



Sachgebiet
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter
Herr Walk

Beratung
Stadtrat

18.11.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Bedingungen und Vorgaben für die Anwendbarkeit des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo"); Beschluss

Sachverhalt:

Das "Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung" (kurz: "**Bauturbo**") soll den Wohnungsbau durch gezielte Anpassungen im Baugesetzbuch (BauGB) erleichtern. Die Regelungen umfassen folgende neue bzw. angepasste Paragraphen, die sich in ihren Anwendungsbereichen unterscheiden:

§ 246e BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau)

Bei der Vorschrift des § 246e BauGB handelt es sich um einen umfassenden Abweichungs- und Befreiungstatbestand, mit dem zur Schaffung von Wohnraum sowohl vom Gebot des Einfügens in Bereichen nach § 34 Abs. 1 BauGB, als auch von den Festsetzungen in Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 BauGB) abgewichen werden kann. Überdies wird ermöglicht bestimmte Außenbereichslagen (§ 35 BauGB) baulich zu nutzen.

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

Diese Regelung ergänzt die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich indem sie eine Abweichungsmöglichkeit für Wohnbauvorhaben schafft, die sich eigentlich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 31 Abs. 3 BauGB (Erweiterte Befreiung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)

Diese Vorschrift erweitert die Möglichkeiten, Befreiungen von den Festsetzungen eines bestehenden, qualifizierten Bebauungsplans zu erteilen, auch wenn dabei die bisher für Befreiungen geltende rote Linie der "Grundzügen der Planung" betroffen ist.

§ 36a Zustimmung der Gemeinde

Der Bauturbo wahrt durch den Zustimmungsvorbehalt der Gemeinden (§ 36a BauGB) grundsätzlich die Kommunale Planungshoheit. Vorhabenträger besitzen keinen Anspruch auf gemeindliche Zustimmung, die untere Bauaufsichtsbehörde kann eine verweigerte Zustimmung nicht ersetzen.

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist (**=> Grundlagen: bestehender Flächennutzungsplan, städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK**).

Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang verweigert wird (**=> Genehmigungsfiktion**)

Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten (**=> Städtebauliche Verträge**).

Der Bayerische Städte- und Gemeindetag spricht für die Zustimmungentscheidung folgende Empfehlungen aus:

1. Gemeinden sollten sich für eine vorausschauende Anwendung des Zustimmungserfordernisses frühzeitig und konzeptionell Gedanken über ihre städtebaulichen Vorstellungen machen und bei der Entscheidung auf objektive Kriterien abstellen (Zustimmungentscheidung kann dauerhafte Veränderung planungsrechtliche Maßstäbe zur Folge haben).
2. Gemeinden können und sollten ihre Zustimmung an städtebauliche Anforderungen knüpfen (Bauverpflichtung, Anteil geförderter Wohnungsbau, Mietpreisbindung).

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau beschließt, dass als Grundlage für die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) zur Beurteilung der Vereinbarkeit der Planung mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt der bestehende Flächennutzungsplan und das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Schongau sowie weitere ggf. vorhandene städtebauliche Konzepte (z. B. Rahmenpläne) angewandt werden.

Die Zustimmungentscheidung soll – in Abhängigkeit vom jeweiligen Bauvorhaben - an städtebauliche Anforderungen (z. B. Bauverpflichtung, geförderter Wohnungsbau, Mietpreisbindung) geknüpft werden, deren Einhaltung mit dem Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden soll.