



Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.01.2026

TOP 5: „Bau-Turbo“ – allgemeine Information

Grundsätzliche Informationen:

Viele Bebauungspläne im Gemeindegebiet Allmendingen enthalten Festsetzungen, die aus heutiger Sicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erschweren. Dies betrifft insbesondere die Begrenzung auf ein Vollgeschoss, geringe Trauf- und Firsthöhen, niedrige GRZ/GFZ sowie eng gesetzte Baugrenzen.

Der Bau-Turbo (*Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung*) ist eine zum Teil zeitlich befristete Sonderregelung die ermöglicht, durch Abweichung von üblichen Bauvorschriften und die Erleichterung von Genehmigungen den Wohnungsbau zu beschleunigen, indem sie Bürokratie abbaut und Planungsverfahren verkürzt.

Rechtliche Grundlage

- § 31 Abs. 3 BauGB – Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans
- § 34 Abs. 3b BauGB – Befreiung bei Vorhaben im Innenbereich
- § 246e BauGB – zeitlich befristete Erleichterung zur Schaffung von Wohnraum
- § 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde

Sachlicher Anwendungsbereich:

- Innenbereich gem. §§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und 246e Abs. 1 BauGB
- Außenbereich gem. § 246e Abs. 1 BauGB

Zeitlicher Anwendungsbereich:

- Dauerhafte Regelung gem. §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs 3b BauGB
- Befristete Regelung gem. 246e BauGB bis 31.12.2030

Was der Bau-Turbo bewirkt:

- **Schnellere Genehmigungen:** Ermöglicht schnellere Verfahren, indem Gemeinden von bestimmten Vorschriften des Baugesetzbuchs abweichen können, ohne Bebauungspläne ändern zu müssen

- **Mehr Flexibilität:** Schafft Möglichkeiten für Wohnungsbau in unbeplanten Innenbereichen oder bei Nutzungsänderungen (z. B. von Gewerbe zu Wohnen), was vorher oft schwierig war
- **Erleichterungen:** Betrifft auch Ausbauten und Aufstockungen, die ohne zusätzliche Genehmigungen möglich werden können

Wichtige Voraussetzungen:

- **Antragserfordernis:** Im Rahmen des Bauantrages sind Abweichungen/Befreiungen gesondert zu beantragen.
- **Zustimmung der Kommune:** Die Anwendung der Regeln hängt von der Zustimmung der Gemeinde ab, die auch Auflagen (z.B. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages) festlegen kann.
- **Keine erheblichen Umweltbelastungen:** Es dürfen keine gravierenden Umweltauswirkungen zu erwarten sein.

Zielsetzung

Ziel ist es, Eigentümern in bereits beplanten Wohngebieten zu ermöglichen, maßvoll mehr Wohnraum zu schaffen – sei es durch Aufstockung, Anbau oder Neubau – ohne dass hierfür aufwändige Bebauungsplanänderungen erforderlich sind.

Diese Befreiungen sollen für Aufstockungen, An- und Neubauten innerhalb bestehender Baugebiete möglich sein. Die Anwendung erfolgt im Einzelfall durch das Bauamt im Benehmen mit der unteren Baurechtsbehörde. Dabei sind stets Nachbarbelange, Brandschutz, Entwässerung und Umweltwirkungen zu prüfen.