

Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in Marktoberdorf

HINTERGRUND

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und Wohnraumsicherung“ vom 30.10.2025 drei neue Instrumente zur Beantragung für Baurecht eingeführt. Die drei folgenden Gesetzesänderungen werden im folgenden Zusammenhang als Bau-Turbo bezeichnet:

- § 31 Abs. 3 BauGB – Abweichungen von Bebauungsplänen (auch in Grundzügen)
- § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügungsgebot
- § 246e BauGB – Abweichung von allen Normen des BauGB (befristet bis 31.12.2030)

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit ist für diese Abweichungen die „Zustimmung der Gemeinde“ gem. § 36 a BauGB im Baugenehmigungsverfahren notwendig.

Mit diesem Grundsatzbeschluss werden Leitlinien definiert, welche zur Erteilung der Zustimmung erfüllt werden müssen, und festgelegt, welches Gremium für die Zustimmung zuständig ist. Ziel ist es, die örtlichen Wohnraumbedarfe mit den Belangen der Landwirtschaft sowie des Natur- und Klimaschutzes in Einklang zu bringen. Durch klare Leitlinien und die transparente Kommunikation dieser soll sichergestellt werden, dass alle baulichen Entwicklungen die städtebaulichen, sozialen und klimapolitischen Ziele berücksichtigen und der zu erwartende Mehraufwand in der Prüfung von Vorhaben gering gehalten werden kann.

Hinweis:

Die vorliegenden Leitlinien können nicht jedes einzelne Vorhaben im Detail regeln. Mit den Leitlinien legt der Stadtrat vielmehr die Leitplanken für die Anwendung des Bau-Turbos für Marktoberdorf fest, um privaten Bauherrn und Vorhabenträgern eine transparente Grundlage für ihre Investitionen zu schaffen, Planerinnen und Planern frühzeitig alle relevanten Informationen zur Verfügung stellen und die Abstimmung der Bauvorhaben zu beschleunigen. Für die Verwaltung stellt er ebenfalls eine Richtschnur für die Anwendung des Bau-Turbos dar.

LEITLINIEN

Der Stadtrat beschließt, dass die Zustimmung nach § 36a BauGB im Grundsatz nur erteilt wird, falls folgende Leitlinien erfüllt werden. Andernfalls ist die Zustimmung zu versagen, insbesondere um die Zustimmungsfiktion (3 Monate) abzuwenden.

I Anwendungsbereich

1. Innenentwicklung

Der Bau-Turbo ist vorrangig im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden. Er gilt für den Neubau, Erweiterung/ Anbau, Änderung und Erneuerung vorhandener zulässigerweise errichteter Gebäude.

Begründung

Der Vorrang von Umbau, Umnutzung und Nachverdichtung nach dem Prinzip „Umbau vor Neubau“ verhindert zusätzliche Versiegelung, schont Freiflächen, nutzt bestehende Infrastruktur und entspricht dem landesplanerisch gewünschten Flächensparen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Gleichzeitig wird ermöglicht, schnell Wohnraum bereit zu stellen.

2. Räumliche Beschränkung

Eine Anwendung im siedlungsnahen Außenbereich ist in begründeten Ausnahmefällen, jeweils einzelfallabhängig zulässig.

- als Abrundung des Siedlungsbereichs (keine Auskragungen/ keine vom Bebauungszusammenhang abgesetzte Lage) und
- im sog. „Außenbereich im Innenbereich“ und

wenn die Erschließung bereits gesichert und ausreichend leistungsfähig ist.

Tiny Häuser bis 50 m² als Faustregel im Außenbereich werden ausgeschlossen.

Begründung

Durch den Fokus auf den Innenbereich werden unbebaute Außenflächen geschützt sowie die Flächeninanspruchnahme reduziert. Einer Zersiedlung des Außenbereichs wird entgegengewirkt und Folgekosten für die Kommune vermieden, jedoch ist das kurzfristige Schließen größerer Baulücken möglich. Gemäß Gesetz ist der Bau-Turbo nicht in Splittersiedlungen anwendbar.

Beispiel Lageplan Abrundung: (rote Fläche: zulässige Abrundung; blaue Linie: faktische Baugrenze)



Beispiel Lageplan Auskragung: (rote Fläche: unzulässige Auskragung; blaue Linie: faktische Baugrenze)



3. Komplexe Vorhaben

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Unter Umständen besteht die Möglichkeit, ein begonnenes Verfahren nach den Ergebnissen vorhandener Fachgutachten in den Bau-Turbo abzukürzen.

Begründung

Bebauungsplanverfahren ermöglichen es, bei komplexen Projekten in einer fundierten Abwägung allen öffentlichen und privaten Interessen gerecht zu werden. Dies trägt zum gesellschaftlichen Frieden bei. Eine Kompromissfindung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit kurzen gesetzlich vorgesehenen Fristen erscheint daher unrealistisch.

4. Erschließung

Das Vorhaben sollte bereits erschlossen sein. Es sollen weder neue öffentliche Erschließungsanlagen erforderlich werden, noch bestehende Anlagen erweitert, ertüchtigt oder in ihrer Leistungsfähigkeit angepasst werden müssen.

Begründung

Eine funktionierende Erschließung (Verkehr, Strom, Wasser, Kanal) ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit. Neue Kosten für die Kommune für die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung sollen vermieden werden.

5. Ausschlussflächen

Der Bau-Turbo soll nicht angewendet werden auf

- Festgesetzten Grünflächen, Spielplätzen, Parks
- Natur-, Landschaftsschutz- und Hochwasserschutzgebieten
- Festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten
- In Gebieten mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen/ Vorhaben- und Erschließungspläne

Begründung

Grün- und Naturschutzfläche erfüllen wichtige ökologische, soziale und wirtschaftliche Funktionen, die nicht dem beschleunigten Wohnungsbau zum Opfer fallen dürfen. Der Gebietscharakter von Gewerbe- und Industriegebieten darf nicht verändert werden, damit keine Nutzungskonflikte (Wohnen – GE – GI) entstehen. Bei Vorhaben und Erschließungsplänen sind die Interessen des Vorhabenträgers ausreichend berücksichtigt.

II Städtebauliche Anforderungen

1. Bauliche Dichte/ Wohnraum für zusätzliche Haushalte zum dauerhaften Wohnen

Durch das Vorhaben muss mindestens eine zusätzliche Wohneinheit zum dauerhaften Wohnen entstehen. Der Bau-Turbo wird nicht angewandt für Vorhaben, die lediglich Kurzzeitmietwohnungen, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen, eine Vergrößerung der Wohnfläche, Anbauten an Wohngebäude (z.B. Wintergärten), Nebenanlagen (z.B. Garagen) oder gestalterische Abweichungen (z.B. andere Dachform) zum Ziel haben.

Begründung

Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Bau-Turbo ausschließlich wohnungspolitische Ziele. Anbauten zur Wohnraumvergrößerung sind nicht vorgesehen.

2. Städtebauliche Einfügung und Maßstäblichkeit in Gebieten nach § 30 sowie § 34 BauGB

Vorhaben müssen hinsichtlich Höhe, Bauweise, Dichte und Kubatur städtebaulich verträglich sein. Es wird dabei geprüft, ob das Vorhaben einen städtebaulich unerwünschten Präzedenzfall schafft.

Liegt das Vorhaben in einem Gebiet mit städtischen Planungen, z. B. ISEK (wird derzeit überarbeitet) o. ä., muss dieses den Planungen entsprechen. Der FNP ist nicht zwingend zu beachten.

Begründung

Bebauungspläne dürfen nicht funktionslos werden, städtebauliche Zielsetzungen nicht ausgehebelt werden. Außerdem soll das Orts- und Stadtbild nicht nachhaltig verändert werden. Der FNP ist jedoch ca. 25 Jahre alt, weshalb seine Darstellungen die aktuellen städtebaulichen Ziele und Wohnraumbedarfe nur eingeschränkt widerspiegeln.

3. Sicherung der gestalterischen Qualität

Bei stadtbildprägenden Vorhaben muss eine gestalterische Qualität sichergestellt sein, welche in der vorgelagerten Bauberatung abzustimmen ist (siehe III 1.)

Begründung

Durch eine frühzeitige Bauberatung wird die Bauverwaltung frühzeitig eingeschaltet, um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu gewährleisten.

4. Klima- und Umweltbelange

Sofern zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, weisen Antragssteller nach, durch welche Maßnahmen diesen abgeholfen werden kann. Es sind der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks vorher - nachher, Eingriffe in den Baumbestand sowie der Umgang mit Regenwasser nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich,

ist dies durch ein Gutachten zu belegen, Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind erforderlich. Klimaanpassungsmaßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Regenwassermanagement, Baumpflanzung) sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Flächen, die bereits heute einen wichtigen Beitrag zur Klimaresilienz leisten oder städtische Ökosysteme beinhalten, sind dabei in besonderem Maße zu schützen.

Begründung

Auch Einzelbauvorhaben und beschleunigte Verfahren müssen Klima und Umweltschutz beachten. Durch eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung wird die Gesundheit heutiger und zukünftiger Generationen sowie eine langfristig positive Entwicklung der Kommune sichergestellt. Hinsichtlich der städtischen Ökosysteme wird auf die EU-Wiederherstellungsverordnung hingewiesen.

III Verfahren

1. Bauberatung - Workflow - Bauherr

Für potenzielle Bau-Turbo-Vorhaben ist eine vorgelagerte Bauberatung durchzuführen. Ein frühzeitiger Dialog mit den Trägern öffentlicher Belange ist vom Bauherrn selbständig zu übernehmen. Die Ergebnisse der Beteiligungen sind der Stadt zuzuleiten.

Begründung

Durch eine frühe Abstimmung zwischen Bauherrn, Stadt und Trägern öffentlicher Belange können Konflikte reduziert werden und die Einhaltung der kurzen Entscheidungsfristen gewährleistet werden.

2. Städtebaulicher Vertrag

Bei größeren Wohnbauprojekten ist bei Bedarf ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Dort sollen ggf. Bauverpflichtung (Baubeginn z. B. 3 Jahre nach Genehmigung) Folgekosten, Nutzungsausschluss als Ferien- und Zweitwohnungen, geförderter Wohnungsbau, Geh- und Fahrtrechte etc. geregelt werden.

Begründung

Ein städtebaulicher Vertrag sichert kommunale Ziele ab und vermeidet zusätzliche Kosten für die Kommune. Um Bodenspekulation vorzubeugen und die zeitnahe Umsetzung von neu genehmigtem Wohnraum sicherzustellen, wird ein sanktionsbewehrter städtebaulicher Vertrag geschlossen.

3. Zuständigkeit

Bei Vorhaben im Bestand, also Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten sowie bei Vorhaben bis einschließlich vier Wohneinheiten wird die Zustimmung der Gemeinde gemäß §36a BauGB durch den Bau-, Stadtentwicklungs- und Werksausschuss erteilt, aber auch der Stadtrat kann über die Erteilung der Zustimmung entscheiden.

Über die Erteilung der Zustimmung bei größeren Vorhaben mit mehr als vier Wohneinheiten, sowie Vorhaben im Außenbereich hat grundsätzlich der Stadtrat zu entscheiden.

4. Evaluation

Die Leitlinien zum Bau-Turbo werden kontinuierlich evaluiert

Begründung

Die zeitlich befristete Sonderregelung gemäß § 246e BauGB erfordert eine Überprüfung ihrer städtebaulichen Auswirkungen. Die Verwaltung wird dem Stadtrat nach einem Jahr die Ergebnisse der Evaluation vorstellen und ggf. eine Anpassung der vorliegenden Leitlinien vorschlagen.

Marktoberdorf, den 16.06.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'ME'.

Michael Eichinger
Erster Bürgermeister