

Wann greift der Bauturbo?



Abbildung 1: <https://www.brandl-bau-asten.de/de/hochbau/wohnhaus.php>

Ein Leitfaden für Bauherren

Allgemeine Hinweise:

Dieses Dokument wurde mit Hilfe von KI erstellt.

Der in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eingeführte Begriff „Bauherr“ wird in diesem Leitfaden in der dem Gesetz entsprechenden männlichen Form verwendet.

Die Abkürzung BauGB steht für Baugesetzbuch.

Dieser Leitfaden dient lediglich einer ersten Einschätzung zur Beurteilung von Bauvorhaben. Ansprüche jedweder Art können daraus nicht abgeleitet werden.

1. Die Grundidee

„Wann kann der Bauturbo helfen, mein Bauvorhaben zu ermöglichen?“

Der Bauturbo gilt ausschließlich für den **Wohnungsbau**. Er soll Vorhaben ermöglichen, die an bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben scheitern, obwohl eine städtebaulich vertretbare Lösung möglich wäre.

Dabei gibt es nicht *den einen* Bauturbo. Je nachdem, wo das Grundstück liegt, kommt ein anderes Instrument zum Einsatz:

Situation des Grundstücks	Mögliche Regelung	Typischer Anwendungsfall
Bebauungsplan vorhanden	§ 31 Abs. 3 BauGB	Mehr Geschosse, größere Grundfläche, zusätzliche Wohnung
Kein Bebauungsplan, aber Innenbereich	§ 34 Abs. 3b BauGB	Gebäude fügt sich hinsichtlich Größe/Lage nicht vollständig ein
Bebauungsplan oder Innenbereich, weitergehende Abweichung erforderlich	§ 246e BauGB	größere Abweichung von planungsrechtlichen Vorgaben wie z. B. Gebietsart
Außenbereich unmittelbar am Siedlungsrand	§ 246e BauGB	Wohngebäude als Ergänzung des Siedlungsbereichs

§ 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB sind dabei gegenüber § 246e BauGB die spezielleren Instrumente. § 246e BauGB kann darüber hinausgehende Abweichungen ermöglichen.

Was der Bauturbo **NICHT** bedeutet:

- ✗ **Kein Beschleunigungsinstrument zur Erlangung einer Baugenehmigung**
Der Bauturbo beschleunigt nicht das Baugenehmigungsverfahren.
- ✗ **Kein automatischer Anspruch auf eine Baugenehmigung**
Jeder Bauantrag unterliegt einem Genehmigungsverfahren und bedarf der Zustimmung bzw. dem Einvernehmen der Stadt Zwiesel.
- ✗ **Kein Freibrief zum Bauen**
Auch mit Bauturbo müssen insbesondere
 - öffentliche Belange,
 - Nachbarinteressen,
 - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie
 - Umweltbelangeberücksichtigt werden.
- ✗ **Kein Ersatz für Bauordnungsrecht**
Der Bauturbo betrifft das **Bauplanungsrecht**.
Er ersetzt nicht die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften wie z. B.:
 - Abstandsflächen,
 - Brandschutz,
 - Stellplatzanforderungen,
 - Denkmalschutz,
 - Naturschutzrecht,
 - Immissionsschutzrecht.

2. § 31 Abs. 3 BauGB

„Mein Grundstück liegt in einem Bebauungsplangebiet – aber der Bebauungsplan passt nicht zu meinem Wohnbauvorhaben.“

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht eine **Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus**.

Anders als bei der klassischen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB müssen insbesondere nicht die dort genannten besonderen Befreiungsgründe vorliegen. Entscheidend ist, dass die Befreiung **mit den öffentlichen Belangen und den nachbarlichen Interessen vereinbar** ist. Außerdem ist die **Zustimmung der Stadt Zwiesel** erforderlich.

Die Stadt prüft dabei insbesondere, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Typische Fälle für die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB:

- zusätzliches Vollgeschoss,
- größere Gebäudehöhe,
- höhere GRZ,
- Überschreitung des Baufensters,
- zusätzliche Wohngebäude auf einem Grundstück,
- Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet,
- Aufstockung eines bestehenden Gebäudes,
- Hinterliegerbebauung,
- mehrere Wohnungen statt eines ursprünglich vorgesehenen Einfamilienhauses.

Beispiel 1: Ein zusätzliches Geschoss

Bebauungsplan:

- maximal 2 Vollgeschosse
- Wohngebiet
- Baufenster vorhanden

Bauherr möchte:

Ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und insgesamt 6 Wohnungen errichten.

Problem:

Das dritte Vollgeschoss widerspricht dem Bebauungsplan.

Möglichkeit:

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB kann in Betracht kommen, wenn das Vorhaben ansonsten städtebaulich vertretbar ist und insbesondere Nachbarbelange und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

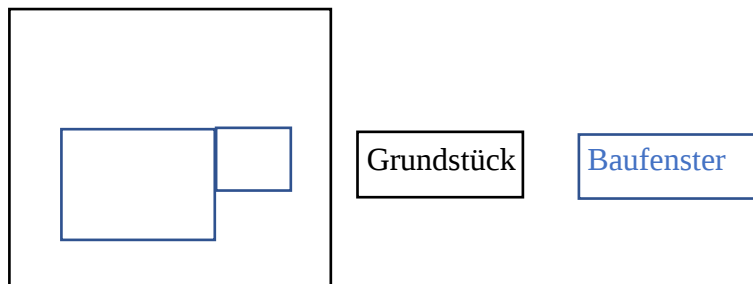
Für den Bauherrn bedeutet das:

Die Festsetzung des Bebauungsplans „2 Vollgeschosse“ muss nicht zwingend das Aus für das Vorhaben bedeuten.

Beispiel 2: Größere Grundfläche und Überschreitung der Baugrenze

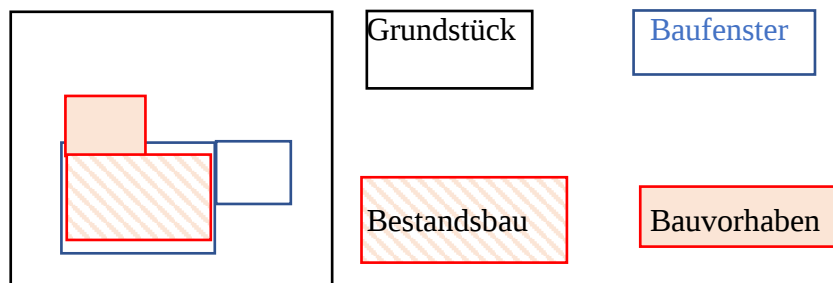
Bebauungsplan:

GRZ 0,30



Bauherr möchte:

Anbau an ein bestehendes Wohngebäude.



Problem:

Die zulässige Grundfläche und das Baufenster werden überschritten.

Möglichkeit:

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB kann die Überschreitungen ermöglichen.

Besonders interessant:

Die Regelung kann gerade bei Nachverdichtungsprojekten relevant sein, bei denen auf einem bereits erschlossenen Grundstück zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll. Auch ein Bauen in zweiter Reihe kann so ggf. ermöglicht werden.

3. § 34 Abs. 3b BauGB

„Es gibt keinen Bebauungsplan – mein Vorhaben passt aber nicht ganz zur vorhandenen Bebauung.“

Hier befindet sich das Grundstück im **unbeplanten Innenbereich**.

Normalerweise gilt § 34 Abs. 1 BauGB: Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen.

§ 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht nun mit Zustimmung der Stadt Zwiesel, **vom Erfordernis des Einfügens abzuweichen**, wenn ein Wohngebäude errichtet werden soll und öffentliche sowie nachbarliche Belange gewahrt bleiben.

Beispiel 3: Das neue Haus ist deutlich größer als die Nachbarhäuser

In einer Straße stehen überwiegend:

- 1–2-geschossige Einfamilienhäuser
- ca. 10–12 m Gebäudelänge
- ca. 7 m Gebäudehöhe

Der Bauherr möchte:

ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen errichten.

Das Gebäude würde sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht ohne Weiteres in die nähere Umgebung einfügen.

Ohne § 34 Abs. 3b

Das Vorhaben könnte wegen des fehlenden Einfügens unzulässig sein.

Mit § 34 Abs. 3b

Die Stadt Zwiesel könnte dem Vorhaben zustimmen und damit eine Abweichung vom Einfügungsgebot ermöglichen.

Bedeutung für den Bauherrn:

Auch wenn das geplante Gebäude größer ist als die Umgebungsbebauung, kann Wohnungsbau unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein.

Beispiel 4: Baulücke – aber das geplante Gebäude passt nicht vollständig zur Umgebung

Zwischen zwei bestehenden Häusern befindet sich ein unbebautes Grundstück.

Links: Einfamilienhaus

Rechts: Einfamilienhaus

Der Bauherr möchte:

ein kleines Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen.

Das Vorhaben liegt eindeutig innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Allerdings:

- mehr Wohnungen,
- größere Kubatur,
- möglicherweise größere Gebäudehöhe

als bei den unmittelbaren Nachbarn.

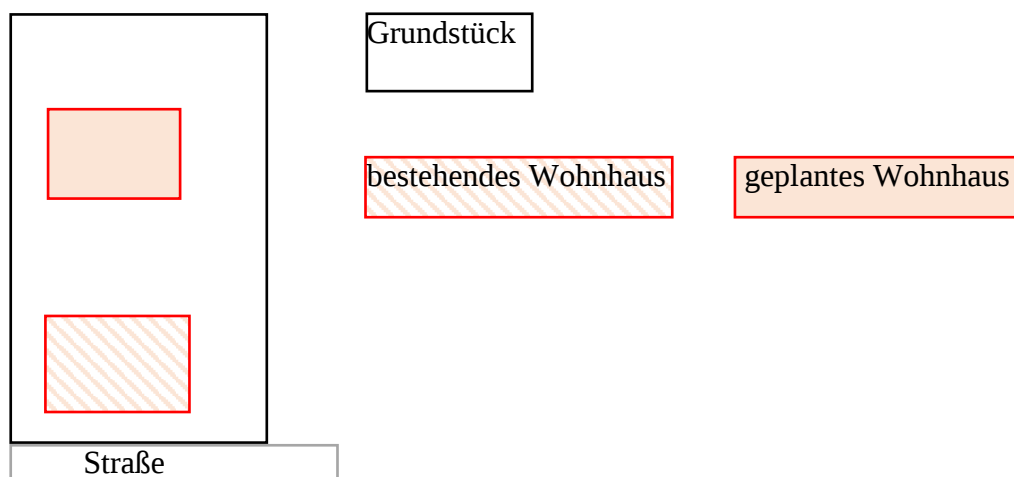
Ergebnis

§ 34 Abs. 3b BauGB kann ermöglichen, dass das Vorhaben trotz Abweichung vom Einfügungsgebot zugelassen wird.

Entscheidend bleibt insbesondere die städtebauliche Vertretbarkeit und die Vereinbarkeit mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen.

Beispiel 5: Hinterliegerbebauung

An einer bestehenden Straße befindet sich ein tiefes Grundstück:



Das zweite Gebäude würde möglicherweise nicht mehr dem entsprechen, was die nähere Umgebung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche vorgibt.

§ 34 Abs. 3b BauGB kann interessant sein

Wenn es sich noch um **Innenbereich** handelt und ein Wohngebäude errichtet werden soll, kann die Stadt Zwiesel einer Abweichung vom Einfügungsgebot zustimmen.

Aber: Die Frage, ob das Grundstück überhaupt noch dem Innenbereich oder bereits dem Außenbereich zuzuordnen ist, muss sorgfältig geprüft werden.

Ein wichtiger Unterschied zu § 34 Abs. 3a BauGB

§ 34 Abs. 3a BauGB erlaubt ebenfalls die Abweichung vom Erfordernis des Einfügens, bezieht sich jedoch konkret auf die **Erweiterung, Änderung, Erneuerung oder Nutzungsänderung bereits vorhandener Gebäude**, unabhängig von deren bisheriger Nutzung.

Beispiel:

Ein bestehendes Gewerbegebäude wird zu Wohnungen umgebaut.

Oder:

Ein bestehendes Wohnhaus wird aufgestockt.

§ 34 Abs. 3b BauGB betrifft dagegen ausdrücklich die **Neuerrichtung eines Wohngebäudes**.

In der Übersicht:

Fall	Vorschrift
Bestehendes Gebäude aufstocken	§ 34 Abs. 3a
Bestehendes Gebäude zu Wohnungen umbauen	§ 34 Abs. 3a
Bestehendes Gebäude erweitern und Wohnungen schaffen	§ 34 Abs. 3a
Neues Wohnhaus in zweiter Reihe	§ 34 Abs. 3b
Neues Mehrfamilienhaus, das sich hinsichtlich des Maßes nicht einfügt	§ 34 Abs. 3b
Neues Wohngebäude im Innenhof	§ 34 Abs. 3b

4. § 246e BauGB

„Die bisher aufgeführten Möglichkeiten reichen nicht aus.“

§ 246e BauGB ist die weitreichendste der drei Bauturbo-Regelungen.

Mit Zustimmung der Stadt Zwiesel kann **bis zum 31.12.2030** von Vorschriften des BauGB bzw. darauf beruhenden Vorschriften abgewichen werden, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und das Vorhaben insbesondere der Errichtung von Wohngebäuden dient.

Der entscheidende Unterschied:

§ 31 Abs. 3 BauGB betrifft Festsetzungen eines Bebauungsplans.

§ 34 Abs. 3b BauGB betrifft das Einfügungsgebot.

§ 246e BauGB ermöglicht darüber hinausgehende Abweichungen vom Bauplanungsrecht.

Aber: § 246e BauGB ist **kein „automatischer Ausweg“**, wenn § 31 Abs. 3 bzw. § 34 Abs. 3b BauGB nicht greift! Auch nach § 246e muss die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein und die Gemeinde muss zustimmen.

Beispiel 6: Bebauungsplan verhindert ein Mehrfamilienhaus

Bebauungsplan:

- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,60
- festgelegtes Baufenster
- eingeschränktes Gewerbegebiet

Der Bauherr möchte:

ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen

Dafür wären erforderlich:

- 3 Vollgeschosse
- größere Grundfläche
- teilweise Überschreitung des Baufensters
- Wohnnutzung

Problem:

Die zulässige Anzahl der Geschosse, die Grundfläche und das Baufenster werden überschritten. Darüber hinaus ist die Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO grundsätzlich nicht erlaubt.

Lösung

Zunächst ist zu prüfen, ob das Vorhaben über **§ 31 Abs. 3 BauGB** ermöglicht werden kann. Wenn die erforderlichen Abweichungen darüber nicht oder nicht ausreichend ermöglicht werden können, kann **§ 246e BauGB** in Betracht kommen. Damit kann eine wesentlich weitergehende Abweichung vom bestehenden Planungsrecht möglich werden.

Beispiel 7: Umnutzung eines Bürogebäudes zu Wohnungen

Ein bestehendes Gebäude wird nicht mehr als Bürogebäude benötigt.

Der Eigentümer möchte:

aus dem Bürogebäude 15 Wohnungen machen.

Dafür müssen möglicherweise

- die Nutzung geändert,
- Grundrisse angepasst,
- Balkone angebaut,
- das Gebäude baulich verändert

werden.

§ 246e erfasst ausdrücklich auch die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken einschließlich erforderlicher baulicher Änderungen.

Beispiel 8: Außenbereich am Siedlungsrand

Hier wird es besonders interessant.

Ein Grundstück liegt **außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils**, grenzt aber **unmittelbar** an eine bestehende Wohnsiedlung an.



Abbildung 2: Bayernatlas

Normalerweise ist die Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB erheblich eingeschränkt.

§ 246e BauGB kann hier eine neue Möglichkeit eröffnen.

Der Bau-Turbo kann unter bestimmten Voraussetzungen auch im Außenbereich angewendet werden, wenn das Vorhaben **im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich** steht.

Das bedeutet aber **nicht**: „Jedes Grundstück im Außenbereich kann jetzt bebaut werden.“

Vielmehr ist eine sorgfältige **Einzelfallprüfung erforderlich**.

Dieser Leitfaden soll lediglich dazu dienen, eine erste Selbsteinschätzung treffen zu können, ob ein Vorhaben, das bisher an den bauplanungsrechtlichen Regelungen gescheitert ist, evtl. mit den neuen Vorgaben des Bauturbo genehmigungsfähig wäre.

Bei Fragen zu konkreten Vorhaben wenden Sie sich bitte an das Bauamt der Stadt Zwiesel. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Vereinbaren Sie einen Termin per E-Mail bauamt@zwiesel.de oder telefonisch 0 99 22 / 84 05 – 143 oder – 145.