Leitlinien zum Umgang mit dem Bau-Turbo (§§31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGB)

Präambel

Am 30.10.2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung", der sog. „Bauturbo", in Kraft getreten. Den Gemeinden und Städten soll damit die Möglichkeit gegeben werden, den Wohnungsbau durch einfachere und schnellere Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

Mit dem „Bauturbo" eröffnet der Gesetzgeber nunmehr die Möglichkeit, mit Zustimmung der Gemeinde eine Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans auch in mehreren vergleichbaren Fällen und auch von den Grundzügen der Planung zugunsten des Wohnungsbaus zu erteilen, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 BauGB).

Im unbeplanten Innenbereich kann ebenfalls mit Zustimmung der Gemeinde für die Errichtung von Wohngebäuden vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn dies unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3b BauGB).

Schließlich kann – nachrangig nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB – mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des BauGB oder auf seiner Grundlage erlassenen Vorschriften (d.h. insbesondere Bebauungsplänen), für Wohnbauvorhaben abgewichen werden, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und das Vorhaben nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 246e BauGB).

In allen Fällen ist für die Anwendung des Bauturbos die Zustimmung der Marktes Biberbach als Träger der Planungshoheit erforderlich (§ 36a BauGB i.V.m. § 246e Abs. 2 BauGB). Der Markt Biberbach hat das Recht, die Zustimmung aus bauplanungsrechtlichen Gründen, aber auch aus anderen bodenrechtlichen Gesichtspunkten zu versagen, wenn das Vorhaben nicht mit seinen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist (§ 36a Abs. 1 S. 2 BauGB). Bodenrechtliche Gesichtspunkte umfassen alles, was Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB sein kann.
Um städtebauliche Fehlentwicklungen und eine ungleiche Behandlung der eingehenden Bauanträge zu vermeiden, die Verwaltungspraxis für Bauherren vorhersehbar zu machen und zugleich den Verwaltungsaufwand gering zu halten, hat der Marktgemeinderat des Marktes Biberbach am 22.09.2026 Leitlinien zum Umgang mit dem „Bauturbo" als Leitplanke und informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

1. Anwendungsbereich

Leitlinien:
1.1 Die Leitlinien finden Anwendung für Baugrundstücke im Gebiet des Markt Biberbach. Der Bauturbo ist vorrangig im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden.

1.2 Der Bauturbo findet **keine Anwendung** auf:

- Öffentlichen Grünflächen, Parks, Spielplätzen
- Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutzgebieten
- Im Bebauungsplan festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiete sowie unbeplanten Gebieten die faktisch einem Industrie- oder Gewerbegebiet entsprechen

1.3 Anwendung im **Planbereich:**
Der Bau-Turbo ist nicht anwendbar bei neuen Bebauungsplänen, die ab dem 01.01.2018 in Kraft getreten sind.

1.4 Siedlungsnaher **Außenbereich:**
Der Bauturbo wird im Außenbereich nur angewandt als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs in einem Abstand von max. 50 m zum bestehenden Siedlungsbereich. Die Bezugspunkte der 50 m Regelung sind die jeweiligen Grenzen des nächstgelegenen Hauptgebäudes zum neu geplanten Wohngebäude. Es dürfen keine Trennwirkungen (z.B. Bahn, Straße, Waldgürte, Bach) bestehen. In Abgrenzung zu einer Splittersiedlung (z.B. Aussiedlerhöfe) ist ab einer Bebauung von 12 Wohngebäuden
(nicht: Neben- und Betriebsgebäude, Wochenendhäuser) von einem Siedlungsbereich auszugehen.

Begründung:
Zu Nr. 1.1 Die Leitlinien stärken den Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, schonen damit Freiflächen, nutzen bestehende Infrastruktur und entsprechen einer nachhaltiger Stadtentwicklung.

Diese in Nr. 1.2 ausgenommenen Flächen erfüllen zentrale ökologische, soziale und wirtschaftliche Funktionen und dürfen nicht dem beschleunigten Wohnungsbau geopfert werden.

Der Bauturbo soll eine Entwicklung nur im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglichen. Die Unanwendbarkeit auf neuere Bebauungspläne (Nr. 1.3) trägt dem Rechnung. In Bebauungsplänen mit Inkrafttreten **ab 01.01.2018** hat der Markt Biberbach seine ortsplanerischen Ziele erst in jüngerer Zeit konkretisiert. Der Bauturbo soll nicht dazu dienen, die städtebaulichen Ziele einer erst jüngst konkretisierten Bauleitplanung auszuhebeln.

Die differenzierte Regelung zur Anwendung des Bauturbo im Außenbereich stärkt den Grundsatz der Innentwicklung vor der Außenentwicklung, verhindert Zersiedlung und wahrt klare Siedlungsränder. Der Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Versorgungssicherheit, Landschaftsbild und Klimaanpassung von hoher Bedeutung.

2. Nachrangigkeit und Vorrangprüfung

Leitlinie:
Der Bauturbo ist nur anzuwenden, wenn allgemeine Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen oder nicht ausreichen. Die Prüfung erfolgt in folgender Reihenfolge:
1. bisherige Genehmigungsfähigkeit (§ 31 Abs. 1, § 34 Abs. 1 und § 35 BauGB)
2. § 31 Abs. 2 oder § 34 Abs. 3a BauGB
3. § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB
4. § 246e BauGB

Begründung:
Dies entspricht dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und dem Regel-Ausnahmecharakter der Vorschriften des BauGB. Der Bauturbo soll nicht als pauschales Umgehungsinstrument genutzt werden.

3. Primärer Wohnzweck

Leitlinie:
Das Vorhaben muss in seinem Schwerpunkt der Schaffung, Erweiterung, Änderung oder Wiederherstellung von Wohnraum dienen. Untergeordnete, mit der Wohnnutzung vereinbare Nutzungen können zugelassen werden.

Begründung:
Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Bau-Turbo vorrangig wohnungspolitische Ziele. Andere Nutzungen würden den Zweck der Sonderregelung unterlaufen. Das Wohnen muss die Nutzung des Gebäudes prägen; nur untergeordnete gewerbliche oder berufliche Nutzungen sind zulässig.

4. Städtebauliche Einfügung und Maßstäblichkeit

Leitlinie:
4.1 Vorhaben müssen hinsichtlich Höhe, Bauweise, Dichte und Kubatur städtebaulich verträglich sein und das Gebot der Rücksichtnahme wahren (z.B. Lärmschutz, Verschattung, Verkehrsbelange, Natur- und Artenschutz).

4.2 Nicht zustimmungsfähig sind insbesondere Vorhaben

a) mit einer Grundstücksgröße von mehr als 1.500 qm
b) mehr als 4 Wohneinheiten
c) mit denen die Geschossigkeit der umliegenden Bebauung um mehr als ein Geschoss überschritten wird; in der Regel wird nur Bauvorhaben mit max. 2 Vollgeschossen zugestimmt oder
d) mit einer Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung

Begründung:
Das Gebot der städtebaulichen Verträglichkeit (Nr. 5.1) sichert eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung, die dem baurechtlichen Gebot der Rücksichtnahme Rechnung trägt. Neben dem nachbarlichen Interesse und öffentlichen Belangen sind insbesondere auch die berechtigten Interessen bestehender Gewerbebetriebe vor einer heranrückenden Wohnbebauung zu schützen.

Dem dienen auch die Regelbeispiele für städtebaulich unverträgliche Vorhaben in Nr. 4.2, die in der Regel das Bedürfnis einer verbindlichen Bauleitplanung auslösen. So wird verhindert, dass Bebauungspläne funktionslos werden und das Ortsbild nachhaltig verändert wird. Die Leitlinien stellen damit sicher, dass der Bau-Turbo keine Schutzstandards senkt und keine Nutzungskonflikte erzeugen darf.

5. Erschließung

Leitlinie:
5.1 Die Erschließung muss gesichert sein. Neue öffentliche Erschließungsanlagen dürfen nicht zu Lasten der Gemeinde erforderlich werden.

5.2 Ist die Erschließung derzeit nicht gesichert, setzt die Zustimmung des Markts voraus (§ 36a Abs. 1 S. 3 BauGB, dass der Bauantragsteller sich in einem Erschließungsvertrag verpflichtet, die notwendigen Erschließungsmaßnahme auf seine Kosten ordnungsgemäß herstellen zu lassen.

Begründung:
Eine funktionierende technische und verkehrliche Erschließung ist Grundvoraussetzung einer ordnungsgemäßen Bebauung. Fehlt aktuell eine Erschließung, ist diese aber herstellbar, kommt eine Zustimmung des Marktes Biberbach nur dann in Betracht, wenn die Erschließungskosten vom Bauantragsteller übernommen werden.

6. Anwendbarkeit anderer Vorschriften

Leitlinie:
Die Vorschriften des Bauturbos lassen die übrigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen an ein Bauvorhaben unberührt. Es sind auch weiterhin die im Genehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften des Bauordnungsrechts insb. das Abstandsflächenrecht und Denkmalrecht, sowie weitere Vorschriften des sonstigen öffentlichen Rechts einzuhalten. Darunter fallen z. B. das Naturschutzrecht (BNatSchG, BayNatSchG usw.), das Wasserrecht (insb. Hochwasserschutz) und weiteres Baunebenrecht.

Begründung:
Durch den Bauturbo soll nur von den Vorschriften des BauGB oder aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (BauNVO, Bebauungspläne) abgewichen werden. Sonstige zu prüfende Vorschriften des öffentlichen Rechts bleiben unberührt.

7. Umwelt- und Klimabelange

Leitlinie:
7.1 Die für die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erforderlichen Unterlagen sind von der antragstellenden Person auf Ihre Kosten vorzulegen. Der Markt Biberbach behält sich vor, Fachgutachten zu verlangen. Die Prüfung der Voraussetzungen des § 246e BauGB erfolgt durch die hierfür zuständige Behörde.

7.2 Der Markt Biberbach behält sich vor, seine Zustimmung von der Regelung zu Umweltschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, wie Pflasterflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, insektenfreundliche Beleuchtung, klimaresiliente Bepflanzung, Zisternen / Retentionszisternen, Flachdächern mit Dachbegrünung, klimafreundliche Beheizung bei Neubauten, in einem städtebaulichen Vertrag abhängig zu machen (§ 36a Abs. 1 S. 3 BauGB).

Begründung:
Auch beschleunigte Verfahren müssen Umwelt- und Klimaschutzziele wahren. Der Markt Biberbach trägt damit dem Berücksichtigungsgebot aus § 13 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) und seinen Zielen (§ 1 KSG) Rechnung.

8. Vorgelagerte planungsrechtliche Bauberatung, Nachbarschaftsbeteiligung

Leitlinie:
8.1 Die Zustimmung des Markt Biberbach im Rahmen des Bau-Turbo-Vorhaben setzt eine strukturierte, vorgelagerte Bauberatung durch das Bauamt des Markt Biberbach voraus.

8.2 Der Markt Biberbach behält sich vor, vom Bauantragsteller auf seine Kosten Maßnahmen bzw. eine Mitwirkung bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (Nachbarschaft, Gewerbebetriebe etc.) zu verlangen (vgl. § 36a Abs. 2 BauGB)

Begründung:
Die frühzeitige Abstimmung eines Bauvorhabens nach Nr. 8.1 reduziert Konflikte, erhöht Rechtssicherheit und ermöglicht die Einhaltung der kurzen Entscheidungsfristen. Maßnahmen zur Nachbarschaftsbeteiligung erhöhen Akzeptanz und damit die Rechtssicherheit von Baugenehmigungen, die auf der Grundlage des Bauturbo erteilt werden.

9. Städtebaulicher Vertrag

Leitlinie:
Der Markt Biberbach behält sich vor, seine Zustimmung entsprechend § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB nur unter der Bedingung zu erteilen, dass der Bauantragsteller einen städtebaulichen Vertrag abschließt. In diesem städtebaulichen Vertrag können insbesondere geregelt werden

a) die Regelung einer Bauverpflichtung
b) die Übernahme von sozialen Folgelasten, wie Kosten der Kindertagesbetreuung und Grundschulplätzen, die durch die zusätzlichen geschaffenen Wohnungen (Baurechtsmehrung) ausgelöst werden, soweit diese nicht durch das bestehende Angebot gedeckt sind
c) die Einräumung ggf. erforderlicher beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrtrechte, Leitungsrechte) zugunsten des Markt Biberbach
d) Regelungen zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf Kosten des Bauantragstellers, soweit die Erschließung noch nicht gesichert ist
e) Regelungen zu Klimaschutz-, Begrünungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (soweit aus klima-, Natur und/oder artenschutzrechtlichen Gründen geboten).

Begründung:
Ein städtebaulicher Vertrag trägt dazu bei, die kommunalen Ziele der Bauleitplanung trotz beschleunigter Genehmigung verbindlich abzusichern und die abwägungserheblichen privaten und öffentlichen Belange auch ohne eine Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen.

10. Evaluation

Leitlinie:
Die Anwendung des Bau-Turbo und der kommunalen Leitlinie wird regelmäßig evaluiert.

Begründung:
Die (teilweise) befristete Sonderregelung und deren Anwendung erfordert eine Überprüfung der Handhabung und auch der städtebaulichen Auswirkungen.

11. Zuständigkeit

Leitlinie:
11.1 Über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB entscheidet der Marktgemeinderat des Markt Biberbach.

11.2 Über die Ablehnung nicht zustimmungsfähiger Bauvorhaben nach Nr. 1 und Nr. 4.2 dieser Richtlinie entscheidet die Bauverwaltung in eigener Verantwortung (Art. 37 Abs. 2 S. 1 BayGO).

Begründung:

Die Zustimmung nach § 36a BauGB zur Anwendung des Bauturbos ersetzt eine (damit entbehrliche) Bauleitplanung. Die Zustimmung ist nach Nr. 11.1 als Ausübung der kommunalen Planungshoheit damit vom Marktgemeinderat zu treffen (vgl. auch § 8 Abs. 2 b) der Geschäftsordnung).

Zu Bauanträgen, die offensichtlich nicht in den Anwendungsbereich dieser Leitlinien fallen (Nr. 1) oder nicht zustimmungspflichtig sind (Nr. 4.2), sollen zur Entlastung des Marktgemeinderats die Versagung der Zustimmung von der Bauverwaltung in eigener Verantwortung entschieden werden.

12. Geltungsdauer

Diese Leitlinien gelten bis zum Ablauf des 31.12.2028. Eine Anpassung oder Verlängerung der Leitlinien bleibt im Hinblick auf die bis zum 31.12.2030 befristete gesetzliche Regelung des § 246e BauGB vorbehalten.

Biberbach, den 26.10.2026

Christian Schuster
1.Bürgermeister
Markt Biberbach