische Bewertung	z.B. „Innen vor Außen“ (Z. 3.2 LEP), Anbindegebot (Z. 3.3 LEP) – auch mittelbar –, ...		
fachrechtliche Belange	z.B. Landschaftsschutzgebiet, festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, Altlasten...		
sonstige städtebauliche Ziele, Maßnahmen und Pläne	z.B. planungsrechtliche Grundsätze der §§ 1 Abs. 5 bis 7 BauGB, ISEK, Baulandmodell, Sanierungsgebiet, Stellplatzsatzung...		
weitere Belange...	z.B. Sicherstellung der Zweckbindung, den Wohnungsmarkt zu entlasten (Eigennutzungs-verpflichtungen, Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungsnutzungen); bedarfsgerechtes Wohnungsangebot...		

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Seite 13

13

„Bauturbo“ und Innenentwicklung

Erteilung der Zustimmung unter einer Bedingung

Seite 14

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

14

Zustimmung unter Bedingung, § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB

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

- Die Gemeinde soll im Rahmen ihrer Zustimmung weitere städtebauliche Anforderungen an das jeweils zur Zulassung gestellte Vorhaben stellen können.
- Der Gesetzgeber hat sich hier in erster Linie an den Regelungsmöglichkeiten eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB orientiert.
- Vom Gesetzeswortlaut auch denkbar: im Zuge der Erteilung der Zustimmung formulierte Bedingung.
Bedingung muss dann aber so formuliert sein, dass deren **Eintritt zeitlich wie inhaltlich rechtssicher festgestellt** werden kann.
Unzureichend: „Unter der Bedingung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags.“ (Inhalt unklar)

Seite 15

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

15

- Komplexere Bedingungen sollten bzw. können nicht als Bedingung im Rahmen der Zustimmung formuliert, sondern als Voraussetzung der Zustimmung in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.
 - Vertragsschluss muss vor der Erteilung der Zustimmung erfolgen (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
 - Kann der Vertrag nicht innerhalb der Fiktionsfrist abgeschlossen werden, sollte der Bauantragsteller dazu bewegt werden, den Bauantrag rechtzeitig zurückzunehmen und erst nach Einigung über die Bedingungen erneut zu stellen.
 - Andernfalls muss die Gemeinde zur Vermeidung der Zustimmungsfiktion im Zweifel die Zustimmung rechtzeitig verweigern.
- Erteilung der Zustimmung unter einer Bedingung:
 - Entsprechend § 158 Abs. 1 BGB tritt die Wirkung erst mit dem Eintritt der Bedingung ein.
 - Folge der Bedingung: Erteilung der Baugenehmigung erst mit Nachweis des Bedingungseintritts oder Aufnahme der Bedingung als Nebenbestimmung in eine Baugenehmigung?
 - Wenn feststeht, dass die Bedingung nicht mehr eintreten kann (Bedingungsausfall), wird die Zustimmung wirkungslos.

Seite 16

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

16

Folgefragen der Zulassung

Seite 17

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

17

Änderung des Maßstabs für das Einfügen nach § 34 BauGB

Die Zulassung von Vorhaben unter Abweichung des Einfügens-Kriterium des § 34 BauGB schafft neue Bauvorhaben, die ihrerseits maßstabsbildend für § 34 BauGB werden können. Sie vermitteln damit u.U. weiteren Vorhaben einen Genehmigungsanspruch unmittelbar nach § 34 Abs. 1 BauGB.

- Als „nähere Umgebung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der das Baugrundstück umgebende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder doch beeinflusst.
- In der Regel gilt bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (vgl. BayVGh, Beschl. v. 27.09.2010 – 2 ZB 08.2775 –).

Folgen für die Steuerbarkeit über Bedingung oder städtebaulichen Vertrag:

Sobald ein Anspruch auf Genehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB besteht, bedarf es nur noch des Einvernehmens nach § 36 BauGB, nicht mehr der Zustimmung (ggf. unter Bedingung) nach § 36a BauGB. Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann Baurecht, auf das ein Anspruch besteht, nicht mehr über einen städtebaulichen Vertrag gebunden werden.

Seite 18

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

18

Funktionsloswerden von Festsetzungen eines Bebauungsplans

Festsetzungen eines Bebauungsplans können **wegen Funktionslosigkeit außer Kraft** treten.

Voraussetzungen:

- Die Verhältnisse, auf die sich die Festsetzung bezieht, muss in der **tatsächlichen Entwicklung** einen Zustand erreicht haben, der eine **Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt**.
- Zudem muss die **Erkennbarkeit dieser Tatsache** einen Grad erreicht haben, der einem in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten **Vertrauen die Schutzwürdigkeit** nimmt.

Die Anforderungen an das Funktionsloswerden sind also grundsätzlich streng.

Bebauungspläne können insgesamt oder auch nur hinsichtlich einzelner Festsetzungen funktionslos werden (Frage des Einzelfalls; problematisch v.a. Funktionsloswerden der Baugebietsfestsetzung).

Folgen für die Steuerbarkeit über Bedingung oder städtebaulichen Vertrag:

Sobald eine Festsetzung funktionslos und damit unwirksam geworden ist, kann sie einem Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden. Damit kann die selbe Problematik entstehen, wie im unbeplanten Innenbereich (vorherige Folie), allerdings in der Regel erst bei deutlich fortgeschrittenerem Bauvollzug.

Seite 19

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Anwendungsbeispiele

Seite 20

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

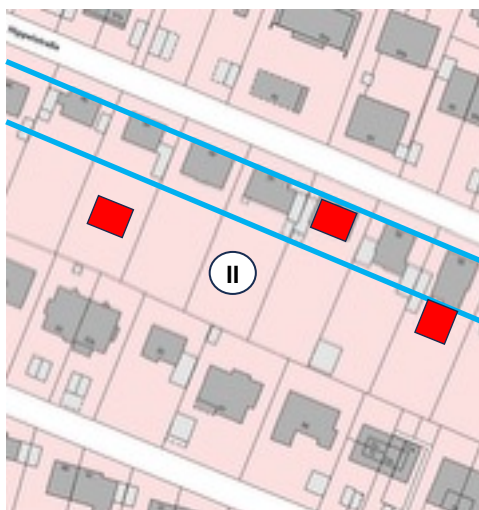
„Bauturbo“ und Innenentwicklung

§ 31 Abs. 3 BauGB	§ 34 Abs. 3b BauGB	§ 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB
Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus. Befreiung „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen“ (keine Atypik; macht Bebauungsplanänderung entbehrlich). • zugunsten „des Wohnungsbaus“ • daher: Baumaßnahmen, die unmittelbar Wohnzwecken dienen durch Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung • auch: Erweiterung bestehenden Wohnraums • nicht: nicht unmittelbar Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann zur Funktionslosigkeit einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans führen	Vorhaben muss der Errichtung eines Wohngebäudes dienen. Abweichung „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen“ (keine Atypik; macht Bebauungsplan entbehrlich). • Errichtung eines Wohngebäudes • nicht: Änderung oder Nutzungsänderung (siehe dazu: § 34 Abs. 3a Nr. 1b BauGB) • nicht: Erweiterung bestehenden Wohnraums • „Wohngebäude“ = Gebäude muss jedenfalls überwiegend dem Wohnen dienen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 24.2.1994 – 4 B 15.94 –) kann zur Änderung des Maßstabs für das Einfügen nach § 34 BauGB führen	• Errichtung von Wohnzwecken dienender Gebäude • Änderung, wenn dadurch neue Wohnungen entstehen • Nutzungsänderung zu Wohnzwecken • „Wohnzwecken dienender Gebäude“ = Gebäude muss jedenfalls überwiegend dem Wohnen dienen • nicht: Erweiterung bestehenden Wohnraums • Nicht-Wohnnutzungen nur nach § 246a Abs. 5 Nrn. 1 und 2 BauGB zulässig kann zur Funktionslosigkeit einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. zur Änderung des Maßstabs für das Einfügen nach § 34 BauGB führen

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

21

„Bauturbo“ und Innenentwicklung



Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Fallbeispiel Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan festgesetztes WA mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und zwei zulässigen Vollgeschossen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

- Zulassung eines Wohn- (60%) und Bürogebäudes (40%) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weder über § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB (nur Wohnzwecke) noch über § 246e Abs. 1 BauGB (Komplementärnutzung).
- Aufstockung auf 3. Vollgeschosß unter Schaffung einer zusätzlichen WE über § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB oder § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.
- Erweiterung eines Wohngebäudes über die Baugrenze hinaus ohne zusätzliche WE nur nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Wohnzwecke, aber keine zusätzliche Wohnung).

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

22

„Bauturbo“ und Innenentwicklung



Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026). Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Fallbeispiel § 34 BauGB:

Faktisches WA (§ 34 Abs. 2 BauGB) mit einheitlich zweigeschossiger Bebauung und faktischer hinterer Baugrenze.

- Zulassung eines Wohn- (60%) und Bürogebäudes (40%) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen über § 34 Abs. 3b BauGB (Errichtung), nicht aber über § 246e Abs. 1 BauGB (Komplementärnutzung).
- Aufstockung auf 3. Vollgeschoß unter Schaffung einer zusätzlichen WE nicht über § 34 Abs. 3b BauGB (keine Errichtung; ggf. aber Abs. 3a Nr. 1 b); möglich aber über § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.
- Erweiterung eines Wohngebäudes über die Baugrenze hinaus ohne zusätzliche WE weder nach § 34 Abs. 3b BauGB, noch nach § 246e BauGB.

23

„Bauturbo“ und Innenentwicklung



Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026). Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Fallbeispiel Mischgebiet:

Festgesetztes MI mit bereits überwiegendem Wohnanteil. Annahme: Genehmigung eines weiteren Wohngebäudes würde den zulässigen Rahmen einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit der Nutzungen im Mischgebiet verlassen.

- An sich Unzulässigkeit des weiteren Wohngebäudes nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.
 - Diese Hürde kann jedoch durch § 246e BauGB überwunden werden.
 - Würdigung nachbarlicher Interessen (insbesondere Rücksichtnahmegebot – unzumutbare Beeinträchtigung?).
 - Mögliche Konsequenz der Zulassung: Baugebietsfestsetzung (und mit ihr idR gesamter B-Plan) funktionslos.
- Folge: Gemengelage/faktisches WA.

24

„Bauturbo“ und Innenentwicklung



Fallbeispiel Gewerbegebiet:

Zulassung eines Wohnbauvorhabens (Mitarbeiterwohnen, kein Fall des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) im festgesetzten Gewerbegebiet.

- Wohnen im Gewerbegebiet an sich per se gebietsunverträglich Nutzung.
- Zulassungsfähigkeit nach § 246e BauGB.
- Aber: Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen (Immissionsbelastung)?
- Würdigung nachbarlicher Interessen (Rücksichtnahmegebot, insbes.: drohen Anordnungen nach § 24 BImSchG?).
- Bebauungsplan wird durch eine gebietswidrige Zulassung idR nicht funktionslos.
- Ggf. Verpflichtungen zu passivem Schallschutz am Wohnbauvorhaben in städtebaulichem Vertrag.

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

(c) hgrs Rechtsanwalte Partnerschaft mbB

25

„Bauturbo“ und Innenentwicklung



Fallbeispiel:

Baugrundstück teilweise § 34 BauGB, teilweise § 35 BauGB.

Bestand (blauer Pfeil): Wohn- (60%), Geschäfts- und Bürogebäude (40%).

Vorhaben (roter Pfeil): ein ähnlich dimensioniertes weiteres Wohn- (60%), Geschäfts- und Bürogebäude (40%).

- § 34 Abs. 3b BauGB nicht anwendbar wegen Lage im Außenbereich.
- § 246e BauGB nicht anwendbar, weil keine zulässige Komplementärnutzung (§ 246e Abs. 5 BauGB).
- Lösung: (vorhabenbezogener) Bebauungsplan.

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

(c) hgrs Rechtsanwalte Partnerschaft mbB

26

Verfahren

Seite 27

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

27

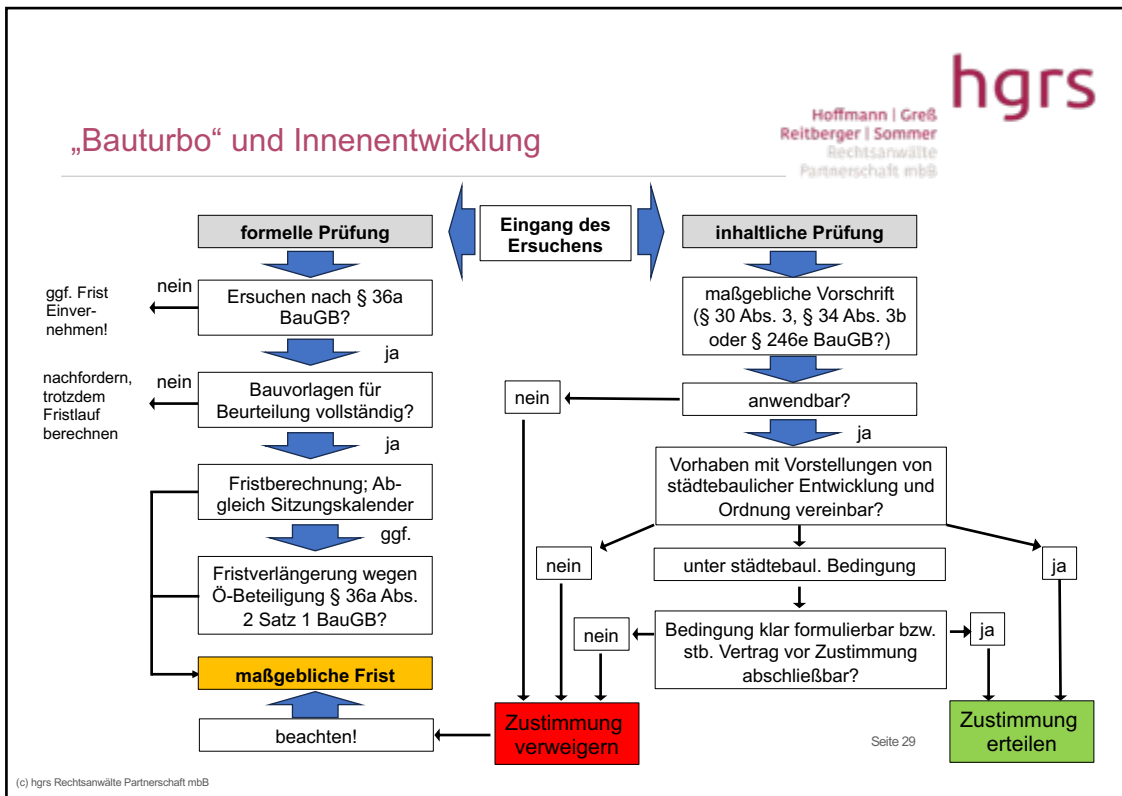
§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

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.

Seite 28

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

28



29

hgrs
Hoffmann | Greß
Reitberger | Sommer
Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

Noch Fragen?

hgrs Hoffmann Greß Reitberger Sommer
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
sommer@hgrs.eu
www.hgrs.eu

(c) hgrs Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

| 30

30