

BauGB beantragt hat. Verfahrensfreiheit besteht also nur, wenn die Gemeinde keinen Antrag auf vorläufige Untersagung stellt. Stellt die Gemeinde dagegen einen Antrag auf vorläufige Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB, entfällt die Verfahrensfreiheit. Für das Vorhaben ist dann das Genehmigungsverfahren nach § 65 LBO Saarland durchzuführen.

In Hessen erfolgt im Unterschied zum Regelungsstand in Art. 57 BayBO in § 63 HBO selbst keine Auflistung aller so genannten baugenehmigungsfreien Vorhaben. Diese werden in einer Anlage zu § 63 HBO aufgeführt, wobei einzelne aufgeführte Vorhaben unter einem Freistellungsvorbehalt stehen⁷¹. Dieser Freistellungsvorbehalt hat zufolge, dass nach Abschnitt IV Nr. 1 Satz 1 Anlage zu § 63 HBO das Vorhaben der Gemeinde grundsätzlich zur Kenntnis zu geben ist, ihr gegenüber also angezeigt werden muss. Mit dem Bau darf gemäß Abschnitt IV Nr. 1 Satz 2 Anlage zu § 63 HBO dabei erst begonnen werden, wenn zwei Wochen seit einer Anzeige an die Gemeinde verstrichen sind, die Gemeinde nicht erklärt hat, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, und keinen Antrag auf vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB gestellt hat. Im Unterschied zur saarländischen Bauordnung hat die hessische Regelung demnach nicht zur Folge, dass bei Stellung eines Antrags auf vorläufige Untersagung das Vorhaben nicht mehr als verfahrensfrei anzusehen ist, sondern lediglich einen Ausschluss seines Baubeginns.

Im Lichte des angestrebten Bürokratieabbaus erscheint für Bayern eine Orientierung am hessischen Modell ratsam. Für einen Baubeginn sollte Art. 57 Abs. 7 BayBO neben dem Ablauf der zweiwöchigen Frist nach Anzeige zusätzlich voraussetzen, dass die Gemeinde keinen Antrag nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB gestellt hat. Indem lediglich der Baubeginn des anzeigepflichtigen verfahrensfreien Vorhabens ausgeschlossen wird, wird dem Ziel des Bürokratieabbaus entsprochen. Auch der Schutz der gemeindlichen Planungshoheit wird hierdurch ausreichend gewährleistet. Für die Gemeinde genügt die Stellung eines Antrags auf vorläufige Untersagung. Unsicherhei-

ten über dessen Bearbeitungsdauer sind damit ausgeschlossen.

Gleichwohl sollte im Sinne des Bauherrn ein zügiger Baubeginn ermöglicht werden, wo immer es vorstellbar ist. Es erscheint daher sinnvoll, sich auch bei diesem Aspekt an Abschnitt IV Nr. 1 Satz 3 Anlage zu § 63 HBO und § 61 Abs. 2 Satz 2 LBO Saarland zu orientieren. Wie dort könnte auch in Bayern ergänzend geregelt werden, dass die Gemeinde dem Bauherrn vor Ablauf der Frist von zwei Wochen mitteilen kann, dass sie keinen Antrag nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB stellen wird. Rechtsfolge dieser Mitteilung ist, dass der Bauherr bereits vor Fristablauf mit dem Bau seines Vorhabens beginnen darf.

VI. Fazit

Es zeigt sich: Die Entbürokratisierung bringt mehr Auswirkungen mit sich, als es auf den ersten Blick scheint. Die Einführung einer Anzeigepflicht samt zugehöriger Frist in Art. 57 Abs. 7 BayBO wirkt sich nicht nur im Bauordnungsrecht, sondern auch auf das Bauplanungsrecht aus. Sowohl bei Erlass einer Veränderungssperre als auch betreffend einer vorläufigen Untersagung entsteht bei einem Zuwarten von über zwei Wochen für den Bauherrn Vertrauensschutz. Die Durchführung des anzeigepflichtigen verfahrensfreien Vorhabens kann durch Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung dann nicht mehr verhindert werden. Dadurch ist die Planungshoheit der betroffenen Gemeinde eingeschränkt. Hier ist es angezeigt, Abhilfe zu schaffen, um den bei Einführung der Regelung verfolgten Gesetzeszweck zu verwirklichen. Inspiration hierfür bietet die hessische Bauordnung in Abschnitt IV Nr. 1 Satz 2 Anlage zu § 63 HBO. Der dort vorgesehene Ausschluss des Baubeginns kann auch für Bayern Modell stehen.

71 Hornmann in Hornmann HBO, 4. Aufl. 2022, § 63 Rn. 176.

BERICHT

Mehr PS für BauGB und BayBO: der „Bauturbo“ in Bund und Freistaat – was ändert sich mit dem neuen Baurecht in der Praxis?

Ein Bericht von der Frühjahrstagung der Arbeitsgemeinschaft Verwaltungsrecht im DAV (Landesgruppe Bayern)

Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Jörg Naumann, Würzburg

Am 23. April 2026 hatte die Arbeitsgemeinschaft für Verwaltungsrecht im Deutschen Anwaltverein (Landesgruppe Bayern) zur jährlichen Frühjahrstagung eingeladen, die traditionell in den Räumen des Verwaltungsgerichts München stattfindet. Mit dem so genannten „Bauturbo“ wurde ein sehr aktuelles Thema aufgegriffen und die Frage aufgeworfen, welche Auswirkungen die Neuerungen in BauGB und BayBO auf die (anwaltliche) Praxis haben bzw. zukünftig haben können. Hierbei wurden sowohl rechtliche wie auch städtebauliche Aspekte in den Blick genommen.

Die im Verwaltungsgericht München absolvierte Frühjahrstagung war auch in diesem Jahr gut besucht: Neben zahlreichen

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten fanden sich Richterinnen und Richter der Verwaltungsgerichtsbarkeit, darunter

auch die Präsidentin des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes *Andrea Breit*, und Vertreter von Behörden, unter anderem von der Landesanwaltschaft Bayern beziehungsweise Kommunen im großen Sitzungssaal 5 ein. Als Hausherr des Verwaltungsgerichts München begrüßte zunächst Präsident *Dr. Wolfgang Peitek* das Auditorium mit einer launigen Ansprache, in der er sich mit dem Begriff „Turbo“ befasste und die Hoffnung äußerte, dass es sich bei den gesetzlichen baurechtlichen Neuerungen in Bund und Freistaat nicht lediglich um heiße Luft handeln möge. Sodann ergriff Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht *Dr. Klaus-Richard Luckow* (Regensburg) als 1. Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft das Wort und stellte die beiden Referenten vor. *Dr. Jürgen Busse* war zunächst als Anwalt sowie als Akademischer Rat an der Ludwig-Maximilians-Universität München tätig, es folgten Tätigkeiten im staatlichen Verwaltungsdienst, nämlich im Bayerischen Staatsministerium des Innern und beim Landratsamt Starnberg sowie bei der Regierung von Oberbayern. Anschließend war er als Referent für Städtebau und Dorferneuerung sowie als Pressesprecher beim Bayerischen Gemeindetag tätig. Seit Oktober 1999 war er dessen Direktor und Geschäftsführendes Präsidialmitglied. Unter anderem war er als Vorsitzender des Verwaltungsrates der Bayerischen Verwaltungsschule (seit 2004) und der Bayerischen Versorgungskammer (seit 2005) tätig. Von 1996 bis 2017 war er stellvertretender Präsident der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum. *Busse* trat Ende Oktober 2015 beim Bayerischen Gemeindetag in den Ruhestand und ist aktuell wieder als Rechtsanwalt in einer Münchener Kanzlei sowie als Geschäftsführer der Bayerischen Akademie für Verwaltungs-Management tätig. Er ist Mitautor mehrerer Bücher auf den Gebieten des Bau- und Kommunalrechts. Der weitere Referent des Abends, Baudirektor Dipl.-Ing *Matthias Amann*, ist Architekt und stellvertretender Leiter des Referats Städtebauförderung im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, wo er unter anderem die Förderung kommunaler Stadtentwicklungsprojekte aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) verantwortet.

Busse befasste sich zunächst mit dem im Oktober 2025 in Kraft getretenen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, mit dem den Gemeinden Erleichterungen für den Wohnungsbau durch eine Erweiterung der Befreiungs- beziehungsweise Abweichungs-Möglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans), § 34 Abs. 3a BauGB (Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich) sowie die befristete Einführung eines Wohnungsbau-Turbos (§ 246e BauGB, dem eigentlichen „Bauturbo“) zur Verfügung gestellt werden. Ferner befasste sich der Referent mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vom 01. April 2026, das unter anderem die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung erstmals vollständig digital vorsieht und die Einstufung von Wohnbebauung als überragendes öffentliches Interesse ermöglicht, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. *Busse* merkte an, dass die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BayGB) möglich sei. In diesem Zusammenhang wies der Referent darauf hin, dass die dort geregelte Zustimmung der Gemeinde bedeute, dass hierüber nicht die Verwaltung zu entscheiden habe, sondern eine Beschlussfassung des Gemeinderates oder zumindest des Bauausschusses erforderlich sei. Dies führe dazu, dass die Geschäftsordnungen zahlreicher Kommunen insoweit überprüft und gegebenenfalls geändert werden müssten. *Busse* ging sodann auf § 34 Abs. 3a BayGB ein und erläuterte, dass der „Bauturbo“ auch ohne Erschließung mög-

lich sei. Er erläuterte einzelne neue gesetzliche Regelungen und (Rechts-)Folgen des in § 246e BauGB geregelten Bauturbos anhand von praktischen Beispielen und diskutierte diese mit dem Auditorium. Abschließend richtete der Referent den Blick in die Zukunft. Beim „Bauturbo“ handele es sich zwar nach dem Willen des Gesetzgebers um eine zeitlich befristete Regelung, *Busse* prophezeite jedoch, dass diese Regelung auch noch in zehn Jahren vorhanden sein werde, weil nach seiner Einschätzung beim Gesetzgeber nicht der Wille vorhanden sein werde, diese Regelungen wieder zurückzunehmen. Wer – so *Busse* – wolle denn schon einen Turbo abschaffen.

Als weiterer Referent ergriff sodann *Amann* das Wort und befasste sich mit der planerischen Perspektive auf den Bauturbo. Er zeigte zunächst anhand von Zitaten aus dem Bereich von Stadtplanung auf, dass dort der Bauturbo äußerst kritisch gesehen werde. Nach Ansicht einiger Stadtplaner drohe der Bauturbo bisherige Fehlentwicklungen weiter zu verstärken, zudem würde durch den Bauturbo etwa die Ziele der Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) im Sinne der „Neuen Leipzig Charta“ verfehlt werden. Aus der Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer zur Bauturboanhörung im Deutschen Bundestag am 10.09.2025 sei die eindringliche Bitte hervorgegangen, die Einführung des vorgeschlagenen § 246e BauGB so nicht weiterzuverfolgen. Aus *Amanns* Sicht liege der Fokus von Gesetzgeber und Planern auf völlig unterschiedlichen Aspekten. So habe der Gesetzgeber die Beschleunigung im Fokus, während Planer ihr Auge vorwiegend auf städtebauliche Qualität richteten. Dem Zeit- und Handlungsdruck für Kommunen stünden langfristige Strategien und Standards aus Planersicht gegenüber. Die „Neue Leipzig Charta“ sehe eine nachhaltige integrierte Stadtentwicklung vor. Planung sei grundsätzlich etwas Gutes, allerdings sei der Bauturbo nur für Kommunen geeignet, die bereits über eine gefestigte Planungskultur verfügen würden. Der Referent äußerte die Befürchtung, der Bauturbo könne Anlass für Vetterwirtschaft unter dem Deckmantel der schnellen Bebauung sein. Deshalb benötige der Bauturbo ein verlässliches Fundament. Einige Kommunen hätten bereits ein Moratorium des Bauturbos beschlossen. Kompass für den Bauturbo müsse deshalb ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzepts (ISEK) sein, damit der Bauturbo nicht zum negativen Bumerang werde. Das ISEK sei ein geeignetes Instrument, um den Bauturbo in geeignete Bahnen zu lenken. *Amann* befürchtete, dass der Bauturbo insbesondere kleinere Gemeinden überfordern könnte. Kommunen seien deshalb gut beraten, sich ausreichend Zeit für die Städteplanung zu nehmen, wenngleich dies dem gesetzgeberischen Ziel des Bauturbos letztlich zuwiderlaufe. Aus planerischer Sicht biete der Bauturbo deshalb in gewisser Hinsicht Gefahren für Gemeinden. Städtebauliche Anforderungen würden gerichtlich nicht geprüft, weshalb Kommunen städtebauliche Anforderungen zunächst definieren müssen. *Amanns* Fazit: Unter bestimmten Bedingungen habe der Bauturbo das Potenzial, unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Entwicklungskonzeption zur Beschleunigung von Wohnbebauung zu führen. Anderenfalls könne der Bauturbo eine verheerende Wirkung entfalten und damit zum (städttebaulichen) Problem werden.

Im Anschluss an die beiden Referate ergab sich zwischen den Referenten und dem Auditorium eine angeregte Diskussion über die Vor- und Nachteile des Bauturbos bzw. die Auswirkungen in der Anwendungspraxis. Nach mehr als 120 Minuten beendete *Luckow* den offiziellen Teil der Tagung, und die Teilnehmerinnen und Teilnehmer hatten wie üblich die Möglichkeit, sich bei gereichten Getränken und Canapés im persönlichen Gespräch untereinander auszutauschen und den Abend ausklingen zu lassen.