

Bau Turbo

Gemeinderat 23.3.2026



Kommune
KOMMUNE
IST NICHTIGSTE
EBENE

KONTEXT:



NEUES
GESETZ SEIT 31.10

? § ?

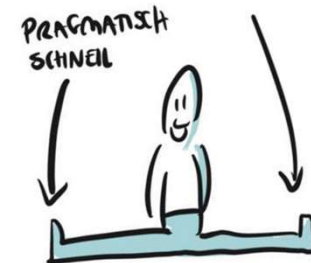
RECHTSSICHER
HEIT...
WAS KOMMT
DANN
SPÄTER?



Quelle: Baurturbo von RABE | Politik Cartoon | TOONPOOL

DIE GEMEINDE
GIBT IHRE ZUSTIMMUNG
GEGENÜBER LAND
KREIS...

CHANCE AUF
FREIHEITEN
VOR ORT



GREMIIEN TAGEN
GAR NICHT SO
OFT

RECHTSSICHER
OHNE B-PLAN

BAUTURBO SETZT
NICHT IRGENDWELCHE
UMWELT-EMISSIONS
GESETZE AUßER
KRAFT





Überblick Bau-Turbo

➤ In Kraft seit 30.10.2025

- Abweichungen von den Vorgaben des **Bauplanungsrechts** insbes. für **Wohnungsbau**
- nur mit **Zustimmung** der Gemeinden
- Regelungen für **beplanten** und **unbeplanten** Innenbereich
- zeitlich befristete **Sonderregel** für den Wohnungsbau § 246e BauGB

➤ Durch den Bau-Turbo entfällt nicht:

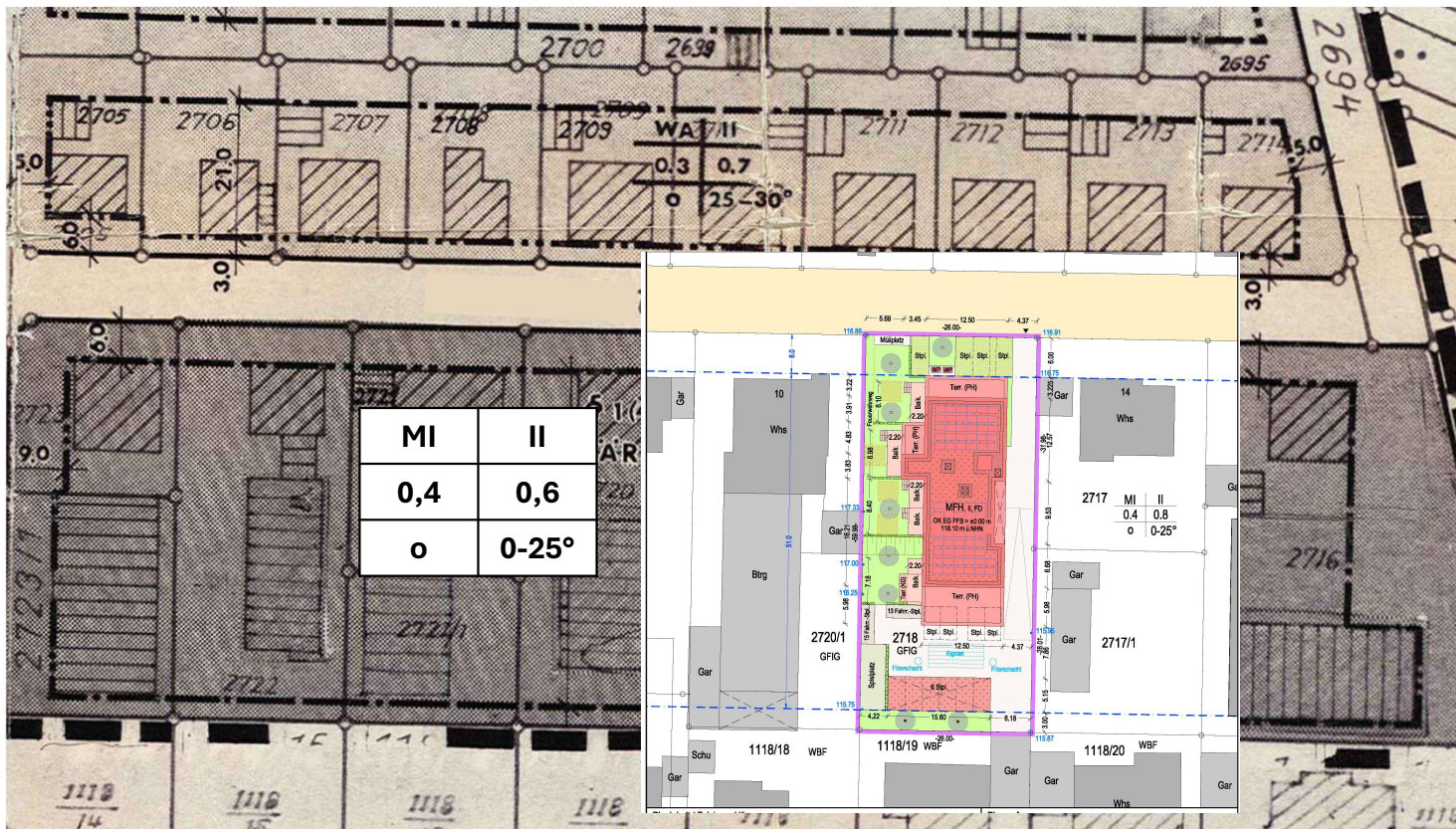
- Notwendigkeit des bauaufsichtlichen Verfahrens
- Materiellen Vorgaben der LBO (Abstandsflächen, Brandschutz, Standsicherheit)
- Fachrechtliche Anforderungen, z.B. Naturschutz
- Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen

Änderungen im Geltungsbereich eines Bplans (§ 31 Abs. 3 BauGB)

➤ Befreiungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen sind möglich

z.B. Befreiungen von den Festsetzungen:

- GRZ/GFZ
- Baubereich
- Geschossigkeit
- ...



Änderungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB)

➤ Abweichung vom Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung



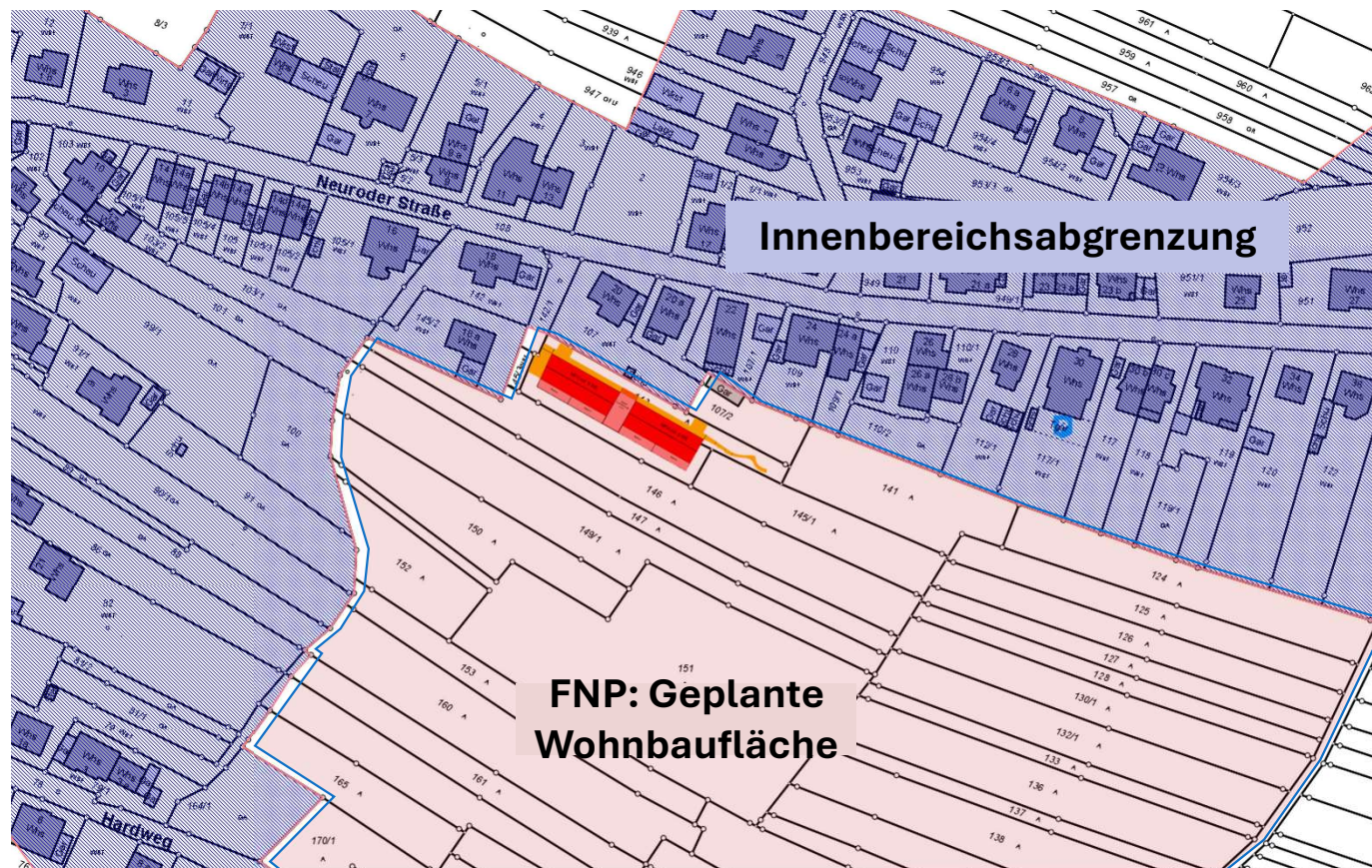
Vorhaben muss **Errichtung** eines Wohngebäudes dienen (Neubau)

Abweichungen z.B. bei:

- Art+Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Bauweise

Befristete Sonderregel für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB)

➤ befristet bis 31.12.2030 - SEHR umfassend!



Abweichungen vom BauGB bzw. weiteren bauplanungsrechtl. Vorschriften möglich:

- auch im Außenbereich
- nur bei Flächen im räumlichen Zusammenhang zum Innenbereich



Voraussetzung

➤ § 36a BauGB: Zustimmung der Gemeinde

- Kein Anspruch auf Zustimmung
- Zustimmung kann nicht ersetzt werden (wichtiger Unterschied zum Einvernehmen)
- Gemeinde hat sehr viel Spielraum + sehr gute Verhandlungsposition
- Es kann geregelt werden, was auch in einem Bplan
- Städtebauliche Verträge möglich
- Möglichkeit zur Beteiligung der Öffentlichkeit

➤ Vorsicht!

- Zustimmungsfiktion nach Ablauf von **drei Monaten** nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde



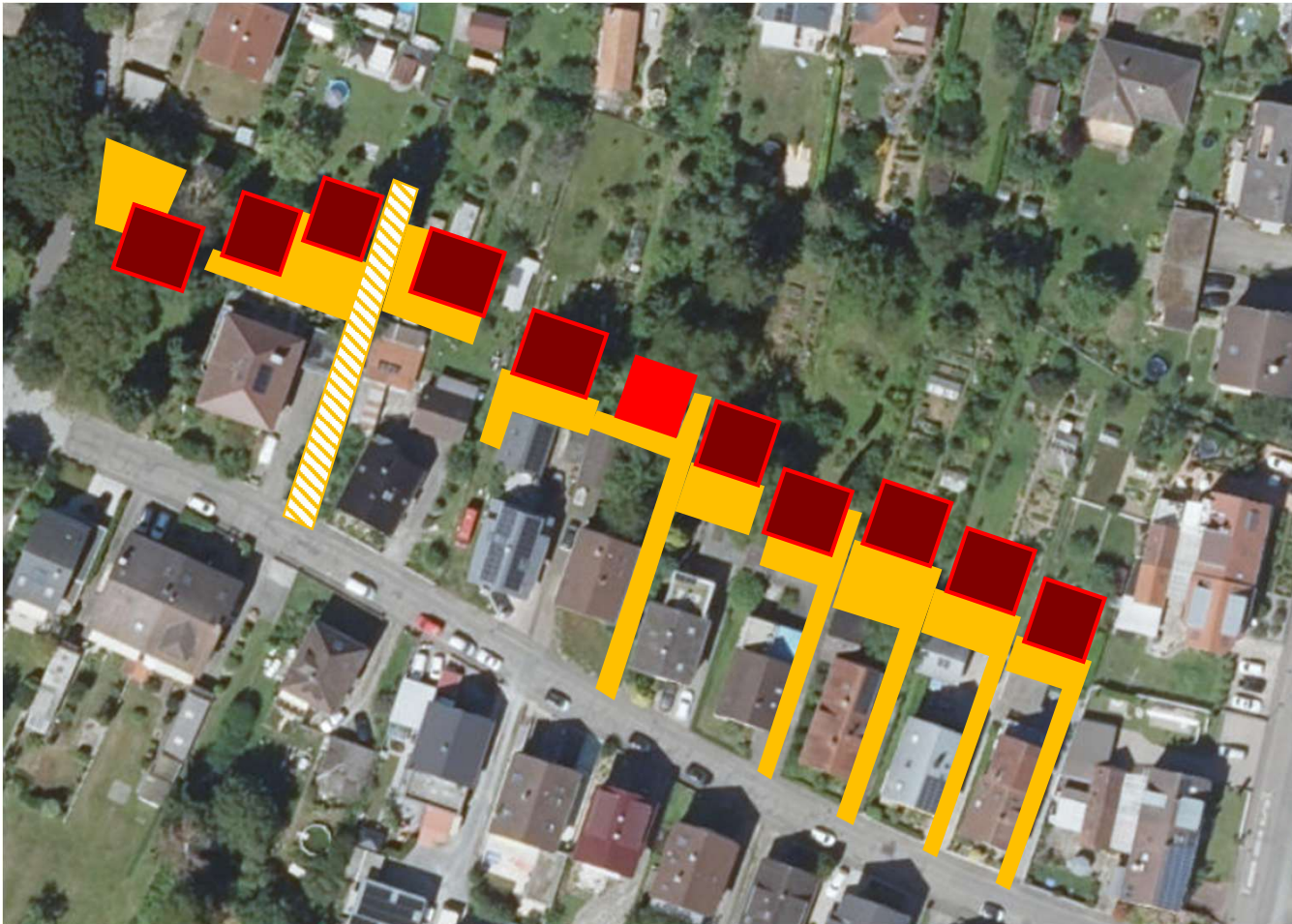
Wichtig für die Zustimmung

- Bedeutung der Zustimmung:
 - **„ersetzt funktional eine entsprechende Bauleitplanung“**
 - **Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar**

- Planerische Überlegungen der Gemeinde zum „Ob“ und zum „Wie“ der Anwendung des Bauturbos
 - ⇒ Konzeptionelles Vorgehen
 - ⇒ Festlegen von Beurteilungskriterien / „Leitplanken“ für eine Entscheidung
 - ⇒ Klarheit vor Einreichung eines Bauantrags

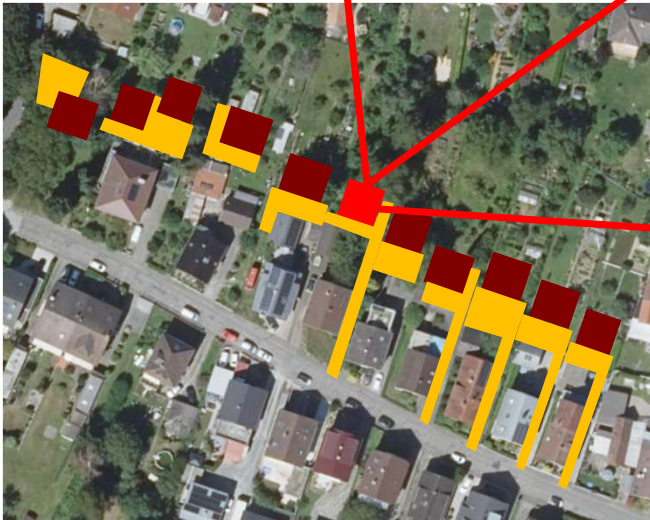
- allgemeine Regeln, wie den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG) beachten
 - ⇒ Welche Auswirkungen sind mit der Zustimmung in Zukunft verbunden?

Mögliche Auswirkungen (Beispiel)



Direkte Auswirkungen im Quartier
(Vorbildfunktion):

- Ist die Entwicklung im Sinne des Quartiers?
- Welche Bebauungsstruktur möchten wir?
- Welche Regeln sollen für Begrünung gelten?
- Was sind die Auswirkungen (Verkehr, Kanal etc.)?
- Entstehen Kosten für die Stadt?
- Einbeziehung der Nachbarschaft/Öffentlichkeit?
- ...



Auswirkungen im größeren
Zusammenhang
(Gleichbehandlungsgrundsatz):

- Ist die Entwicklung im Sinne der Ortsentwicklung?
- Was sind die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur (Kitas/Schule)?
- Gibt es Auswirkungen bei Starkregen und Hitze?
- Was ist mit verkehrlichen Belangen (Parken, ÖPNV etc.)?
- ...



Inhaltliche Risiken

- Minderung bzw. Verlust der Steuerungskraft von Bebauungsplänen
 - Funktionsloswerden von Festsetzungen

- Veränderung der Maßstäblichkeiten im unbeplanten Innenbereich
 - Vergleichsfälle ziehen weitere (reguläre) Fälle nach sich

- Neue Siedlungsbereiche und Bebauungszusammenhänge im Außenbereich
 - Ggf. neue Bebauungszusammenhänge nach § 34 BauGB

- Fragen der Erschließung & kommunaler Infrastrukturen
 - Ggf. Folgekosten für die Kommune

- Anforderungen des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 3 Grundgesetz)
 - Ggf Auswirkungen auf städtebaulich vergleichbaren Lagen im gesamten Gemeindegebiet



Risiken im Ablauf

- Mögliche Anzahl von Anträgen nach Bau-Turbo nicht vorhersehbar
 - Begrenzte Kapazitäten in Verwaltung und Gremien

- Zustimmungsfiktion nach 3 Monaten
 - Ggf. Konflikt mit Sitzungskalender (sitzungsfreie Zeit) und Vorlaufzeiten
 - Risiko einer ungewollten Zustimmungsfiktion
 - Übertragung der Zuständigkeit?

- Klären der Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung
 - Für die städtebauliche Einordnung und die Beurteilung möglicher Auswirkungen bleibt nur wenig Zeit



Ergänzende städtebauliche Anforderungen

➤ Leitlinienkatalog

- Definition von Kriterien („ob“/Checkliste)
- Definition von städtebaulichen Anforderungen („wie“)
- Regeln der internen Zuständigkeit („wer“)

Denkbar wäre z.B.:

➤ Bewertung nach Auswirkungen

- keine/geringe Anforderungen - weitgehende Anforderungen

➤ Clusterung möglicher Fallgruppen in Typen und Kategorien

- geeignete Anwendungsbereiche - ungeeignete Anwendungsbereiche
- z.B. ja bei bereits versiegelten Flächen; nein bei jüngeren B-Plänen

➤ Definition von ergänzenden Kriterien

- Vertragliche Regelung (in Anlehnung an städtebaulichen Vertrag)
- z.B. Regelungen eines Baulandmodells

...

Vorgehensweise



Zielstellungen im Modul Grundlagen

- Überblick über die Bevölkerungsentwicklung und konkreten kommunalen Wohnraumbedarf
- Schaffung kommunaler Flächenpotenziale
- Rückschlüsse auf erforderliche Flächenentwicklungen, anzubietende Wohnformen und Wohnungsmix
- Verortung geeigneter Wohnbauflächen innerhalb der Gesamtmarkung
- Politischer Konsens für weitere bedarfsgerechte Flächenentwicklungen
- Rahmen für zukünftige Wohnbauentwicklung und Baulandpolitik

- **Anwendung des Bau-Turbos:** Ziel des oben benannten Vorhabens ist es, die fachlichen, strategischen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, um den Bau-Turbo effizient, strukturiert und qualitativvoll anwenden zu können.



Was ist für Sie wichtig?

- Viele Möglichkeiten + viel Spielraum für die Gemeinden beim Wohnungsbau
- Starke Position der Gemeinden
- Konzeptionelles Vorgehen dringend zu empfehlen
- Kommunen sollten in eine aktive Rolle kommen

Vielen Dank.
Fragen?



Quelle: <https://www.main-echo.de/mediathek/fotoserien/karikatur-des-tages-cme-6436527>