

Newsletter Bau

November 2025

[GGSC]

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Liebe Mandantschaft,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie gewohnt, möchten wir Sie mit unserem Bau-Newsletter über aktuelle Themen aus dem öffentlichen und dem privaten Baurecht informieren.

Wir haben obergerichtliche Rechtsprechung für Sie ausgewertet und diese in für uns praxisrelevante Fragestellungen eingekleidet.

Zudem möchten wir die Gelegenheit nutzen, von unserem Expert:innen-Interview zum „Bau-Turbo“ zu berichten. Ob die Neuregelungen diesem Anspruch gerecht werden, haben wir am 04.11.2025 in der mittlerweile 19. Ausgabe unserer Expert:innen-Interviews mit gleich drei Gästen zu verschiedenen Schwerpunkten besprochen. Die einzelnen Interviews wurden aufgezeichnet und sind abrufbar.

Eine anregende Lektüre und eine schöne Adventszeit wünschen

Ihr [GGSC] Team

Der Bau-Newsletter November 2025 berichtet über:

- Artenschutz: Untersuchungsmaßstab in Bauleitplanverfahren und Grenzen der Übertragung von Planfeststellungsrechtsprechung
- Umlageklauseln in Bauverträgen – Unterliegen sie doch der AGB-Inhaltskontrolle?
- Keine Wiegescheine – keine Vergütung?
- Wann ist Mängelbeseitigungsaufwand unverhältnismäßig?
- Der „Bau-Turbo“ ist da – Was sagen Expert:innen?

Artenschutz: Untersuchungsmaßstab in Bauleitplanverfahren und Grenzen der Übertragung von Planfeststellungsrechtsprechung

Immer wieder stellen sich sowohl im Rahmen von Planungen kleinerer als auch größerer Bauvorhaben oder Infrastrukturprojekte Fragen zur Untersuchungstiefe des Artenschutzes. Das OVG Münster hat in einer aktuellen Entscheidung klargestellt, dass für nach dem Baugesetzbuch unterschiedliche Verfahren auch unterschiedliche Untersuchungsmaßstäbe gelten.

Der Fall

Ein Umweltverband ersuchte einstweiligen Rechtsschutz und wandte sich gegen einen Bebauungsplan mit der Begründung, dieser sei unwirksam, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG missachtet und damit umweltbezogene Rechtsvorschriften verletzt werden würden. Er erachtete die durchgeführten naturschutzfachlichen Untersuchungen und Gutachten für unzureichend. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen seien nicht ausreichend bzw. erfüllen nicht rechtzeitig ihre Funktion.

Die Entscheidung

Das OVG Münster (Beschluss vom 06.02.2025 – 10 B 601/24.NE) lehnte den Antrag ab. Es prüfte summarisch, ob in einem vorläufigen Rechtsschutzverfahren die Voraussetzungen für eine einstweilige Anordnung (nach § 47 Abs. 6 VwGO) vorliegen, insbesondere ob der Bebauungsplan offensichtlich unwirksam wäre, z. B. wegen eines unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Vollzugshindernisses. Diese Voraussetzungen sah es als nicht erfüllt an.

Zunächst stelle das Gericht klar, dass die bei Normenkontrollen entscheidende maßgebliche Sach- und Rechtslage diejenige zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist (vgl. auch § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Änderungen danach (z. B. neue Erkenntnisse zu Arten) können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bekannt oder absehbar waren.

Für die Frage, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einem Bebauungsplan entgegenstehen, verlangt das Bauleitplanverfahren nur eine überschlägige Ermittlung und Bewertung (nicht die Vollständigkeit wie in Planfeststellungsverfahren). Es muss im Einzelfall untersucht werden, welche Arten voraussichtlich betroffen sind und in welchem Umfang. Dies hat unter Einbeziehung naturschutzfachlichen Sachverständnisses zu erfolgen. Die Tiefe hängt vom konkreten Vorhaben und den naturräumlichen Verhältnissen ab. „Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung“.

Das OVG Münster hebt ausdrücklich hervor, dass die Grundsätze des Bundesverwaltungsgerichts aus Planfeststellungsverfahren nicht oder nicht uneingeschränkt auf die Bauleitplanung übertragbar sind. Prüfkriterien oder Maßstäbe, die in Planfeststellungsverfahren gelten (z. B. besondere Erheblichkeit der Artenvorkommen, sehr hohe Anforderungen an Gutachten etc.),

sind im Bebauungsplanverfahren nur dort relevant, wo die naturräumlichen Voraussetzungen und die Tragweite des Eingriffs es rechtfertigen.

Unter Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts betont das OVG Münster darüber hinaus, dass ein vollständiges Abbild aller Arten und Lebensräume („der wahre Bestand“) weder in der Praxis möglich noch rechtlich geboten ist. Ein Anspruch auf Aufstellung eines „lückenlosen Arteninventars“ in der Bauleitplanung besteht nicht. Verpflichtend ist, soweit erforderlich, eine überschlägige Ermittlung der Sachlage.

Detaillierte oder vertiefende Erhebungen sind dem Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahren vorbehalten. Eine mögliche neue Ermittlung der realen Situation hat aber auch in diesem Stadium nur zu erfolgen, sofern dies erforderlich ist.

Ob in diesem Zusammenhang erforderliche Nacherhebungen zu veranlassen sind, hat das OVG Münster mangels Entscheidungserheblichkeit offengelassen.

Auswirkungen für die Praxis

Die Entscheidung des OVG Münster hält klarstellend fest, dass die vom Bundesverwaltungsgericht aufgestellten Grundsätze zum Umfang der Behandlung des Artenschutzes nicht für alle Bauvorhaben gleich gelten oder übertragbar sind. Die teilweise gängige Praxis der Behörden, unabhängig von der Art des geltenden Planrechts (Planfeststellungsverfahren, Bebauungsplanverfahren oder sogar unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB) sowie unabhängig von dem Zeitpunkt des Vorhabenstandes (vor Inkrafttreten eines Bebauungsplans, innerhalb eines geltenden Bebauungsplangebietes oder im Baugenehmigungsverfahren) eine vollständige und alle denkbar möglichen Untersuchungen abdeckende Aufklärung zu fordern, nicht von der Rechtsprechung gedeckt ist.

Das pauschale Verlangen jedweder Untersuchungen ist praktisch weder erforderlich noch von geltendem Recht gedeckt. Stattdessen ist eine Einzelfallbetrachtung und vor allem Differenzierung zu verlangen oder wie das OVG Münster festhält: Für die Untersuchungs- und Bewertungstiefe gilt der Maßstab „praktischer Vernunft“.



Maike Dierl
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht



Dr. Klaus-Martin Groth
Rechtsanwalt

[< zurück zur Artikelübersicht](#)

Umlageklauseln in Bauverträgen – Unterliegen sie doch der AGB-Inhaltskontrolle?

In Bauverträgen wird regelmäßig vereinbart, dass die Abrechnung von Baustrom und -wasser durch pauschale und prozentuale Abzüge von der Schlussrechnung des Auftragnehmers erfolgt. Entsprechend werden die Abfallbeseitigung oder Bauschlussreinigung und gelegentlich auch Multi-Risk-Versicherungen der Auftraggeber für die Baubeteiligten, behandelt (sog. Umlageklauseln). Ob solche Klauseln wirksam in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) vereinbart werden können, ist seit längerer Zeit umstritten.

Der 21. Senat des Kammergerichts hat zu einer solchen Klausel nun entschieden, dass sie dem AGB-Recht unterliegt und die konkrete Klausel wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam war (Urteil vom 11.02.2025 – 21 U 89/23).

Der Fall

Ein Auftragnehmer (AN) erbringt Elektroinstallationsarbeiten beim Umbau eines gewerblich genutzten Gebäudes für einen Generalunternehmer (GU). In dem vom GU gestellten Vertragswerk findet sich folgende Klausel:

„Auf die Kosten der vom AG abgeschlossenen Bauwesenversicherung sowie auf die Verbrauchskosten (z.B. Strom Wasser) und etwaigen Kosten für Messer und Zähler werden bei der Schlussrechnung pauschal 1,8 % der Auftragssumme vom Vergütungsanspruch des AN in Abzug gebracht.“

Auf Basis dieser Klausel zieht der GU pauschal 1,8%, konkret ca. 22.000 € von der Schlussrechnung des AN ab. Der AN hält das für unberechtigt.

Die Entscheidung

Der 21. Senat des Kammergerichts erklärte die Klausel für unwirksam. Der Abzug von der Schlussrechnung war unberechtigt und musste zurückgezahlt werden. Die Klausel aus den AGB des GU halte der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht stand, da der Abzug weder einen Bezug zu den tatsächlichen Kosten des GU noch zum tatsächlichen Verbrauch des AN habe. Es handele sich nicht um die Preisvereinbarung, die der AGB-Kontrolle entzogen sei, sondern um die Preisnebenabrede, die vollumfänglich der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliege.

Nicht jedes Entgelt ist eine Preisabrede

Richtig ist zunächst, dass vom Auftraggeber gestellter Baustrom und Bauwasser nicht zu den vertragscharakteristischen Hauptleistungspflichten eines Bauvertrags gehören (Erbringung einer Bauleistung gegen Vergütung). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt damit, ähnlich wie etwa bei Gebühren im Bankverkehr, die auch nicht Teil des eigentlichen Kre-

ditgeschäfts sind, eine kontrollfähige Preisnebenabrede vor. Allerdings ließe sich dem entgegenhalten, dass die Erfolgsbezogenheit beim Werkvertrag wohl ohne weitere vertragliche Abrede dazu führte, dass das Bauunternehmen die eigenen Stromkosten zur Finanzierung der Bauleistung (als Hauptleistung) tragen müsste.

Sonderthema Abfallbeseitigung

Beim Thema Abfallbeseitigung übersehen die Parteien des Bauvertrags gelegentlich, dass der AN im Regelfall eigenen Bauabfall beseitigen muss (bspw. nach der DIN ATV 18299 als Teil der VOB/C). Verstöße gegen diese Pflicht sind Mängel. Pauschale Umlageklauseln führen hier zu einer Umgehung des Mangelrechts, weil eine Mangelbeseitigungsaufforderung für den pauschalen Abzug entbehrlich ist.

Bauleistungsversicherungen

Ohne Vermischung mit anderen Umlageklauseln können Kosten von Bauleistungsversicherungen wirksam vereinbart werden. Das gilt – zum Ärgernis von Planungsbüros, die berufsrechtlich ohnehin Haftpflichtversicherungen vorhalten müssen – auch für Architekten- und Ingenieurverträge.

Baustelleneinrichtung, IT-Infrastruktur

Bei der pauschalen Umlage zur Mitnutzung von Containern oder von IT-Serviceleistungen handelt es sich um Miet- oder Dienstleistungskomponenten. Auch sind die prozentualen Umlagen Teil der jeweiligen Hauptleistung und AGB-fest.

Entscheidungen des BGH und des 7. Zivilsenats beim Kammergericht

Die Wirksamkeit von Umlageklauseln ist immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte noch im Jahr 1999 (Urteil vom 10.06.1999 – VII ZR 365/98) in Bezug auf eine ähnliche klingende Klausel entschieden, dass diese als Preisabrede nicht der richterlichen Inhaltskontrolle unterliege. Auch der 7. Senat beim Kammergericht hatte sich dieser Rechtsprechung angeschlossen. Gerade im Raum Berlin ist durch die Entscheidung

Folgen für die Praxis

Bei der Gestaltung von Bauverträgen sollten die Parteien folgendes beachten:

- Rechtlich nicht angreifbar sind pauschale Nachlassklauseln. Wenn die Beteiligung an bauseits gestellten Ressourcen vorab verhandelt und als prozentualer Nachlass vereinbart wird, unterliegt das als Teil der Preisvereinbarung nicht der AGB-Kontrolle durch die Gerichte.
- Umlageklauseln sollten immer die Möglichkeit des Nachweises von geringeren Kosten für den AN enthalten.

- Abfall-, Bauschutt- und Baureinigung sollten sich auf konkrete, externe Leistungen des AG für den AN beziehen und klarstellen, dass die eigene Pflicht zur Abfallbeseitigung durch den AN und die Möglichkeit der Nacherfüllung unberührt bleiben.

[GGSC] berät öffentliche- und gewerbliche Auftraggeber bei der Gestaltung von Bauverträgen.



Till Schwerkolt
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Christian Steinhäuser, M.A.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

[< zurück zur Artikelübersicht](#)

Keine Wiegescheine – keine Vergütung?

Das OLG Köln hat in einer aktuellen Entscheidung den Werklohn trotz fehlender Nachweise bejaht!

Einleitung

Im Baualltag stellt sich häufig die Frage, ob ein Unternehmer seinen Werklohn auch dann verlangen kann, wenn vereinbarte Wiegescheine oder Aufmaße fehlen. Das Oberlandesgericht Köln (Urteil vom 17.09.2025 – 11 U 70/23) hat diese Frage nun praxisrelevant beantwortet: Die fehlende Vorlage von Wiegescheinen steht dem Vergütungsanspruch nicht zwingend entgegen, sofern der Unternehmer die ausgeführte Leistung anderweitig nachweisen kann.

Der Fall

Ein Bauunternehmen hatte im Auftrag des Bauherrn den Erdaushub für eine Baugrube übernommen. Nach Fertigstellung stellte es eine Schlussrechnung über rund 21.000 € brutto, abzüglich bereits gezahlter 7.800 €. Der Auftraggeber verweigerte die Restzahlung mit dem Argument, der Vertrag habe ausdrücklich die Vorlage von Wiegescheinen vorgesehen; da diese fehlten, bestehe kein Anspruch. Das Landgericht Köln folgte dieser Auffassung und wies die Klage ab.

Die Entscheidung

Das OLG Köln hob das Urteil weitgehend auf und sprach dem Unternehmer 13.342,43 € brutto zu. Nach Auffassung des Senats stellt die Pflicht zur Vorlage von Wiegescheinen keine eigenständige Anspruchsvoraussetzung, sondern lediglich eine Beweisregel dar. Sie dient dem Nachweis der abgerechneten Mengen, nicht aber der Begründung des Anspruchs selbst. Kann der Unternehmer seine Leistung durch andere Beweismittel glaubhaft machen – etwa durch Sachverständigengutachten, Aufmaßdaten oder digitale Geländemodelle – genügt dies. Das Gericht kann auf dieser Grundlage nach § 287 ZPO den Mindestumfang der Leistung schätzen.

Im konkreten Fall hatte ein Sachverständiger die Aushubmenge anhand eines digitalen Geländemodells (DGM) und bodenmechanischer Umrechnungsfaktoren nachvollziehbar auf 1.091 t ermittelt. Diese Schätzung übernahm das OLG, sodass die Klägerin ihren Werklohn trotz fehlender Wiegescheine zugesprochen bekam.

Fazit

Das Urteil schafft Klarheit für die Baupraxis: Fehlende Wiegescheine führen nicht automatisch zum Verlust des Vergütungsanspruchs. Entscheidend ist, dass der Unternehmer anderweitig Tatsachen vortragen und belegen kann, die dem Gericht eine sachgerechte Schätzung ermöglichen. Die Entscheidung stärkt damit die Position von Werkunternehmern, die ihre Leistungen zwar ordnungsgemäß erbracht, aber nicht lückenlos dokumentiert haben – etwa bei Verlust von Wiegescheinen oder unvollständigem Aufmaß. Für Auftraggeber bedeutet das umgekehrt: Vertragsklauseln über Nachweispflichten sind sorgfältig auszulegen – sie schaffen keine unbedingten Zahlungshürden, sondern dienen lediglich der Beweissicherung.



Stefanie Jauernik
Rechtsanwältin



René Hermann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

[< zurück zur Artikelübersicht](#)

Wann ist Mängelbeseitigungsaufwand unverhältnismäßig?

Ein Klassiker bei Streitigkeiten wegen Baumängeln ist der Einwand des Auftragnehmers, die vom Auftraggeber verlangte Mängelbeseitigung sei unverhältnismäßig teuer. In wohl 90% der Fälle geht dieser Einwand ins Leere, aber es gibt Ausnahmen, wie eine Entscheidung des OLG Schleswig zeigt.

Der Fall

Die späteren Beklagten beauftragten ein Bauunternehmen, die spätere Klägerin, mit der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Satteldach zu einem Preis von ca. 360.000 €. Vereinbart war dabei auch die Herstellung eines 1,70 cm hohen Drempels (Kniestock) im Obergeschoss und einer Dusche in einem Kinderbad mit einer Breite von 90 cm. Bei Abnahme zeigte sich, dass der Drempel tatsächlich nur 157 cm hoch und die Dusche weniger als 90 cm breit sind. Die Auftraggeber halten daher ca. 13.000 € Restwerklohn zurück und fordern Mängelbeseitigung. Die Auftragnehmerin verweigert die Mängelbeseitigung und behauptet, die Kosten hierfür seien unverhältnismäßig hoch.

Die Entscheidung

Tatsächlich kann sich die Klägerin in zweiter Instanz mit ihrem Einwand vor dem OLG Schleswig (Urt. v. 3.7.2024 – 12 U 63/22) durchsetzen. Die Klägerin erhält aufgrund der Mängel zwar nicht den eingeklagten Werklohn, muss aber auch die Mängel nicht beseitigen. Das Gericht begründet seine Entscheidung damit, dass die Nutzungseinschränkungen durch die Mängel nur gering seien. Durch den zu niedrig ausgeführten Drempel verringerte sich die Höhe des Obergeschosses zwar insgesamt. Die effektive Fläche, die durch eine aufrechtstehende erwachsene Person genutzt werden konnte, reduzierte sich aber nur geringfügig. Auch die Dusche konnte nach der Urteilsbegründung „von einer Person mit durchschnittlicher Breite“ ohne Einschränkungen genutzt werden. Demgegenüber standen voraussichtliche Kosten der Mängelbeseitigung von ca. 315.000 €, um den gesamten Dachstuhl für eine Erhöhung des Drempels anzuheben. Das Interesse der Auftraggeber an der Mängelbeseitigung musste hinter diesem Kostenaufwand zurücktreten.

Auswirkungen für die Praxis

Eine Nacherfüllung zur Mängelbeseitigung ist nur dann unverhältnismäßig, wenn die Nacherfüllungskosten zu dem durch die Mängelbeseitigung erzielbaren Erfolg in keinem vertretbaren Verhältnis stehen. Im hier entschiedenen Fall war der Auftragnehmer vor allem deshalb von der Mängelbeseitigung befreit, weil die Nutzungseinschränkungen durch die Mängel gering waren und die Nacherfüllung daher nur kaum spürbare Verbesserungen gebracht hätte. Hätten die Auftraggeber hingegen etwas größere Einschränkungen in der Nutzbarkeit ihres Hauses nachweisen können, wäre die Entscheidung wohl anders ausgefallen.

Auftragnehmer sollten sich generell nicht vorschnell auf den Einwand unverhältnismäßiger Kosten der Mängelbeseitigung zurückziehen. Dieses Argument kann nur dann Erfolg haben, wenn z.B. Nutzungseinschränkungen aufgrund der Mängel vernachlässigbar sind oder es nur um geringfügige optische Beeinträchtigungen geht. Bereits eine spürbar eingeschränkte Nutzbarkeit des fertig gestellten Bauwerks oder ästhetische Einschränkungen, die nicht ganz unwesentlich sind, führen zu einem hohen Interesse des Auftraggebers an der Mängelbeseitigung. Die dafür erforderlichen Kosten stehen dann nicht außer Verhältnis zu diesem Interesse. Keine Rolle spielt dabei, wie hoch die Kosten der Mängelbeseitigung im Verhältnis zum vereinbarten Werklohn sind! [GGSC] hat schon Fälle für Auftraggeber begleitet, in denen die vom Auftragnehmer letztlich zu tragenden Mängelbeseitigungskosten höher waren als die ursprüngliche Auftragssumme. Auftraggeber sollten sich daher auch in außergerichtlichen Verhandlungen nicht von vornherein von der Behauptung unverhältnismäßig hoher Kosten der Mängelbeseitigung beeindrucken lassen. Schon wenn die beanstandeten Mängel für den Auftraggeber deutlich spürbar sind, wird der Einwand der Unverhältnismäßigkeit des Nacherfüllungsaufwands in aller Regel erfolglos bleiben.



Dr. Joachim Wrase
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Christian Steinhäuser, M.A.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

[< zurück zur Artikelübersicht](#)

Der „Bau-Turbo“ ist da – Was sagen Expert:innen?

Am 29. Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Teil der Neuregelungen ist mit § 246e BauGB der sogenannte „Bau-Turbo“. [GGSC] hatte zu dem entsprechenden Gesetzesentwurf bereits im [Juni-Newsletter](#) berichtet. Mit dem Bau-Turbo und den weiteren Neuregelungen soll deutschlandweit der Wohnungsneubau beschleunigt werden.

Ob die Neuregelungen diesem Anspruch gerecht werden, haben wir am 04.11.2025 in der mittlerweile 19. Ausgabe unserer Expert:innen-Interviews mit gleich drei Gästen zu verschiedenen Schwerpunkten besprochen. Die einzelnen Interviews wurden aufgezeichnet und sind unter dem -> [GGSC/Youtube-Kanal](#) abrufbar.

Interview 1: Befreiungen von Bebauungsplan-Festsetzungen (Mike Petersen)

Im ersten Interview sprach Rechtsanwalt Prof. Dr. Jörg Beckmann mit Herrn Mike Petersen, Sprecher des Ausschusses Planungsrecht der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL e.V.). Dabei diskutierten sie über die Möglichkeit der Bauaufsichtsbehörden, nach der Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB über den Einzelfall hinaus auch in mehreren vergleichbaren Fällen Befreiungen von den Festsetzungen zu erteilen.

Kernfragen waren dabei, wie die Gemeinden mit dem dafür neu geschaffenen Zustimmungsvorbehalt umgehen werden und ob die Neuregelung eine Erleichterung für die Planungsämter darstellt, da Änderungen von Bebauungsplänen mit dem Ziel der Wohnraumschaffung möglicherweise obsolet werden.

Zum Video: [Neuregelungen zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB](#)

Interview 2: Abweichungen im unbeplanten Innenbereich (Philipp Neubrandt)

Herr Rechtsanwalt Dr. Arne Gutsche sprach im zweiten Interview mit Herrn Philipp Neubrandt, Jurist im Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin, zu den Neuregelungen des § 34 BauGB, die im unbeplanten Innenbereich Abweichungen vom Erfordernis des Sich-Einfügens in die nähere Umgebung zulassen, wenn dadurch neuer Wohnraum geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird.

Bei dem Gespräch ging es zunächst um den Anwendungsbereich der Neuregelungen zwischen den Befreiungsmöglichkeiten des § 31 BauGB für faktische Baugebiete und dem weiten Regelungsbereich des eigentlichen Bau-Turbo in § 246e BauGB. Außerdem diskutierten die Interviewpartner, ob nun tatsächlich in vielen Fällen das Erfordernis entfällt, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zum Video: [Neuregelungen zur Abweichung vom Einfügen in die nähere Umgebung](#)

Interview 3: Der eigentliche Bau-Turbo (Annika Schulz)

Das finale Interview führte Frau Rechtsanwältin Maike Dierl mit Frau Annika Schulz von der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) zum Bau-Turbo nach § 246e BauGB. Das Verfahren, dem das neue Gesetz seinen Namen verdankt, erlaubt zugunsten des Wohnungsbaus weitreichende Abweichungen von den Regelungen des BauGB.

Neben dem Umgang mit dem Bau-Turbo als planungsrechtlichem „Auffangtatbestand“ im Vergleich mit den speziellen Regelungen der §§ 31 und 34 BauGB ging es vor allem um die Möglichkeit, ohne Bebauungsplan Wohnraum im Außenbereich zu schaffen. Betont wurde dabei, dass Vorhaben auch zukünftig frühzeitig mit den Planungsämtern abgesprochen werden sollen.

Zum Video: [Der Bau-Turbo des § 246e BauGB](#)

Ausblick

Alle drei Expert:innen waren sich einig, dass die Neuregelungen eine Abkehr von den integrierten Bauleitplänen hin zu einer größeren Einzelfallentscheidung bei Wohnungsbauvorhaben bedeutet. Durch das Zustimmungserfordernis behalten die Gemeinden allerdings weiterhin die Kontrolle über die städtebauliche Entwicklung. Ob Verwaltungen und Vorhabenträger:innen die neuen Möglichkeiten tatsächlich zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum nutzen, muss die Praxis zeigen.



Dr. Arne Gutsche
Rechtsanwalt



Maïke Dierl
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

[< zurück zur Artikelübersicht](#)

[GGSC] Seminare



**Update Entsorgungsvergaben von Fachanwält:innen -
für Praktiker:innen**

[04.12.2025](#)

Rechtsanwältin Caroline von Bechtolsheim

Rechtsanwalt Dr. Frank Wenzel

Rechtsanwältin Isabelle Charlier, M.E.S.

Die [GGSC] Seminare GmbH bietet Ihnen Inhouse-Schulungen zu allen aktuellen Rechtsfragen der Abfallwirtschaft, insb. zum Abfallgebühren, Vergabe- und Verpackungsrecht an. Selbstverständlich besteht das Angebot auch für Webinare, die wir online mit Ihren Mitarbeiter:innen durchführen können. Senden Sie uns Ihre Anfrage bitte an info@ggsc-seminare.de.

Hinweis auf andere [GGSC]-Newsletter

Vergabe Newsletter [Oktober 2025](#)

Einige Themen dieser Ausgabe:

- Neue – abgesenkte – Schwellenwerte für EU-Vergaben ab 2026
- Angebotswertung erfordert keine detaillierte Vergleichsanalyse
- Reform des Vergaberechts – einfacher, schneller, besser?

Energie Newsletter [Juli 2025](#)

Einige Themen dieser Ausgabe:

- Baugenehmigung für PV-Parks in Baden-Württemberg künftig obsolet
- Einebnung Kiesgrube keine bauliche Anlage i.S.d. EEG!
- BGH-Begründung: Kundenanlage kann nur Energieanlage sein, die kein Verteilnetz ist
- BGH erteilt Netzbetreibern Carte Blanche für Baukostenzuschüsse gegenüber Speichern