



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Herr Härta

Az.: 21/6102/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	13.01.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Entscheidung über die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 ("Bau-Turbo"); in der Gemeinde Gauting

Sachverhalt:

Die Regelung des neu in das BauGB eingeführten § 246e („Bauturbo“) soll als Experimentierklausel die **Schaffung von Wohnraum** erleichtern und beschleunigen, ohne die kommunale Planungshoheit oder die Rechte der Nachbarn unangemessen zu beeinträchtigen. Er ermöglicht Abweichungen von den Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB), insbesondere den §§ 29-38, sowie von der Baunutzungsverordnung und von städtebaulichen Satzungen, z.B. Bebauungsplänen:

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlüssiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Erleichterungen und Beschleunigungen durch den Bauturbo und seine Begleitregelungen:

- Bauturbo-Klausel § 246e BauGB: Zeitlich befristet können - mit Zustimmung durch die Gemeinde - Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnens zugelassen werden. Nach § 246e Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB können Abweichungen für die Neuerrichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden zugelassen werden. Es gibt keine Mindestgröße bzw. Mindestanzahl von Wohnungen. Geeignet sind Vorhaben mit Wohnraumeffekt im siedlungsnahen Außenbereich, im Innenbereich sowie im Geltungsbereich einfacher und qualifizierter Bebauungspläne, die sich zügig realisieren lassen. Beispiele: Nachverdichtung am Ortsrand, Aufstockung/Erweiterung, Umnutzungen zu Wohnen, kleinere Einheiten bis hin zu Quartiersbausteinen. Ein Gebäude dient baurechtlich Wohnzwecken, wenn es dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Das heißt, dass grundsätzlich keine gemischte Nutzung möglich ist. Eine untergeordnete anderweitige Nutzung ist nur dann ausnahmsweise möglich, wenn sie den primären Wohnzweck nicht beeinträchtigt. Beispielsweise können Räume, die sowohl Wohnzwecken als auch gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen, je nachdem, welchem Zweck sie überwiegend dienen, entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den gewerblichen oder beruflichen Zwecken zugerechnet werden. Beispiele für eine solche gewerbliche Nutzung sind ein Atelier, ein Büro, eine Praxis oder eine Kanzlei bzw. ein Laden im Erdgeschoss eines deutlich durch Wohnnutzung geprägten Hauses. Ebenso muss die Erweiterung eines Wohngebäudes Wohnzwecken dienen und darf insbesondere nicht gewerblich geprägt sein.
- Mehr Spielraum ohne sofortigen neuen Bebauungsplan: Befreiungen von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus können künftig nicht nur im „Einzelfall“, sondern auch in „mehreren vergleichbaren Fällen“ erteilt werden (§ 31 Abs. 3 BauGB-neu). Ziel ist ausdrücklich, Aufstockungen und Hinterlandbebauungen für ganze Straßenzüge zu ermöglichen – also systematisch neuen Wohnraum zu schaffen, ohne erst ein Planverfahren aufzusetzen.
- Neues kommunales Steuerungsinstrument: Mit § 36a BauGB wird die Zustimmung der Gemeinde für Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b eingeführt – als „funktionales Äquivalent“ zur (unterbliebenen) Bauleitplanung.
- Direktzulassung über § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b: Wenn die Voraussetzungen vorliegen, kann die Gemeinde Befreiungen bzw. Zulassungen ohne langes Bebauungsplanverfahren erteilen.
- Flexiblere Lösungen beim Lärmschutz im Bebauungsplan: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB-neu erlaubt Abweichungen von der TA Lärm (inkl. passiver Maßnahmen). Damit können Kommunen konfliktarme Festsetzungen treffen und Standorte nahe Gewerbe/Verkehr wieder nutzbar machen.

Voraussetzung für die Anwendung der Regelungen des Bauturbo ist, dass die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit den Gebieten nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB stehen. Damit soll deutlich werden, dass nicht nur solche Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB anschließen, sondern beispielsweise auch solche, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können. Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Bei deutlich abgesetzter Lage fehlt dieser Zusammenhang. Davon ist laut Gesetzesbegründung ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich in jedem Fall auszugehen (Drs 21/871 neu, S. 28). Gegen Siedlungsnähe sprechen außerdem Trennwirkungen (Bahn, breite Freiflächen, Waldgürtel, Fluss) und fehlende Anbindung. Der Gesetzgeber verwendet bewusst den weiteren Begriff „räumlicher Zusammenhang“ (offener als § 13b BauGB alte Fassung). Entscheidend ist das Gesamtbild: Sichtbeziehungen, Erschließungsanbindung, Strukturkanten.

Ein nach § 246e BauGB genehmigtes und errichtetes Vorhaben kann die spätere Einfügung nach § 34 BauGB prägen. Ein einzelner Fremdkörper ist noch nicht maßstabsbildend. Ab mehreren neu errichteten Vorhaben, die den bislang bestehenden baulichen Rahmen des Gebietes übersteigen, kann sich aber ein neuer Bezugsmaßstab ergeben. Den Gemeinden wird daher dringend geraten, sich vorher durch einen Grundsatzbeschluss oder eine geeignete informelle Planung ein Leitbild für

die entsprechenden Gebiete zu geben. Dies sorgt auch für Transparenz und Klarheit, wo und wann der Bauturbo zur Anwendung kommen soll.

Im Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt zunächst die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß den allgemeinen Regelungen. Erst wenn das Vorhaben danach nicht genehmigungsfähig ist, kommen Abweichungsregelungen wie die des „Bauturbo“ zum Tragen. Es dürfen allerdings keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein.

Grundsätzlich kann ein Bauvorhaben entweder über eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Absatz 3 oder über den Bauturbo nach § 246e BauGB ermöglicht werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei umfangreichen wiederholten Durchbrechungen des Bebauungsplans dessen Funktionslosigkeit droht. Bei einer kürzlich durchgeführten Besprechung von Vertretern des Kreisbauamts mit den Landkreisgemeinden ist den Gemeinden angeraten worden, im Interesse der Rechtsklarheit nach einer wiederholten Anwendung des Bauturbo-Instruments des § 246e BauGB bereinigende Nachsteuerungen vorzunehmen, etwa durch entsprechende Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen in den betreffenden Gebieten. Ansonsten droht eine Verlagerung der Prüfung der Rechtmäßigkeit von Vorhaben vor die Verwaltungsgerichte.

Die bauaufsichtliche Entscheidung des Landratsamts über die Erteilung einer Baugenehmigung im Rahmen der Anwendung des § 246e BauGB muss dem Verhältnismäßigkeitsprinzip entsprechen und sowohl öffentliche Belange als auch nachbarliche Interessen berücksichtigen. **Eine Anwendung des § 246e BauGB erfordert stets die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.** Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB unterscheidet sich vom gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB. Im Gegensatz zum Einvernehmen sind die Gründe für eine Ablehnung bei der Zustimmung nicht nur auf eine rechtliche Prüfung der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB beschränkt. Die Gemeinde hat das Recht, die Zustimmung auch aus planerischen und städtebaulichen Gründen zu verweigern, wie in § 36a Absatz 1 Satz 2 BauGB festgelegt ist. **Eine abgelehnte Zustimmung der Gemeinde kann nicht durch das Landratsamt ersetzt werden,** da eine entsprechende vergleichbare Befugnisnorm gemäß § 36 Absatz 2 Satz 3 BauGB für die gemeindliche Zustimmung fehlt.

Im Rahmen der Erteilung ihrer Zustimmung hat die Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzliche Anforderungen in Form von Bedingungen an ein Vorhaben zu stellen. Sie kann hierzu mit dem Vorhabenträger städtebauliche Verträge abschließen, um sicherzustellen, dass Wohnungsbauprojekte mit den öffentlichen Interessen in Einklang stehen. Durch solche Bedingungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, bestimmte städtebauliche Anforderungen zu erfüllen. Dies ist besonders relevant für Projekte, bei denen mehrere Wohnungen entstehen. Beispielsweise könnte vereinbart werden, dass in einem Teil des Projekts Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, wie Senioren oder Studierenden, bereitgestellt werden. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass der Vorhabenträger sich an den Kosten für die Schaffung sozialer und kultureller Infrastruktur beteiligt. Auch Aspekte wie Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen können berücksichtigt werden. Die Einhaltung dieser Bedingungen kann durch die Festlegung von Vertragsstrafen oder dinglichen Sicherheiten gewährleistet werden. Die Verantwortung für das Vertragscontrolling liegt bei der Gemeinde, die den Vertrag abschließt.

Die Gemeinden haben im Rahmen der Anwendung des § 246e BauGB die Möglichkeit, eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 36a Absatz 2 Satz 1 BauGB durchzuführen, da dies zur Konfliktlösung beitragen und die Akzeptanz eines Projekts erhöhen kann. Wenn die Gemeinde vor der Entscheidung über die Erteilung ihrer Zustimmung der betroffenen Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gibt, verlängert sich die Entscheidungsfrist für die Gemeinde gemäß § 36a Absatz 2 Satz 2 BauGB um die Dauer der Stellungnahme, höchstens aber um einen Monat.

Wenn absehbar ist, dass durch ein Vorhaben erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen entstehen, ist eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB nicht möglich. In solchen Fällen erlaubt § 246e

BauGB eine Entscheidung über das Bauvorhaben, nachdem eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt wurde. Das Bauordnungs- und das Fachrecht (z. B. Immissionsschutz, Naturschutz/Artenschutz, Wasserrecht, Denkmalschutz) gelten fort. Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen; diese sind im Verfahren zu ermitteln und zu würdigen.

§ 246e BauGB setzt die Vorgaben der Raumordnung nicht außer Kraft. Er erlaubt Abweichungen nur von Vorschriften des BauGB und den „aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen“ Normen (BauNVO, bauplanerische Satzungen etc.) – nicht aber von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus ROG/BayLplG/LEP/Regionalplänen. Zu den Zielen der Raumordnung, die von Vorhaben betroffen sein könnten, gehören beispielsweise Regionale Grünzüge, Vorranggebiete, Innen- vor Außenentwicklung. Diese gelten weiterhin – allerdings

binden sie die Baugenehmigungsbehörde nur, wenn das Vorhaben raumbedeutsam ist. Raumbedeutsam sind Planungen/Maßnahmen, die in erheblichem Umfang Raum in Anspruch nehmen oder durch die die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets in relevantem Maße beeinflusst wird. Insbesondere bei Wohnbauvorhaben im Innenbereich wird das regelmäßig zu verneinen sein. Die Bindungswirkung folgt aus Art. 3 BayLplG i.V.m. § 246e BauGB, der die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen ausdrücklich fordert. § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungspflicht an Ziele der Raumordnung) ist nicht einschlägig, da er nur Bauleitpläne betrifft und nicht die hier gegenständlichen Einzelfallzulassungen nach § 246e. Kollidiert ein (raumbedeutsames) § 246e-Vorhaben mit einem Ziel der Raumordnung, ist es ohne Zielabweichung unzulässig; Abhilfe kann nur über ein Zielabweichungsverfahren geschaffen werden (Art. 4 BayLplG, Zuständigkeiten: höhere Landesplanungsbehörde oder oberste Landesplanungsbehörde).

Fazit: Die Regelungen des Bauturbo bieten eine Reihe von zusätzlichen Handlungsmöglichkeiten, um die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu beschleunigen bzw. in Gebieten zu ermöglichen, in denen er sonst nicht (so rasch) realisierbar wäre. Die Anwendung dieser neuen baurechtlichen Instrumente birgt jedoch ohne die frühzeitige und umfassende Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption oder Leitlinie zur künftigen Ortsentwicklung mindestens für die betreffenden Teilgebiete Herausforderungen und Risiken bezüglich der langfristigen ortsplanerischen bzw. baurechtlichen Auswirkungen für die Kommunen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0901) vom 07.01.2026.
2. Der Bauausschuss fasst hinsichtlich der Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB und der Begleitregelungen zur Beschleunigung von Projekten zur Schaffung von Wohnraum („Bauturbo“): folgenden Beschluss:

.....

Gauting, 07.01.2026

Unterschrift