

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE



RegioSalon 2026

Düsseldorf, 17.04.2026

**Die neu geschaffenen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten –
Rechtliche Grundzüge zu §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB
Der sog. Bauturbo**

Prof. Dr. Olaf Bishopink

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Koalitionsvertrag „Verantwortung für Deutschland“ 2025 CDU, CSU, SPD

- Wohnen soll für alle Menschen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestaltet werden
- der Wohnungsbau und die Eigentumsbildung soll durch eine Investitions-, Steuerentlastungs- und Entbürokratisierungsoffensive angekurbelt werden
- der soziale Wohnungsbau soll als wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung ausgebaut werden
- Mieter sollen wirksam vor Überforderung durch immer höhere Mieten geschützt werden

Umsetzung im Bereich des Baurechts laut Koalitionsvertrag (erster Schritt)

- Einführung eines **Wohnungsbau-Turbos** unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit
- Erleichterung von Lärmschutzfestsetzungen
- Verlängerung der Vorschriften über den Umwandelungsschutz (§ 250 BauGB) und zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

„Es kann keine gesunden Familien geben, keine gesunde und frohe Jugend, keinen Fleiß und keine Stetigkeit, wenn nicht alle Menschen eine gute und gesunde Wohnung haben.“

Bundeskanzler **Konrad Adenauer**, 1. September 1961 Grußwort zur Fertigstellung einer Wohnsiedlung in Bensberg und zur Übergabe der sechsmillionsten Wohnung die seit dem Beginn des Wiederaufbaus errichtet wurde

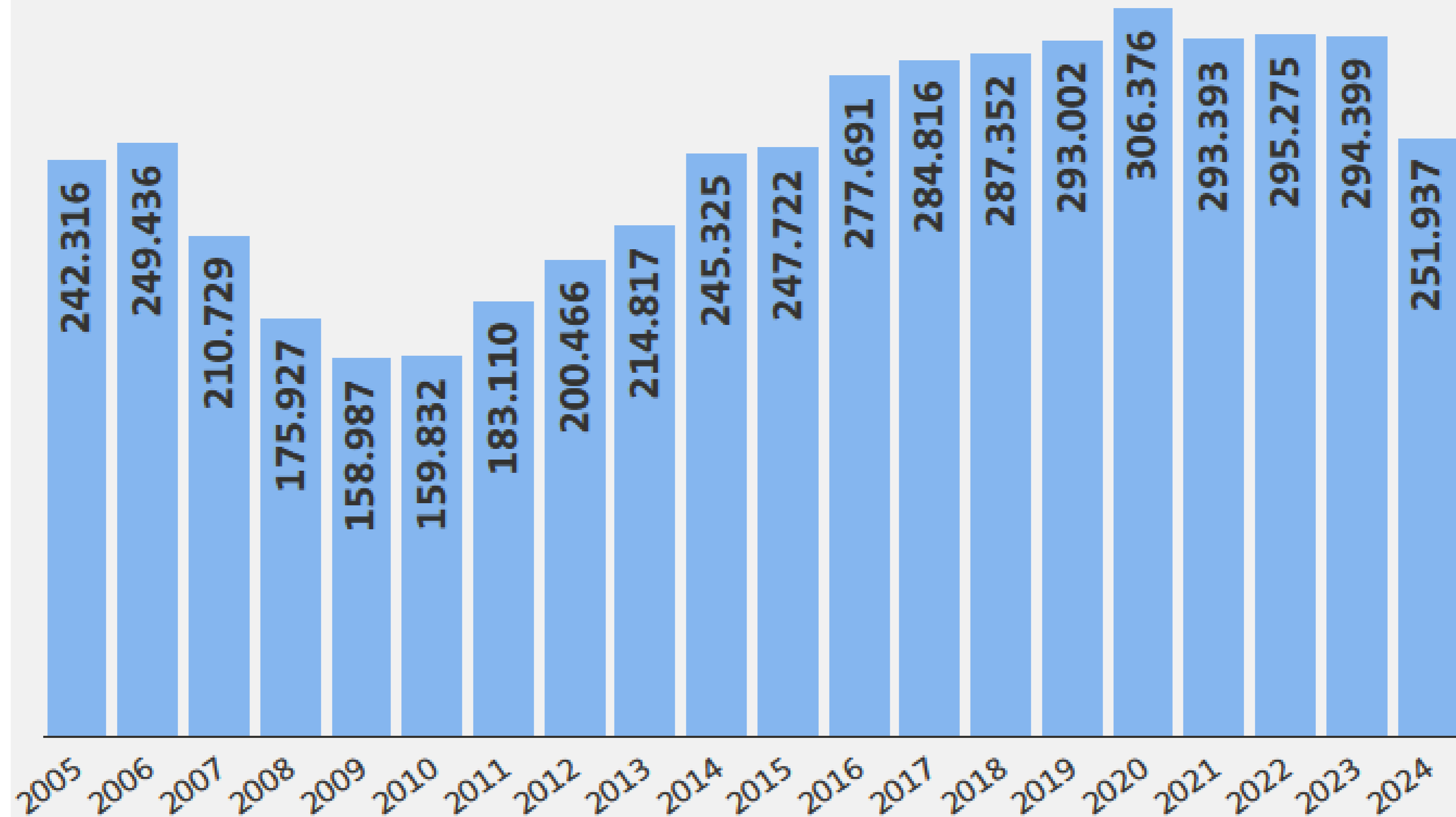
„Wohnen ist die entscheidende soziale Frage. Unser Ziel: Jährlich 400.000 klimafreundliche und bezahlbare Wohnungen bauen.“

Bundeskanzler **Olaf Scholz** am 22. Oktober 2022 auf X

Bezahlbares Wohnen ist „eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit“.

Bundeskanzler **Friedrich Merz**, Regierungserklärung vom 14. Mai 2025

Jährlich fertiggestellte Wohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt



„Die anhaltende Kritik und das Unbehagen über die zunehmende Bürokratisierung fast aller Lebensbereiche richten sich zu einem nicht unwesentlichen Teil auch gegen die Dauer der Genehmigungsverfahren im Bauwesen und die sich daraus ergebenden Investitionshemmnisse und -schwierigkeiten für das Baugeschehen. Nicht zuletzt im Zusammenhang mit dem ungünstigen Verlauf der Baukonjunktur im Jahr 1977 sind daher in der Öffentlichkeit sowie auch von den Fraktionen des Deutschen Bundestages verstärkt Forderungen nach einer Vereinfachung und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren sowie einem Abbau der bestehenden Investitionshemmnisse im Städtebaurecht erhoben worden.“

15. Ausschuss des Bundestages zum Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. 1979 I Nr. 37 S. 949 (sog. Beschleunigungsnovelle))



W+ WOHNUNGSMARKT



Unter 18 Euro Kaltmiete geht wenig

Die hohen Baukosten treiben die Mieten und hemmen den Neubau. Die Politik verspricht Besserung. Doch der Irankrieg verschärft die Krise.

Julia Löhrl 26.03.2026



W+ FURCHT VOR WOHNUNGSNOT



Selbst wer zahlen kann, findet keine Wohnung mehr

In 80 Großstädten sind die Mieten um bis zu 20 Prozent gestiegen. Und der Irankrieg verschärft die Lage weiter. Doch das eigentliche Problem ist ein anderes.

Jan Hauser 27.03.2026 172



W+ BAUTURBO UND WOHNUNGSKRISE



Wollen wir wirklich in solchen Häusern wohnen?

Der „Bau-Turbo“ und eine staatliche Wohnungsgesellschaft sollen die Wohnungsnot lösen. Aber das, was gebaut wird, ist teurer und trostloser als je zuvor.

Niklas Maak 09.04.2026 203

Wie der Bau-Turbo zündet – und wo nicht

GASTBEITRAG von Mathias Hellriegel 17.06.2025, 15:14 Lesezeit: 4 Min.



” Wenn auch das Parlament zügig zustimmt, wird den Kommunen ein zentrales Argument genommen: dass sie genehmigen würden, wenn sie nur dürften. Künftig gilt, dass Städte und Gemeinden genehmigen können, wenn sie nur wollen. Deren Verwaltungen und politische Gremien haben es selbst in der Hand, die Wohnungsnot in ihrer Region zu lindern. Wer es hingegen versäumt, für ausreichenden Wohnungsbau zu sorgen, sollte sich künftig nicht mehr beklagen, wenn die Mieten steigen. Die Zeit der Ausreden ist vorbei. ”

Systematik des (bisherigen) Vorhabenzulassungsrechts - Grundzüge

§§ 30, 31 BauGB – Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

- Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Plans nicht widersprechen
- Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn sie im Bebauungsplan selbst nach Art und Umfang vorgesehen sind
- von den Festsetzungen kann nur befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind

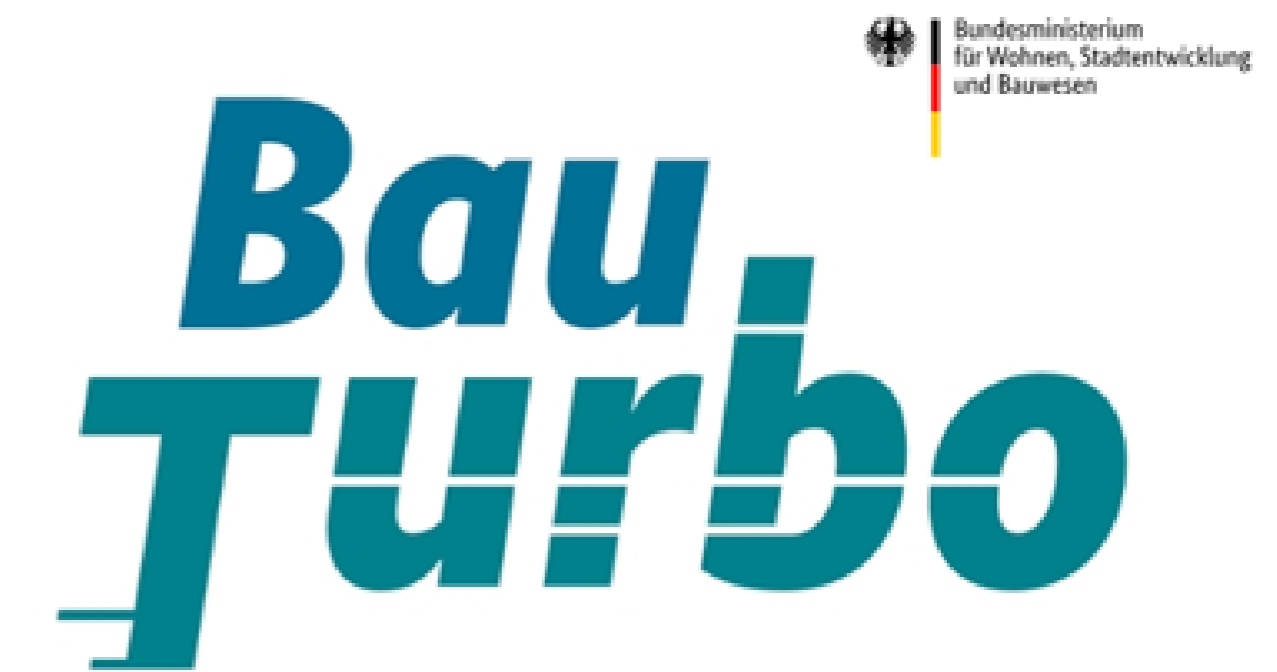
§ 34 BauGB - Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

- Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen

§ 35 BauGB - Vorhaben im Außenbereich

- privilegierte Vorhaben sind im Grundsatz zulässig
- alle sonstigen Vorhaben sind im Grundsatz unzulässig

Umsetzung des Koalitionsvertrages durch die BauGB-Novelle





Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe	
Traufhöhe	
Firsthöhe	

§ 31 Abs. 3 BauGB

- Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten von einem Bebauungsplan -

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 **Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1)**
Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

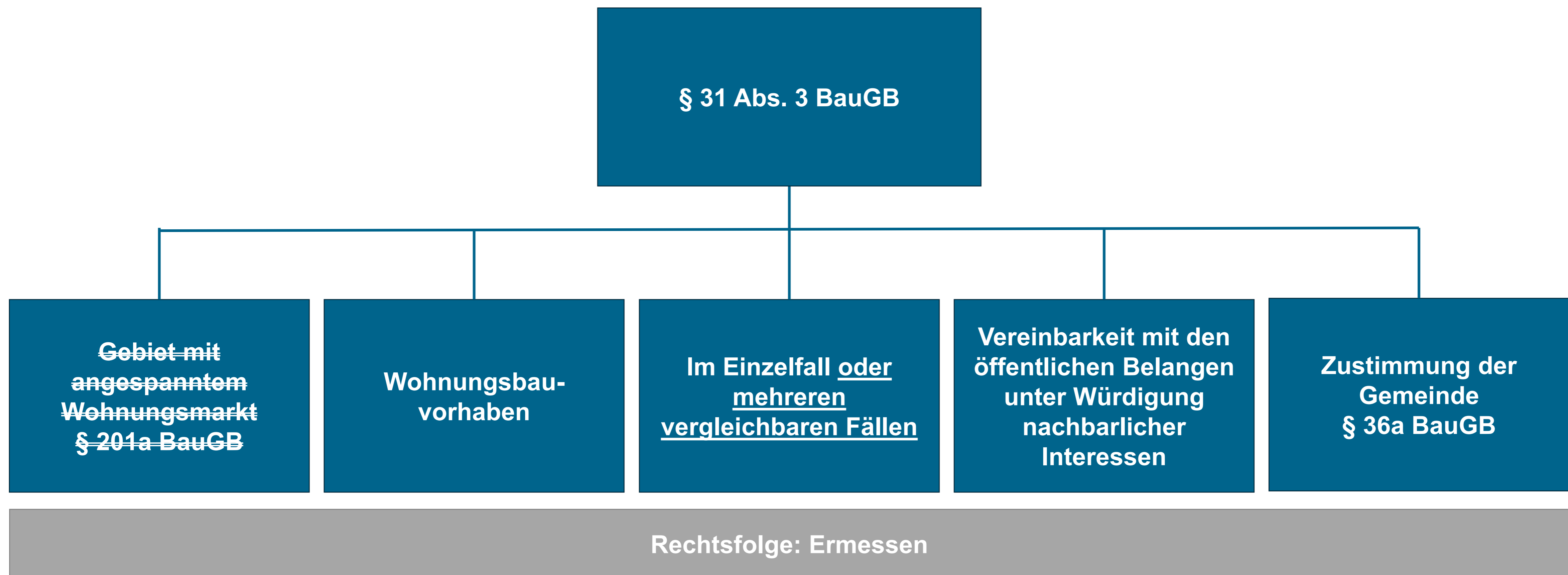
1.2 **Grundflächenzahl**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) nicht zulässig.

1.3 **Höhe baulicher Anlagen**
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Freizeifahrerstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper

WA1	0,6
—	0,4
II	0,4

WA2	0,9
—	0,4

Aufbau und Systematik der Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB



§ 31 Abs. 3 BauGB - Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus

Voraussetzungen

1. Gesetzliche Tatbestandsvoraussetzungen - von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen

- Wohnungsbauvorhaben („zugunsten des Wohnungsbaus“)
- Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
- Würdigung nachbarlicher Interessen
- Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen (das ist bei vorrausichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen nicht der Fall)

2. Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

- Vorliegen der Zustimmung ist ebenfalls eine von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfende Tatbestandsvoraussetzung
- Gemeinde ist bei Erteilung der Zustimmung im Wesentlichen frei; Maßstab sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen

3. Rechtsfolge: Ermessen der Bauaufsichtsbehörde

Problemfelder

1. Erfasst der Begriff des Wohnungsbauvorhabens auch untergeordnete andere Nutzungen?
2. Was ist unter der Formulierung „Einzelfall oder vergleichbarer Fall“ zu verstehen?
Vergleiche zum Begriff des Einzelfalls: BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 – 4 C 2.23
3. Bei fehlerhaften Abweichungen von der Art der baulichen Nutzung greift das nachbarliche Abwehrrecht aus dem sogenannten Gebietserhaltungsanspruch
4. Ist eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen auch dann gegeben, wenn die Befreiung zur Funktionslosigkeit der Festsetzung führt, von der abgewichen wird?

An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban layout with many buildings and a prominent multi-lane highway cutting through the center. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

§ 34 Abs. 3b BauGB

**- Abweichung vom Erfordernis des Einfügens
im unbeplanten Innenbereich -**

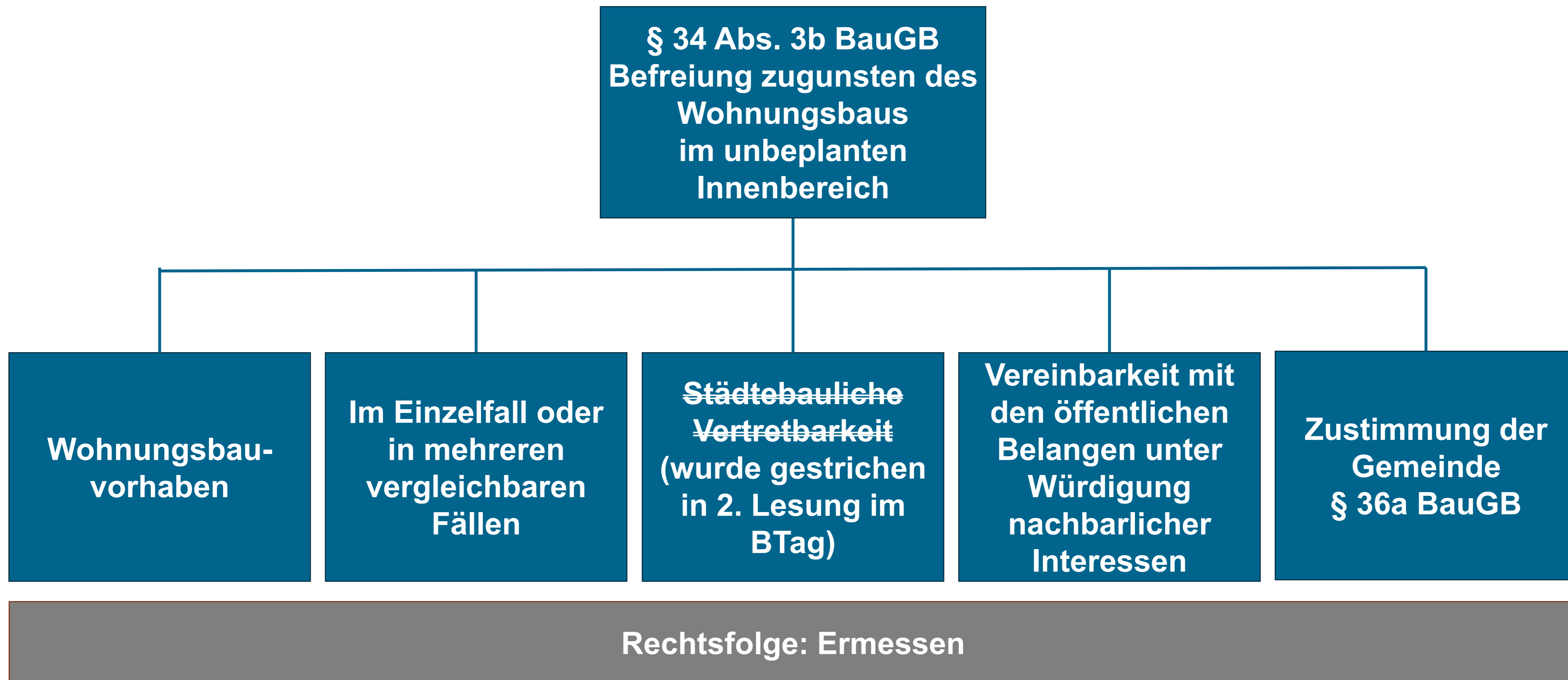
Erweiterte Zulassungsmöglichkeiten bei § 34 BauGB

„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.“

Ziel

- Gleichlauf von beplanten Gebieten und unbeplanten Innenbereich
- Förderung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich
- Flexibilisierung der Vorhabenzulassung

Aufbau und Systematik der Neuregelung des § 34 Abs. 3b BauGB



§ 34 Abs. 3b BauGB - Abweichungsmöglichkeit vom Einfügenserfordernis

Voraussetzungen

1. Gesetzliche Tatbestandsvoraussetzungen - von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen

- Wohnungsbauvorhaben („Vorhaben dient der Errichtung eines Wohngebäudes“)
- Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
- Würdigung nachbarlicher Interessen
- Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen

2. Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

- Vorliegen der Zustimmung ist ebenfalls eine von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfende Tatbestandsvoraussetzung
- Gemeinde ist bei Erteilung der Zustimmung im Wesentlichen frei; Maßstab sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen

3. Rechtsfolge: Ermessen der Bauaufsichtsbehörde

Problemfelder

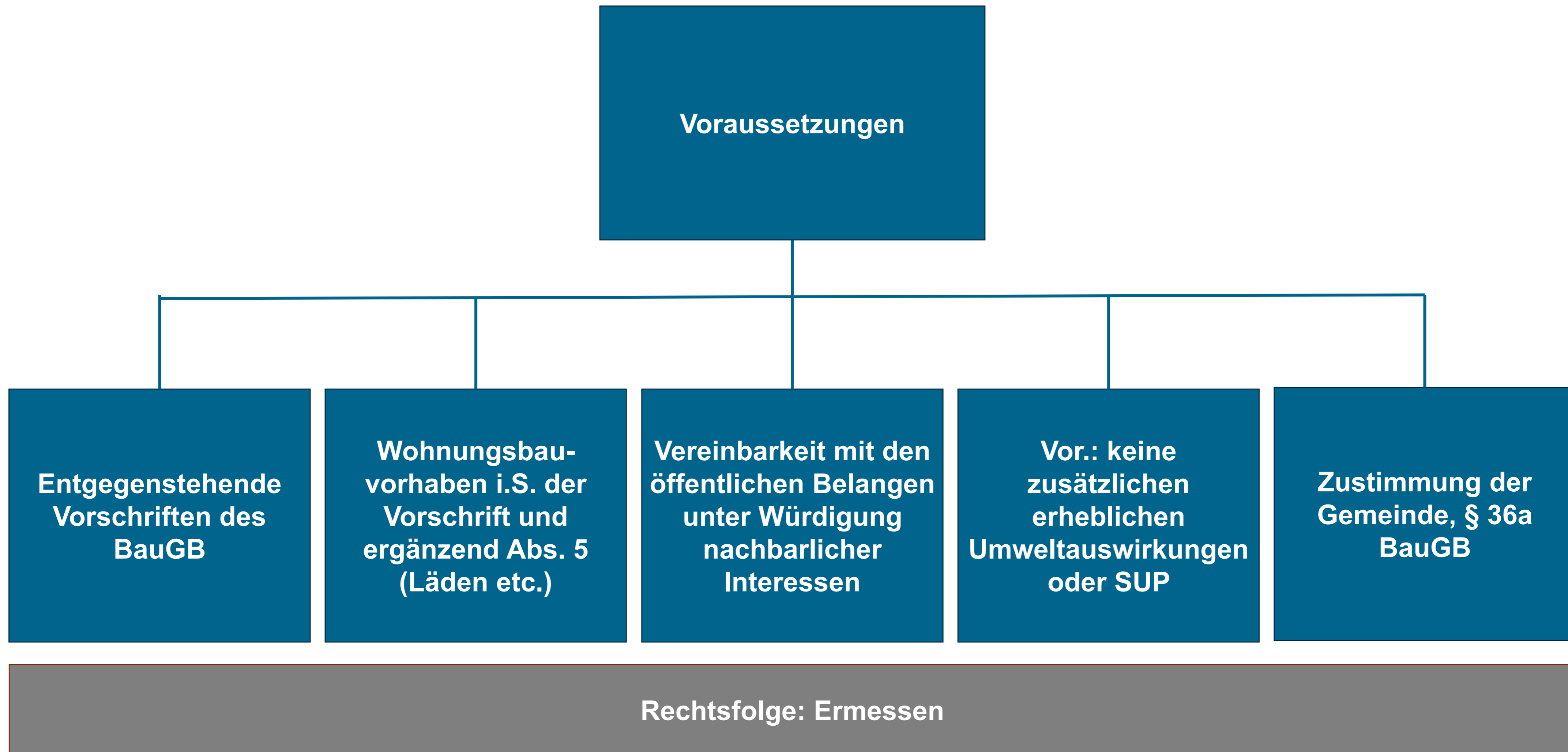
1. Erfasst der Begriff des Wohnungsbauvorhabens auch untergeordnete andere Nutzungen?
2. Was ist unter der Formulierung „Einzelfall oder vergleichbarer Fall“ zu verstehen? Vergleiche zum Begriff des Einzelfalls: BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 – 4 C 2.23
3. Ist eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen auch dann gegeben, wenn eine Vorbildwirkung begründet wird, die auch Vorhaben ermöglicht, die sich nicht mehr als Einzelfall oder vergleichbarer Fall darstellen?



§ 246e BauGB

- Befristete Sonderregel für den Wohnungsbau -

Aufbau und Systematik der Neuregelung des § 246e BauGB



§ 246e BauGB - befristete Sonderregelung (Experimentierklausel) zur Abweichungsmöglichkeit von allen Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften

Voraussetzungen

1. Gesetzliche Tatbestandsvoraussetzungen - von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen

- Wohnungsbauvorhaben im Sinne von § 246 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB
- ergänzend auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke und Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen
- bei voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen: Erfordernis einer strategischen Umweltprüfung nach §§ 38-46 UVPG (einschließlich Beteiligungsverfahren)
- bei Vorhaben nach den Nr. 18.8 und 18.8 der Anl. 1 zum UVPG: Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- bei Vorhaben im Außenbereich: Räumlicher Zusammenhang mit Bauflächen nach §§ 30, 34 BauGB und naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

2. Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

- Vorliegen der Zustimmung ist ebenfalls eine von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfende Tatbestandsvoraussetzung
- Gemeinde ist bei Erteilung der Zustimmung im Wesentlichen frei; Maßstab sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen

(P) Räumlicher Zusammenhang bei Außenbereichsvorhaben

- Interesse des Außenbereichsschutzes → Vermeidung von Wohnbauvorhaben an nicht integrierten Standorten ohne infrastrukturelle Anbindung.
- Wortlaut der Vorschrift knüpft an § 246 Absatz 9 BauGB an.
- „Anders als in § 246 Absatz 9 BauGB wird auch **kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang** gefordert, sondern Voraussetzung ist, dass die Vorhaben im **räumlichen Zusammenhang** mit den Gebieten nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB stehen. Damit soll deutlich werden, dass nicht nur solche Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB anschließen, sondern beispielsweise 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. **Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können.**“ – BT-Drs. 256/25 S. 29

(P) Erhebliche Umweltauswirkungen

- Behörde muss **Prüfung** vornehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu befürchten sind (Prognoseentscheidung!)
- Überschlägige Prüfung der Folgen der Abweichung:
 - **Keine** erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen einhergehen – Anwendung des § 246e BauGB ohne strategische Umweltprüfung.
 - **Erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten** – Anwendung des § 246e BauGB möglich, aber Strategische Umweltprüfung im Genehmigungsverfahren notwendig.
- Behörde kann berücksichtigen, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden können, auch bspw. durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

An aerial photograph of a town with a mix of residential buildings, a church with a prominent steeple, and lush green trees. The image is overlaid with a semi-transparent dark blue rectangle containing white text.

§ 36 und § 36a BauGB
- Einvernehmen und Zustimmung der Gemeinde -

Zustimmungserfordernis der Gemeinde – § 36a BauGB

- (1) Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 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 Abs. 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.

Einführung eines Wohnungsbau-Turbos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit

Einvernehmen der Gemeinde, § 36	Zustimmung der Gemeinde, § 36a
Erforderlichkeit nach §§ 31 Abs. 1 und 2, 33, 34 Abs. 1, 2 und 3a, 35	Erforderlichkeit nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b; Vgl. auch § 246e
<p>Das Einvernehmen darf nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagt werden.</p> <p>→ Verstoß gegen die Vorgaben §§ 31, 33, 34, 35 BauGB</p> <p>→ Reine Rechtskontrolle</p>	<p>Die Zustimmung kann erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.</p> <p>→ Versagung auch aus anderen Gründen möglich: weite Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinde</p> <p>→ Kein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Zustimmung / Ausdruck der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie !</p> <p>→ Keine Ersetzungsmöglichkeit der höheren Verwaltungsbehörde</p>
Einvernehmensfiktion nach zwei Monaten, § 36 Abs. 2 Satz 2	Zustimmungsfiktion grds. nach drei Monaten
	<p>Möglichkeit der Gelegenheit zu Stellungnahme für die betroffene Öffentlichkeit, § 36a Abs. 2</p> <p>→ max. Frist für Zustimmungsfiktion: vier Monate, § 36a Abs. 1 Satz 4, Abs. 2 Satz 2</p>

Zustimmungserfordernis der Gemeinde

Bedingungsvorbehalt

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

- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen; vielfach ist bei Neubauvorhaben eine Sozialwohnungsquote von 30 Prozent üblich.
- Bedingung, dass mit dem Vorhaben ganz oder teilweise Wohnbedarfe von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sind auch Vorgaben zur Barrierefreiheit möglich.
- Angemessene Kostenbeteiligung für die Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur.
- Grenzen analog § 11 BauGB: Angemessenheit und Kopplungsverbot

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Olaf Bishopink

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

T 0251 48488-53

M bishopink@baumeister.org