



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Newsletter

SPEZIAL

Expo Real 2026

Wohnungsbau-Turbo | GEIG | BauO NRW | Lärmschutz | BauGB Novelle

Praktische Erfahrungen mit dem „Wohnungsbau-Turbo“	Seite 2
Reformen des Bauordnungsrechts: Was in NRW seit dem 1. September 2026 gilt	Seite 3
Novelle des GEIG	Seite 4
Hoher Lärmschutz für Pflegeeinrichtungen und Krankenhäuser bestätigt	Seite 5
BauGB-Upgrade 2026: Mehr Tempo, mehr Wohnungsbau, mehr Klimaanpassung	Seite 6



5.-7. Oktober 2026
Messe München
Stand B2.241

Praktische Erfahrungen mit dem „Wohnungsbau-Turbo“

Mit den am 30.10.2025 in Kraft getretenen Regelungen des sogenannten „Wohnungsbau-Turbos“ soll es den Genehmigungsbehörden und Kommunen erleichtert möglich sein, zugunsten des Wohnungsbaus von Festsetzungen des Bebauungsplan (§ 31 Abs. 3 BauGB), dem Einfügensgebot im Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB) und von sämtlichen Vorgaben des Planungsrechts (§ 246e BauGB) abzuweichen. Von diesem Instrumentarium wird in den Kommunen sehr unterschiedlich Gebrauch gemacht.

Während Hamburg Spitzenreiter bei Genehmigungen nach dem „Wohnungsbau-Turbo“ ist, liegen andere Kommunen deutlich zurück. Dies liegt auch daran, dass nicht selten in den Kommunen Unsicherheit über die Anwendung besteht und mit kommunalen Anforderungen aufgeladen wird, die die Vorteile diese Regelungen wieder aufheben. Mittlerweile gibt es ein paar instruktive Entscheidungen, die erste Orientierung bei der Handhabung geben (vgl. zuletzt VG Stuttgart, Urteil v. 14.07.2026 – 6 K 7860/25 –).

Danach sind die grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen, nämlich „Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus“ geklärt und auch die Erkenntnis, dass die bei der Genehmigung zu berücksichtigende öffentliche Belange für die Genehmigungsbehörde in aller Regel keine Genehmigungssperre bedeuten, wenn die Gemeinde ihre Zustimmung erteilt hat. Bei den nachbarlichen Belangen geht es im Wesentlichen um das Rücksichtnahmegebot und den Gebietsgewährleistungsanspruch, der im Anwendungsbereich des § 31 Abs. 3 BauGB gelten dürfte und im Fall des § 246e BauGB nicht (vgl. zu alledem: Lüttgau, BauR 2026, 513). Abweichungen sind zwingend zustimmungspflichtig gemäß § 36a BauGB.

Gleichzeitig enthält die Vorschrift die Fiktion der Zustimmung, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Gemeinde versagt wurde. Hier ist mittlerweile wohl klar, dass für die Zustimmung bzw. ihre Versagung der Gemeinderat zuständig ist, der aber seine Kompetenz auf Ausschüsse oder die Verwaltung delegieren kann. Bei der Frage des Eintritts der Fiktionswirkung, die an das Ersuchen der Genehmigungsbehörde anknüpft, wird es daher entscheidend darauf ankommen, wie die Gemeinde innergemeindlich organisiert ist und welche Beschlüsse sie gefasst hat. Hier liegt ein Risiko bzw. die Chance, dass die Fiktion eintreten kann.

PRAXISHINWEIS

Der „Wohnungsbau-Turbo“ bietet große Chancen, setzt aber in aller Regel bei größeren Projekten voraus, dass zuvor eine Abstimmung mit Genehmigungsbehörde und Gemeinde erfolgt, da diese mittlerweile durchgängig dazu neigen, die Zustimmung zu versagen, wenn Vorhaben nicht abgestimmt sind. Verhindert werden sollte, dass die möglichen Bedingungen für die Zustimmung mit Forderungen aufgeladen werden, die den Wohnungsbau belasten. Bei kleineren Vorhaben wird es sinnvoll sein, direkt Anträge auf Vorbescheid nach dem „Wohnungsbau-Turbo“ zu stellen.



Dr. Thomas Lüttgau
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Köln: 0221/973002-25
Berlin: 030/7543758-25
t.luettgau@lenz-johlen.de



Reformen des Bauordnungsrechts: Was in NRW seit dem 1. September 2026 gilt

Nicht nur der Bund, sondern auch die Bundesländer bemühen sich um Vereinfachungen ihres Baurechts. Beispielhaft sind die Neuregelungen der am 1. September 2026 in Kraft getretenen Novellierung der Landesbauordnung NRW.

Als wichtigste Neuerung wird eine Genehmigungsfiktion eingeführt: Betrifft ein Bauantrag ein Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren, gilt die Baugenehmigung gemäß § 74 Abs. 3 BauO NRW i.V.m. § 42a VwVfG NRW als erteilt, wenn die Bauaufsicht nicht fristgerecht entscheidet. Voraussetzungen sind ein vollständiger Antrag, abgelaufene Beteiligungsfristen und gegebenenfalls ein rechtzeitig ersetztes gemeindliches Einvernehmen. Die Behörde stellt eine Bescheinigung aus. Bauherren können auf die Fiktion verzichten.

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wurde erheblich ausgeweitet. Es sind jetzt deutlich mehr Vorhaben freigestellt als bisher, u.a. auch die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Innenbereich. Erforderliche Abweichungen oder Befreiungen schließen die Freistellung nicht mehr aus, sondern können vorab isoliert beantragt werden.

Im bauordnungsrechtlichen Verfahren sind jetzt nur noch die sogenannten Technischen Baubestimmungen verbindlich. Das entspricht rund 10 % des bisherigen DIN-Regelwerks. Zivilrechtlich gelten die anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich weiter. Die Reformüberlegungen rund um den „Gebäudetyp E“ bleiben abzuwarten.

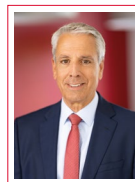
Die neue „Umbauordnung“ erleichtert die Umnutzung von Büros und Gewerberäumen zu Wohnungen: Für bestehende Bauteile gelten etwa bei Abstandsflächen, Brandwänden und Dächern Erleichterungen. Nur die neuen Bauteile müssen die aktuellen Anforderungen erfüllen. Bei einer erstmaligen Aufstockung ge-

nügt für die neuen Wohnungen die bisherige Gebäudeklasse. Der Bestandsschutz wird allgemein gestärkt. Anforderungen an unveränderte Teile sind nur zur Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit zulässig. Nachweise beschränken sich im Bestand auf statische Einflüsse und im Brandschutz auf Rettungswege nach § 33 BauO NRW. Erforderliche neue Beurteilungen lassen den Bestandsschutz nicht automatisch entfallen. Bei Modernisierungen soll die Bauaufsicht von erschwerenden Anforderungen an nicht betroffene Teile absehen.

Die Novelle sieht weitere Erleichterungen beim Brandschutz vor, die Abweichungsentscheidungen entbehrlich machen.

PRAXISTIPP

Die neue Bauordnung NRW kann zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren beitragen. Materielle Erleichterungen wirken sich insbesondere bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Gebäuden zu Wohnzwecken aus. Damit können auch bisher problematische Vorhaben verwirklicht werden. Kostengünstigeres Bauen wird ermöglicht.



Dr. Michael Oerder
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221/973002-73
m.oerder@lenz-johlen.de



Robert Schwertel-Stahl
Rechtsanwalt
Telefon: 0221/973002-89
r.schwertel-stahl@lenz-johlen.de

Novelle des GEIG

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird deutlich verschärft. Hintergrund ist die überarbeitete EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie (EU) 2024/1275). Für Eigentümer, Projektentwickler und Vermieter wird Ladeinfrastruktur damit zur verbindlichen Vorgabe bei Neubauten, größeren Renovierungen und – bei Nichtwohngebäuden – auch im Bestand. Kern der Novelle ist die Pflicht zur Vorverkabelung – statt bloßer Leerrohre – und



zur Errichtung von mehr Ladepunkten (Ladesäulen).

Vorverkabelung meint die elektrische Vorbereitung des Stellplatzes bis zu einem anschlussfertigen Endpunkt (z. B. Anschlusskasten), an den später ohne weitere Bauarbeiten eine Wallbox angeschlossen werden kann. Erfüllt ist sie nur, wenn der anschlussfähige Endpunkt vorhanden und die Stromleitungen bereits verlegt sind. Bloße Leerrohre oder Kabelkanäle ohne Verkabelung genügen ausdrücklich nicht (mehr).

Bei **Neubauten von Wohngebäuden** mit mehr als drei Stellplätzen sind künftig mindestens 50 % der Stellplätze vorzuverkabeln, die übrigen benötigen zumindest Leitungsinfrastruktur, zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

Dieselben Anforderungen gelten bei größeren Renovierungen, wenn der Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur erfasst wird. Die Kosten-Ausnahme greift erst später: Die Schwelle steigt von 7 % auf 10 % der Renovierungsgesamtkosten.

Im **Neubau von Nichtwohngebäuden** mit mehr als fünf Stellplätzen gilt ebenfalls die Pflicht von 50 % Vorverkabelung, im Übrigen Leitungsinfrastruktur. Neu ist die Pflicht, für jeden zweiten Stellplatz einen Ladepunkt zu errichten, wenn das Gebäude Verwaltungs-, Kommunikations- oder Organisationsaufgaben dient. Davon werden vor allem Bürogebäude erfasst. Bei größeren Renovierungen greifen dieselben Pflichten.

Für **Bestands-Nichtwohngebäude** mit mehr als 20 Stellplätzen verpflichtet die Neuregelung wahlweise zu einem Ladepunkt je zehnten Stellplatz oder aber zur Herstellung von Leitungsinfrastruktur an 50 % der Stellplätze.

Übergangsvorschrift – Handlungsfenster

Für Vorhaben, deren Bauantrag, Zustimmungsantrag oder Bauanzeige bis zum 31. Dezember 2026 erfolgt, bleibt die geltende Rechtslage anwendbar; die verschärften Neubauregeln greifen dann nicht. Die Bestandsanforderungen sind gleichwohl zu beachten.



Dr. Sebastian Wies
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221/973002-25
s.wies@lenz-johlen.de

Hoher Lärmschutz für Pflegeeinrichtungen und Krankenhäuser bestätigt

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat entschieden, dass Pflegeeinrichtungen einen einrichtungsbezogenen Lärmschutz von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts nach TA Lärm genießen, ohne gebietsprägende Wirkung entfalten zu müssen (BVerwG, Urteil vom 06.05.2026 – 7 C 2.25 –). Dies hat auch das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster in einer aktuellen Entscheidung angenommen, aber im Einzelfall die Bildung eines Zwischenwertes von 50 dB(A) akzeptiert (OVG Münster, Urteil vom 14.08.2026 – 7 D 277/20.NE –).



Die Entscheidung des BVerwG betraf eine beantragte immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung. Die Betreiberin einer Test- und Präsentationsstrecke für Kraftfahrzeuge, hatte dies beantragt, um den geltenden Tageswert von 45 dB(A) an einer nahegelegenen Pflegeeinrichtung auf 50 dB(A) zu erhöhen. Dies lehnte die Genehmigungsbehörde ab. Die Gerichte führten anschließend aus, dass der Begriff „Pflegeanstalt“ in Nr. 6.1 Buchst. g TA Lärm keine gebietsbezogene Einschränkung verlange; maßgeblich sei die konkrete Einrichtung, sie müsse kein Baugebiet ausfüllen oder prägen. Das BVerwG hat diese Auslegung bereits mit Beschluss vom 18.02.2026 – 4 BN 15.25 – für ein Krankenhaus vorgenommen und nun für Pflegeanstalten bestätigt. Der Richtwert von 45 dB(A) tags gilt einrichtungsbezogen. Dies ergebe sich aus Wortlaut, Entstehungsgeschichte und Schutzzweck der Regelung. Auch eine Erhöhung des Zwischenwertes wurde jedenfalls im konkreten Einzelfall nicht vorgenommen.

Eine solche Zwischenwertbildung hat das OVG Münster jedoch in der oben genannten Entscheidung betreffend einen Bebauungsplan für die Erweiterung eines Sportgeländes akzeptiert. Die plangebende Stadt hatte den einrichtungsbezogenen Immissionsrichtwert nach TA Lärm bzw. 18. BImSchV auf 50 dB(A) tags erhöht. Dies hat das OVG Münster wegen einer zumutbaren Bestandsbelastung sowie einer Randlage zum Außenbereich bestätigt.

PRAXISHINWEIS

Pflegeeinrichtungen und Krankenhäuser profitieren unabhängig von Größe, Lage und städtebaulicher Prägung von den strengen Richtwerten von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Dies erschwert allerdings zunehmend die Planung derartiger Gesundheitsimmobilien in lärmvorbelasteten Situationen. Für lärmintensive Planungen folgt aus der strengen Sichtweise der Rechtsprechung, dass einzelne Pflegeeinrichtungen selbst in Wohn-, Misch- oder ländlichen Gebieten maßgebliche Immissionsgrenzen setzen, die eingehalten werden müssen. Projektentwickler und Betreiber gewerblicher oder industrieller Anlagen sollten Pflegeeinrichtungen und Krankenhäuser im Umfeld frühzeitig identifizieren und in schalltechnische Untersuchungen einbeziehen. Andersherum müssen Entwickler und Betreiber von Pflegeeinrichtungen und Krankenhäusern in der eigenen Planungsphase frühzeitig prüfen, ob die maßgeblichen Immissionsrichtwerte trotz umliegender emittierender Anlagen an dem geplanten Standort eingehalten werden können. Sollten die Planungen mit den einrichtungsbezogenen Immissionsrichtwerten im Konflikt stehen, kommt im Einzelfall in Gemengelage nach Nr. 6.7 TA Lärm die Bildung von Zwischenwerten in Betracht.



Béla Gehrken
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Köln: 0221/973002-84
Berlin: 030/7543758-84
b.gehrken@lenz-johlen.de

BauGB-Upgrade 2026: Mehr Tempo, mehr Wohnungsbau, mehr Klimaanpassung

Das Bauplanungsrecht soll schneller, digitaler und praxisnäher werden: Das Bundeskabinett hat am 27. Mai 2026 den Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts beschlossen. Die Novelle soll nach derzeitigem Planungsstand zum 1. Januar 2027 in Kraft treten. Die darin vorgesehenen Änderungen des Raumordnungsgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes sollen bereits sechs Monate nach Verkündung wirksam werden. Da die Novelle Änderungen in vielen Bereichen enthält, geben wir an dieser Stelle einen kurzen Überblick über die wesentlichsten Änderungen. Mehr Informationen folgen in einem eigenen Newsletter.

Wohnungsbau wird weiter gestärkt

Ein zentraler Baustein der Novelle ist die stärkere Priorisierung des Wohnungsbaus. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll bei Bebauungsplänen, die Wohnbauland ausweisen, künftig ein überragendes öffentliches Interesse am Wohnungsbau gelten. Damit wird die Schaffung von Wohnraum rechtlich stärker gewichtet.

Auch die Raumordnung soll einen Beitrag zur Entspannung angespannter Wohnungsmärkte leisten. Neben der Verankerung der Resilienz für bestimmte Einrichtungen und Infrastrukturen in der Raumordnung erhält der Wohnungsbau eine stärkere Gewichtung auch auf der Ebene der Raumordnung.

Klimaanpassung wird Teil der Planung

Starkregen, Hitzeperioden und zunehmende Überflutungsrisiken stellen Kommunen vor neue Herausforderungen. Die Novelle stärkt deshalb die Berücksichtigung von Klimaanpassungsaspekten in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben.

Über die Änderungen in der Bauleitplanung sollen die Möglichkeiten geschaffen bzw. gestärkt werden, Grünstrukturen im gesamten Stadtgebiet zu schaffen und natürliche Auffangflächen für Niederschlagswasser zu sichern. Ziel ist es, Überflutungsschäden zu vermeiden und Städte widerstandsfähiger gegenüber den Folgen des Klimawandels zu machen.



Planen soll digitaler und schneller werden

Ein weiterer Schwerpunkt ist die vollständige Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens. Unter anderem werden die §§ 2, 3, 6a und 10a BauGB angepasst. Digitale Beteiligungsinstrumente, der Einsatz des Standards XPlanung und eine mögliche einstufige Öffentlichkeitsbeteiligung sollen Verfahren vereinfachen und transparenter machen.

Geplant ist zudem eine digitale Verfahrensampel, über die Bürgerinnen und Bürger den aktuellen Stand eines Planungsverfahrens nachvollziehen können. Kürzere Fristen und die Vermeidung wiederholter Beteiligungen und Doppelprüfungen sollen zusätzliche Zeitgewinne bringen.



Umweltprüfung: gezielter statt doppelt

Auch die Umweltprüfung soll gestrafft werden. Vertiefte Prüfungen sollen künftig stärker auf Fälle konzentriert werden, in denen sie tatsächlich erforderlich sind. Ist eine vertiefte Prüfung notwendig, soll sie zudem gegebenenfalls auf die spätere Zulassungsebene verlagert werden können. Verbindliche Verfahrensfristen und eine Präklusionsregelung sollen für zusätzliche Rechtssicherheit sorgen – ohne das Schutzniveau des Umweltrechts grundsätzlich abzusenken. Parallel zur Novelle des BauGB erfolgt eine Überarbeitung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), um die Änderungen stringent umzusetzen.

Mehr Handlungsspielraum bei Schrottimmobilien

Kommunen erhalten darüber hinaus schärfere Instrumente gegen verwahrloste und leerstehende Immobilien. Das gemeindliche Vorkaufsrecht soll erleichtert und der Erlass eines Instandsetzungsgebots vereinfacht werden. In Fällen extremen Missbrauchs soll sogar eine Enteignung möglich sein. Zudem sollen zukünftig die Vorkaufsrechte auf die Übertragung von Grundstücken in Gesellschaften angewendet werden können.

PRAXISHINWEIS

Das „BauGB-Upgrade 2026“ verfolgt ein klares Ziel: mehr Geschwindigkeit und Planungssicherheit bei gleichzeitig stärkerer Ausrichtung auf Wohnungsbau, Klimaanpassung und Krisenvorsorge. Für Kommunen, Planungsträger, Projektentwickler und Vorhabenträger bedeutet die geplante Reform vor allem eines: Die Verfahren und Instrumente der Bauleit- und Raumplanung werden sich spürbar verändern.



Dr. Christian Giesecke
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Köln: 0221/973002-17
Berlin: 030/7543758-17
c.giesecke@lenz-johlen.de



Haben Sie Interesse an
Inhouse-Seminaren?
Melden Sie sich gerne!



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Dr. Rainer Voß^{PVA}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVA}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)^{PVL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Parthe^{PV}
Martin Hahn^{PG}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.^{PVE}
Nick Kockler^{PV}
Béla Gehrken^{PVD}
Dr. Gerrit Krupp^C
Markus Nettekoven^{CV}
Nima Rast^{PV}
Dr. Elmar Loer, EMBA^{PXG}
Dr. Jan Sommer^{CV}

Dr. Mahdad Mir Djawadi^{PV}
Thorsten Scheuren, LL.M.^P
Mats Hagemann^V
Dr. Benedikt Plesker^V
Dr. Sebastian Wies, LL.B.^V
Falk Romberg^{CB}
Maya Soethout
Dr. Steffen Ralle^B
Anja Löwenberg
Janos Knittler
Dr. Thomas Schäffer
Ferdinand Roeben
Jascha Pelka
Kristina Varghese
Mathias Schlott
Eva-Maria Neumann
Maximilian Olker
Lea Heimlich
Robert Schwertel-Stahl, B.A.
Janina Weber

Standort Köln

Gustav - Heinemann - Ufer 88 50968 Köln
Postfach 510940 50945 Köln

Standort Berlin

Lietzenburger Straße 107 10707 Berlin

P Partner i. S. d. PartGG
C Counsel
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
A AnwaltMediator DAA/FU Hagen
L Master of Laws (McGill University, Montreal, Kanada)
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
E Master of European Studies
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
X Executive Master of Business Administration

Telefon: +49 221 97 30 02-0

Telefax: +49 221 97 30 02-22



www.lenz-johlen.de

