Arbeitshilfen zum Bau-Turbo

Bayerische Architektenkammer

Gemeinsame Handreichung
zur Umsetzung des Bau-Turbo

Bayerische Architektenkammer
Bayerischer Gemeindetag
Bayerischer Städtetag

Bayerische
Architektenkammer
Waisenhausstraße 4
80637 München
www.byak.de

BAYERISCHER GEMEINDETAG

Bayerischer Städtetag

Arbeitshilfen zum Bau-Turbo

Bayerische Architektenkammer

Gemeinsame Handreichung
zur Umsetzung des Bau-Turbo

Bayerische Architektenkammer
Bayerischer Gemeindetag
Bayerischer Städtetag

Gemeinsames Vorwort
Bayerischer Gemeindetag und Bayerischer Städtetag

Mit dem Bau-Turbo wollte der Bundesgesetzgeber eine langjährige Forderung der Spitzenverbände der Gemeinden aufgreifen: schneller und einfacher, unbürokratischer und über eine gestärkte Steuerungshoheit der Gemeinden zu mehr Wohnraum. Es ist das richtige Signal zur richtigen Zeit. Gleichzeitig gilt: mit der großen Freiheit, die den Städten und Gemeinden dadurch an die Hand gegeben wurde, geht eine große Verantwortung einher, denn jedes Bau-Turbo-Vorhaben hat sich wie jede Planung der Gemeinden bisher auch an der Frage zu messen, was eine gute städtebauliche Entwicklung auszeichnet.
Der Bau-Turbo ist somit eine Chance, die uns der Gesetzgeber an die Hand gibt, in der große Potenziale liegen – wenn unsere zuständigen Gremien und Verwaltungen die damit verbundenen Risiken antizipieren und diese im Blick haben. Genau hier setzt der vorliegende Leitfaden an. Er möchte unsere Städte, Märkte und Gemeinden dabei unterstützen, gute, städtebaulich nachhaltige und örtlich passgenaue Entscheidungen zu treffen. Entscheidungen, mit denen der Wohnraum entsteht, den wir in unseren Städten und Gemeinden brauchen. Entscheidungen, die keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen zeitigen.
Eine gute Grundlage für solche Entscheidungen kann ein Grundsatzbeschluss sein, in dem das zuständige Beschlussgremium Stadt- und Gemeinderat mit Leitlinien den Rahmen und die Voraussetzungen einer guten Bau-Turbo-Zustimmung festlegt. Grundsatzbeschlüsse schaffen Verlässlichkeit, sie schaffen fachliche Fundierung und Sicherheit und sie schaffen Transparenz und Gleichbehandlung. Und sie tragen dazu bei, Zeitdruck aus den Verhandlungen mit den Investoren zu nehmen. Auf Basis eines Grundsatzbeschlusses lassen sich von Gemeinde und Investor gemeinsam Projektideen hin zu einem genehmigungsfähigen Bau-Turbo-Vorhaben verhandeln.
Arbeiten wir alle gemeinsam zusammen, damit der Bau-Turbo wirklich ein konstruktiver Turbo für mehr Wohnraum werden kann.



Dr. Uwe Brandl
Präsident des
Bayerischen Gemeindetags



Markus Pannermayr
Vorsitzender des
Bayerischen Städtetags

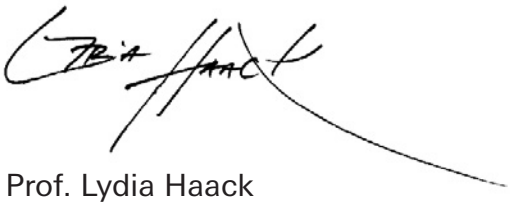
Konversion Prix-Quartier
Schondorf am Ammersee
Knoop & Rödl Architekten, München
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Alexander Knoop, Frank Rödl
www.knoop-roedl.de
Foto: Sebastian Schels



Vorwort
Bayerische Architektenkammer

Wie überall, ist auch in Bayern – insbesondere in den Metropolregionen und Verdichtungsräumen – der Wohnraumbedarf hoch. Lösungen müssen jetzt gefunden werden, denn die Zeit drängt. Mit der Initiative „Bau-Turbo zünden“ hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ein klares politisches Signal gesetzt: Der Wohnungsbau soll – und das möglichst als überragendes öffentliches Interesse – schneller, flexibler und mit weniger bürokratischem Aufwand vorangebracht werden. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung entsprechenden Baurechts. Und genau hier setzt der Bau-Turbo an: Mit den neu geschaffenen Instrumenten kann Baurecht in allen Bereichen – in Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne, im Innen- sowie im Außenbereich – geschaffen werden. Es eröffnen sich Chancen, aber auch Risiken. Das Motto sollte lauten: „Bauen! Aber nicht verbauen!“ Die Umsetzung muss fundiert durchdacht sein. So sollte nicht die Ausweisung neuer Baugrundstücke bzw. ganzer Baugebiete im Vordergrund stehen, sondern vielmehr das Nutzen der bereits in unseren Siedlungsgefügen vorhandenen Potenziale. Mit „Bauen im Bestand“ gelingt es, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig die Gemeinden stark zu machen für die Zukunft.
Der Bau-Turbo eröffnet neue Handlungsspielräume und kann Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsprozesse spürbar beschleunigen. Damit wächst zugleich die Verantwortung aller Beteiligten. Denn wo Verfahren vereinfacht, und Anforderungen reduziert werden, kommt es umso mehr auf qualitätsvolle, nachhaltige und vorausschauende Entscheidungen vor Ort an.
Vor diesem Hintergrund hat die Bayerische Architektenkammer gemeinsam mit dem Bayerischen Gemeindetag, dem Bayerischen Städtetag sowie weiteren Expertinnen und Experten diese Handreichung erarbeitet. Sie bietet Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern der Gemeinden eine praxisnahe Orientierung – sowohl zu den baurechtlichen Möglichkeiten des Bau-Turbo als auch zu den zentralen planerischen und qualitativen Anforderungen, die auch unter erleichterten Rahmenbedingungen berücksichtigt werden müssen.
Die Handreichung unterstützt Gemeinden dabei, die Chancen des Bau-Turbo zielgerichtet und mit Weitblick zu nutzen. Sie zeigt auf, wie die Beschleunigung von Bauvorhaben mit einer nachhaltigen und qualitätsvollen Entwicklung unserer Städte und Gemeinden in Einklang gebracht werden kann.

Gerade wenn es darum geht, langfristige und strategische Weichenstellungen für die räumliche Entwicklung von Gemeinden vorzunehmen, sind die Mitglieder der Bayerischen Architektenkammer kompetente und verlässliche Ansprechpartner. Architektinnen und Architekten, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner verfügen über die fachliche Expertise, um Gemeinden bei den vielfältigen Herausforderungen einer zukunftsfähigen Orts- und Stadtentwicklung zu begleiten und zu unterstützen.
Ich hoffe, dass diese Handreichung Ihnen in der Praxis eine wertvolle Unterstützung bietet und dazu beiträgt, die Möglichkeiten des Bau-Turbo nicht nur zügig, sondern auch verantwortungsvoll, nachhaltig und mit hoher baukultureller Qualität zu nutzen.



Prof. Lydia Haack
Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer

Inhaltsverzeichnis

Vorworte **2**

1 Einführung
Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen **8**

2 Städtebauliche Zielvorstellungen
Das Kernstück der gemeindlichen Zustimmung **10**

Checkliste 1
Städtebauliche Zielvorstellungen auf Ebene der gesamten Gemeinde 12

3 Vor die Welle kommen
Beschluss von Leitlinien (Grundsatzbeschluss) **14**

Checkliste 2
Beschluss von Leitlinien (Grundsatzbeschluss) 16

4 Von der Projektidee zur Zustimmung **18**
4.1 Klären der Ausgangssituation (formal / rechtlich) 18
4.2 Abgleich des Bauvorhabens mit den städtebaulichen Zielvorstellungen auf zwei Ebenen 20
4.3 Risiken bei Anwendung des Bau-Turbo in Bebauungsplangebieten, im Innen- oder Außenbereich 20

Checkliste 3
Klären der Ausgangssituation 24

Checkliste 4
Vorhaben und nähere Umgebung 26

5 Dokumentation
Es geht um Wertung und Entscheidung **28**

6 Instrumente und Möglichkeiten zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen und Qualitäten **30**
6.1 Rechtliche Sicherungsebenen im Planungsrecht 30
6.2 Zustimmung unter der Bedingung eines städtebaulichen Vertrags 30
6.3 Sicherung und Inhalte städtebaulicher Bindungen 31
6.4 Entwicklung von Standardregelungen 32
6.5 Städtebauliche Verträge als „Bedingung der Zustimmung“ nach § 36a BauGB 32
6.6 Städtebaulicher Vertrag bei größerer Gebietsentwicklung 33

Weitere Informationen und Angebote **35**

Impressum **36**

1 Einführung
Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

Der zum 30. Oktober 2025 eingeführte „Bau-Turbo“ ist im Kern ein durch den Bund im Baugesetzbuch (BauGB) geregeltes Abweichungs- und Befreiungssystem, mit dem Gemeinden durch eine sogenannte Zustimmungsentscheidung für die Wohnraumschaffung vom gegenwärtigen System des Bauplanungsrechts abweichen können. Ausweislich der Gesetzesbegründung soll die Schaffung von Wohnraum durch den damit regelmäßig verbundenen Wegfall der Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen vereinfacht und beschleunigt werden. Einfach gewendet: Schneller und einfacher zu mehr Wohnraum durch eine Planersatzentscheidung der Gemeinde. Genehmigung statt Bebauungsplan.

Systematisch greift der Bau-Turbo dabei im Wesentlichen drei planungsrechtliche Fallgruppen auf. Für den sogenannten unbeplanten Innenbereich ist der Bau-Turbo in **§ 34 Abs. 3b BauGB** geregelt. Diese **unbefristet** geschaffene Vorschrift ermöglicht es den Gemeinden, unter bestimmten Bedingungen von der Vorgabe abzuweichen, nach der sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen muss. Dadurch soll der Wohnungsbau (zum Beispiel Nachverdichtung in zweiter Baureihe oder das Aufstocken) erleichtert werden. Demnach kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der **Errichtung eines Wohngebäudes** dient.

Für den beplanten Bereich wurde mit **§ 31 Abs. 3 BauGB** eine **unbefristete** und weitreichende Befreiungsvorschrift für die **Schaffung von Wohnraum** geschaffen. Im Einzelfall oder nunmehr auch in mehreren vergleichbaren Fällen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden.

Für alle von diesen beiden Vorschriften nicht erfassten Fälle (so beispielsweise die Schaffung von Wohnraum in einer planungsrechtlichen Außenbereichslage am Ortsrand) wurde die befristete Befreiungsregelung des **§ 246e BauGB** als Bau-Turbo-Kernnorm geschaffen. **Bis einschließlich 31. Dezember 2030** kann von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (Bebauungspläne) abgewichen werden, wenn die Abweichung der **Errichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden** der Erweiterung, Änderung bzw. Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude oder der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken dient.

Zusammengefasst und vereinfacht formuliert schafft der Gesetzgeber mit dem Bau-Turbo damit ein System von Planersatzregelungen, mit denen im Innenbereich vom Grundsatz des Einfügens, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von den Grundzügen der Planung und in begrenztem Umfang am Ortsrand vom restriktiven Außenbereichsschutz abgewichen werden kann. **Für alle drei Fallgruppen gilt: Nur mit Zustimmung der Gemeinde. Darüber hinaus muss das Vorhaben mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar sein.**

Für diese Zustimmungsentscheidung wurde mit § 36a BauGB eine Spezialnorm geschaffen, die weit über die bisherige Idee des Einvernehmens hinausgeht. Nach **§ 36a Abs. 1 BauGB** erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Auch wenn eine Gemeinde die Aufgaben der Bauaufsicht selbst wahrnimmt, hat die untere Bauaufsichtsbehörde die Zustimmung der Gemeinde einzuholen. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung dabei auch unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird **(Zustimmungsfiktion).**

Zuständig für diese Zustimmungsentscheidung wird regelmäßig (soweit in der Geschäftsordnung der Gemeinde für Einzelfälle nicht anders geregelt) das Gremium sein, welches auch für die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde zuständig ist. Damit sind Chancen und Risiken zugleich verbunden. Chancen, weil durch einfache Zustimmungs- und Genehmigungsentscheidung Wohnraum geschaffen werden kann, wo bisher langwierige und oft komplizierte Bauleitplanverfahren notwendig waren. Risiken, weil Belange, die häufig die Qualität entsprechender Planungen sicherstellen, durch eben dieses Entfallen einer planerischen Selbstvergewisserung mit geringerer Ermittlungs- und Prüftiefe auf der Stecke bleiben können.

Die Arbeitshilfe hat die Vielfalt der Gemeinden im Blick und ist auch ein Angebot, sich mit einzelnen Themenblöcken zu befassen. Sie soll für die Risiken sensibilisieren und dabei unterstützen, Bau-Turbo-Entscheidungen gut auf den Weg zu bringen. Die Checklisten dienen der Orientierung.

Dazwischen & Mittendrin
Dießen am Ammersee
BASK Büro für Architektur & Stadtplanung
Schuster Kretschmann PartGmbB, Dießen
Anna Schuster, Nicolas Kretschmann
www.atelierbask.de
Foto: Sebastian Schels



2 Städtebauliche Zielvorstellungen
Das Kernstück der gemeindlichen Zustimmung

Klare städtebauliche Zielvorstellungen sind zum einen die Entscheidungsgrundlage, ob oder unter welchen Bedingungen der Bau-Turbo in der Gemeinde überhaupt zur Anwendung kommen soll, und zum anderen die Messlatte, an der sich die Entscheidung über die Zustimmung oder Ablehnung eines konkreten Vorhabens orientiert.

Grundsätzlich steht es der Gemeinde offen, die neuen Instrumente des Bau-Turbo anzuwenden oder nicht.

Wenn die Gemeinde sich für den Bau-Turbo entscheidet, ist ausschlaggebend, dass sie sich **über ihre übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen im Klaren ist,** denn: Nur so kann städtebauliche Qualität gelingen.
Da eine mögliche Zustimmung nach § 36a BauGB den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen muss und diese Zustimmung künftige Entwicklungen beeinflussen kann, kommt der jeweiligen städtebaulichen Konzeption, die einer Entscheidung für oder gegen eine Zustimmung zu Grunde liegt, besondere Bedeutung zu.
Mit ihren städtebaulichen Zielvorstellungen befassen sich viele Gemeinden bereits über lange Zeiträume, sei es in Form formeller und konzeptioneller Planungen oder auch anlässlich konkreter aktueller Bauvorhaben.
Mit dem Bau-Turbo kann die Gemeinde nun Bauvorhaben ermöglichen, die vom bisherigen Rahmen abweichen oder über diesen hinausgehen. Dies sollte jeweils wohlüberlegt und eine bewusst getroffene Entscheidung sein.

Schon durch die Umsetzung eines Einzelfalls können nicht nur positive, sondern auch negative Entwicklungen ausgelöst werden. Fehlentwicklungen sollten vermieden, Potenziale sollten nicht „verbaut“ und Chancen wohlüberlegt genutzt werden.
Aus diesem Grund sollten die städtebaulichen Zielvorstellungen sowohl auf der übergeordneten Ebene (Entwicklung der gesamten Gemeinde) als auch bezogen auf konkrete Bauvorhaben im Kontext zur näheren Umgebung betrachtet, überprüft und ggf. angepasst werden.

Mit der Anwendung der Bau-Turbo-Regelungen der § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB betreibt die Gemeinde mithin im eigentlichen Sinne Bauleitplanung. Anders als bei der Prüfung von Bauvorhaben mit bestehendem Planungsrecht geht es hier nicht um eine reine Rechtsprüfung, sondern um städtebauliche Planung.

Unter anderem mit den folgenden Themen sollte sich die Gemeinde im Zusammenhang mit der Anwendung des Bau-Turbo befasst haben: Zum einen, bevor sie die Entscheidung trifft, ob und wie der Bau-Turbo angewendet werden soll, und zum anderen, um beurteilen zu können, ob ein Bauvorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht.

- Wohnraumangebot („Wohnungs-Mix“)
- Nutzungsgefüge
- Bauliche Entwicklung
- Freiraum und Grünstrukturen
- Ökologie, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit
- Mobilität

Checkliste 1
Städtebauliche Zielvorstellungen
auf Ebene der gesamten Gemeinde

In der Checkliste 1 sind beispielhaft wesentliche städtebauliche Fragestellungen zusammengestellt und weiter konkretisiert.

Um beurteilen zu können, ob ein konkretes Vorhaben den künftigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht oder nicht, wird eine fundierte Entscheidungsgrundlage benötigt. Zur Klärung wird die Gemeinde in der Regel auf viele bereits vorhandene informelle und formelle Planungen, Konzepte und Studien zurückgreifen können.

Quartier An den Eichen, Penzberg
H2M Architekten, München
Gabriele Bruckmayer, Gerhard Eckl,
Prof. Stephan Häublein, Johannes Müller
www.h2m-architekten.de
Foto: Sebastian Schels



Checkliste 1
Städtebauliche Zielvorstellungen auf Ebene der gesamten Gemeinde

Wesentliche Fragestellungen zur Entwicklung oder Konkretisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen
Städtebaulichen Zielvorstellungen ergeben sich aus formellen und informellen Planungen der Gemeinden, zum Beispiel Fächennutzungsplänen, städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK), Rahmenplänen. Je nachdem, wie umfangreich und aktuell diese vorliegen, wird die Gemeinde darauf zurückgreifen können. Sind diese Grundlagen nicht aussagekräftig genug, kann die Einführung des Bau-Turbo zum Anlass genommen werden, sich mit den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung der gesamten Gemeinde zu befassen und diese festzuhalten.
Im Hinblick auf die Anwendung des Bau-Turbo geben die nachstehenden Fragestellungen Orientierung. Die Gemeinde kann diese heranziehen, um zu entscheiden, ob und wie der Bau-Turbo angewendet werden soll, oder um beurteilen zu können, ob ein Bauvorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht.

„Wohnraumangebot – Wohnungs-Mix“, zum Beispiel:

- ☐ Wie sieht das bestehende Wohnraumangebot in der Gemeinde aus?
  Ist ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen vorhanden, zum Beispiel bezahlbarer Wohnraum, barrierefreier Wohnraum, Wohnungen für Auszubildende, besondere Wohnformen, Mietwohnungsbau, kleinere Wohnungen?
- ☐ In welchem Segment ist eine Ergänzung besonders wichtig?
  Wo besteht kein Bedarf?
- ☐ Besteht ein dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, da die Gemeinde als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. § 201a BauGB aufgeführt ist?

Nutzungsgefüge, zum Beispiel:

- ☐ In welchen Gebieten soll eine Nutzungsmischung erhalten oder gestärkt werden, zum Beispiel zur Erhaltung oder Verbesserung einer lebendigen Ortsmitte, zur Schaffung einer Quartiersmitte?
- ☐ In welchen Gebieten sollte keine weitere Wohnnutzung ergänzt werden, um ein „Umkippen“, zum Beispiel von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet, zu vermeiden?
- ☐ In welchen Bereichen ist darauf zu achten, dass andere dort vorhandene Nutzungen, zum Beispiel Gewerbe oder Landwirtschaft, in ihrem Fortbestehen bzw. ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden?
- ☐ Verfügt die Gemeinde über ausreichende Flächenreserven, zum Beispiel für Gemeinbedarf, soziale, sportliche, kulturelle Zwecke? Oder sollten hierfür Flächen freigehalten werden?

Bauliche Entwicklung, zum Beispiel:

- ☐ Welche konkreten Zielsetzungen liegen vor, um die Vorgabe der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung umzusetzen? Welche Strategien werden aktiv verfolgt, zum Beispiel Flächenmanagement?“
- ☐ Gibt es Gebiete, die für eine Nachverdichtung besonders geeignet sind?
  Wo wird diese kritisch gesehen?
- ☐ Gibt es Zielvorstellungen zu bestimmten, städtebaulichen Strukturen, wie dem Ortskern, zu identitätsstiftenden Bereichen, historisch gewachsenen Besonderheiten oder zu Bereichen mit städtebaulichen Defiziten?

☐ Sollen bestimmte Gebiete durch funktionale Verdichtung, kurze Wege, flächeneffiziente Angebote (Multicodierung) gezielt gestärkt werden?

☐ Verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Gebäudebestand zu nutzen und weiterzuentwickeln, zum Beispiel „Alt vor Neu", Weiternutzen statt Abriss?

☐ Welche Ziele zur Baukultur und zur Ortsgestalt liegen vor?

Freiraum und Grünstrukturen, zum Beispiel:

☐ Welche Freiräume bzw. unbebauten Flächen werden als Aufenthaltsbereiche, Erholungs- und Spielflächen genutzt oder weisen entsprechende Potenziale auf und sollten daher von Bebauung freigehalten werden?

☐ Welche Flächenreserven sind hierfür im Hinblick auf einen steigenden oder veränderten Bedarf zu sichern, zum Beispiel als Kompensation für eine Nachverdichtung?

☐ Liegen besondere Grünstrukturen oder Landschaftselemente innerhalb des Siedlungsgefüges vor, die nicht durch eine zusätzliche Bebauung beeinträchtigt werden sollen, zum Beispiel Uferbereiche, Höhenrücken oder Hanglagen, Grünzüge?

Ökologie, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit, zum Beispiel:

☐ Welche Ziele verfolgt die Gemeinde zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, zum Beispiel Energieeffizienz, Hitzeminderung, Frischluftschneisen, Entsiegelung?
Welche Flächen erfüllen hierfür eine besondere Funktion?

☐ Welche Flächen sind relevant, um eine positive Entwicklung zu fördern oder zu einer Vernetzung bzw. einem Grünverbund beizutragen?

☐ Welche Flächen sind im Hinblick auf eine mögliche Bebauung besonders sensibel oder weisen Besonderheiten auf, zum Beispiel bzgl. Baumbestand, Bodenverhältnissen, hydrologischen Verhältnissen, ökologisch wertvollen Arten und Pflanzen?

☐ Welche Ziele verfolgt die Gemeinde hinsichtlich des Bodenschutzes oder der Vermeidung bzw. Reduzierung von versiegelten Flächen?

☐ Welche Ziele für bauliche Maßnahmen werden als wichtig angesehen, zum Beispiel Ökobilanz, nachhaltige Baustoffe, ökologische Bauweisen, Gründächer, Fassadenbegrünung oder Vorgaben zu Regenwasserrückhalt und Hitzeminderung?

Mobilität, zum Beispiel:

☐ Welche Konzepte liegen zu einer nachhaltigen Mobilität bzw. zur Förderung der Verkehrswende vor?

☐ Welche Radrouten, Fußgängerverbindungen und ÖPNV-Angebote sollen gestärkt werden?

☐ Welche Flächen sollten hierfür vorgehalten werden, zum Beispiel Flächen für ÖPNV, öffentliche Fahrradstellplätze, Carsharing, Quartiersparken, Teilstücke bzw. Ergänzung von Wegenetzen und Routen?

3 Vor die Welle kommen
Beschluss von Leitlinien (Grundsatzbeschluss)

Die vorgenannten städtebaulichen Fragestellungen können auch Orientierung geben, ob und unter welchen Rahmenbedingungen die Gemeinde die Instrumente des Bau-Turbo grundsätzlich zum Einsatz bringen will. In einem Beschluss sollte sich die Gemeinde auf Leitlinien zur zukünftigen Anwendung des Bau-Turbo verständigen.
Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist Ausdruck ihrer Planungshoheit und steht in ihrem planerischen Ermessen. Wie es keinen Anspruch auf eine konkrete Bebauungsplanung gibt, so gibt es grundsätzlich auch keinen Anspruch auf Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Rahmen des Bau-Turbo. Bei vergleichbaren Vorhaben ist jedoch der Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten. Ferner gilt das Willkürverbot. Bei ihrer Entscheidung darf sich die Gemeinde nur von bodenrechtlichen Aspekten, also insbesondere den Belangen der §§ 1, 1a BauGB, leiten lassen. Um diese Entscheidungsfreiheit ohne jeglichen Zugzwang etwa durch Fristen oder Bezugsfälle ausüben zu können, ist es zielführend und empfehlenswert, Leitlinien für die Anwendung des Bau-Turbo zu entwickeln und vom Gemeinderat beschließen zu lassen. Ein solcher Grundsatzbeschluss entbindet die Gemeinde zwar nicht davon, für jedes Einzelvorhaben eine eigene Entscheidung zur Zustimmungsfähigkeit zu treffen, auf diese Weise wird aber die Entscheidungsfindung versachlicht und transparent gemacht. Es wird auch Bauinteressierten für ihre Planung und ihren Invest vor Ort Orientierung gegeben.
Mit Leitlinien kann in einem ersten Schritt Klarheit darüber geschaffen werden, ob und für welche Wohnraumangebote der Bau-Turbo grundsätzlich in Betracht gezogen wird **(sachlicher Anwendungsbereich)**. Zentrale Fragen sind dabei: Braucht die Gemeinde zusätzlichen Wohnraum und wenn ja, sind konkrete Wohnformen zu priorisieren? Bedarf es hierfür zusätzlichen Baurechts?
Da sich die Zustimmung nach § 36a BauGB an den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zu orientieren hat, sollte gleichzeitig geklärt werden, welche städtebaulichen Konzepte, welche formellen und informellen Planungen oder Regelwerke mit städtebaulichem Bezug grundsätzlich als **Entscheidungsgrundlage** zur Verfügung stehen bzw. herangezogen werden sollen. Aktuelle Aussagekraft und Gültigkeit dieser Entscheidungsgrundlagen können mit dem Gemeinderat beschlussmäßig abgestimmt werden. Möglicherweise zeigt sich auch Bedarf, vorhandene Grundlagen für die Spezifika des Bau-Turbo nachzuschärfen oder zu aktualisieren. Die Verständigung auf die maßgebenden Zielvorstellungen der Gemeinde hilft, voreilige Zustimmungen zu vermeiden, die zu unerwünschten Fehlentwicklungen und ggf. zur Notwendigkeit eines nachsteuernden Bebauungsplans führen. Ein solches Planungsbedürfnis kann nicht nur mit hohem Verfahrensaufwand, sondern auch mit entschädigungsrechtlichen Ansprüchen (siehe auch Kapitel 4.3 Risiken) verbunden sein.
In einem weiteren Schritt lässt sich auf dieser Entscheidungsgrundlage der grundsätzliche Anwendungsbereich des Bau-Turbo möglicherweise noch näher **räumlich eingrenzen**. Beispielsweise können Flächen, für die der Flächennutzungsplan keine Wohn- oder Mischnutzung vorsieht, von der Anwendung des Bau-Turbo von vornherein ausgenommen werden. Bei der Diskussion von Ausschlussflächen kann es sich empfehlen, auch erhebliches Konfliktpotenzial mit dem Natur- und Artenschutz, dem Starkregen- und Hochwasserschutz und dem Lärm- oder Denkmalschutz im Blick zu behalten. Denn die Regelungen des Bau-Turbo befreien weder von den einschlägigen Regelungen des Fachrechts, noch können sie Interessenskonflikte zufriedenstellend lösen.
Die Gemeinde kann ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass sich der Bauherr zu bestimmten **städtebaulichen Anforderungen** verpflichtet. Dies können all solche Anforderungen sein, die über den Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt oder über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB im Rahmen der Ursächlichkeit und Angemessenheit vereinbart werden könnten. Der Gemeinderat sollte sich bereits in einem Beschluss zu Leitlinien (Grundsatzbeschluss) damit auseinandersetzen, ob und für welche Vorhaben solche Anforderungen, wie etwa Standards der

Klimaresilienz, soziale Wohnraumbindungen, anteilige Beteiligung an den Kosten notwendiger, sozialer Infrastruktur und Bauverpflichtungen, als Bedingung der Zustimmung gestellt werden. Hiermit wird nicht nur eine Basis für die Gleichbehandlung vergleichbarer Fälle geschaffen, dem Vorhabenträger wird es auch ermöglicht, die Erwartungen der Gemeinde bereits in die Planung seines Wohnbauvorhabens einfließen zu lassen.
Schließlich bietet es sich im Rahmen des Beschlusses an, **Verfahrensmodalitäten** für eine effiziente Abwicklung des Zustimmungsverfahrens festzulegen. Abhängig von Größe und Komplexität des jeweiligen Bauvorhabens, kann der Gemeinderat bzw. der beschließende Ausschuss die Verwaltung mit dem eigenverantwortlichen Vollzug der Leitlinien beauftragen. Festlegungen, wann eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ins Auge gefasst werden soll, können getroffen werden. Für die Umsetzung komplexer Wohnbauvorhaben kann es sich alternativ anbieten, zunächst mit der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu beginnen, das später bei hinreichendem Planungsfortschritt mit dem Bau-Turbo abgekürzt wird. Mittlerweile finden sich auch zahlreiche Gemeinden, die ihre Zustimmung nur für Projekte in Aussicht stellen, die im Vorfeld der Einreichung des Bauantrags mit der Gemeinde abgestimmt worden sind. Denn die Beschleunigungseffekte des Bau-Turbo werden am besten genutzt, wenn nur solche Bauanträge eingereicht werden, die den städtebaulichen Zielvorstellungen und Anforderungen der Gemeinde entsprechen. Der Aufwand städtebaulicher Vertragsverhandlungen reduziert sich oder wird sogar vermieden.

Checkliste 2
Beschluss von Leitlinien (Grundsatzbeschluss)

Die Checkliste bietet eine Übersicht zur möglichen Struktur eines Beschlusses von Leitlinien (Grundsatzbeschlusses). Es werden exemplarisch Aspekte aufgeführt, die in einem solchen Beschluss berücksichtigt werden könnten.

Mit einem Beschluss von Leitlinien (Grundsatzbeschluss) gibt der Gemeinderat sich und der vollziehenden Verwaltung eine Richtschnur zur Anwendung des Bau-Turbo im eigenen Hoheitsgebiet. Er verständigt sich insbesondere darauf, für welche Sachverhalte und unter welchen Bedingungen für Wohnbauvorhaben mit grundsätzlichem Planungsbedürfnis auf eine Bebauungsplanung verzichtet werden kann. Insoweit sollte das für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständige Organ einen solchen Grundsatzbeschluss fassen, mithin der Gemeinderat bzw. beschließende Ausschuss. Die Rahmenbedingungen zur Anwendung werden auch maßgebend von den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie vom einschlägigen Fachrecht beeinflusst. Insbesondere die Genehmigungsbehörden haben die Vereinbarkeit eines Bau-Turbo-Vorhabens mit den öffentlichen Belangen zu prüfen. Aus diesem Grunde sollten die betroffenen Stellen, mindestens die Unteren Bauaufsichtsbehörden, im Vorfeld des Beschlusses bei seiner Entwicklung eingebunden werden.

Checkliste 2
Beschluss von Leitlinien (Grundsatzbeschluss)

Beispiele für Inhalte in den Leitlinien (Grundsatzbeschluss) zur Anwendung des Bau-Turbo

Anwendung des Bau-Turbo nur für ein bestimmtes Wohnraumangebot, zum Beispiel:

- ☐ Wohnbauvorhaben ab einer gewissen Größe oder Mindestanzahl der Wohneinheiten
- ☐ Projekte mit sozialen Wohnraumbindungen oder für bestimmte Bevölkerungsgruppen

Festlegungen, welche planerischen Grundlagen zur Entscheidung herangezogen werden sollen, zum Beispiel:

- ☐ Darstellungen des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans
- ☐ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), Ortsentwicklungskonzept
- ☐ Innenentwicklungskonzept
- ☐ Rahmenpläne
- ☐ In Aufstellung befindliche Bauleitpläne
- ☐ Vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet, städtebauliche Feinuntersuchungen
- ☐ Entwicklungs- oder Stadtumbaumaßnahmen
- ☐ Erhaltungssatzungen
- ☐ Ergebnisse städtebaulicher Wettbewerbe, soweit vom Rat beschlossen
- ☐ Ortsgestaltungssatzungen
- ☐ Gesamtstädtische Freiraumkonzepte
- ☐ Klimaanpassungskonzept
- ☐ Investitionsprogramm der Gemeinde für den Ausbau sozialer und technischer Infrastruktur
- ☐ Weitere Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Planungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Anwendung des Bau-Turbo unter städtebaulichen Rahmenbedingungen bzw. in bestimmen Gebieten, zum Beispiel:

- ☐ Generell keine Anwendung im Außenbereich
- ☐ Anwendung im Außenbereich nur, wenn die Fläche im FNP als Baufläche dargestellt ist
- ☐ Festlegung eines Maximalabstands bei geplanter Wohnbebauung in bebauten Bereichen
- ☐ Keine Zulassung von Wohnnutzung in (bestimmten) Gewerbe- oder Industriegebieten
- ☐ Keine Anwendung in Misch- oder Dorfgebieten, wenn diese bereits in Wohngebiete „umzukippen“ drohen
- ☐ Keine Anwendung in bestimmten Bereichen, zum Beispiel historisch bedeutsamen oder identitätsstiftenden Gebieten, Grün- und Freiräumen
- ☐ Keine Anwendung in Bereichen mit bekannten, erheblichen Hochwasser- und Starkregenrisiken
- ☐ Festlegung weiterer städtebaulicher Anforderungen wie Gebäudetypen, Bauweise, Freiraumgestaltung

Anwendung des Bau-Turbo nur mit der Verpflichtung zu bestimmten städtebaulichen Anforderungen, zum Beispiel:

- ☐ Gestaltungsvorgaben
- ☐ Erstellen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans
- ☐ Standards der Klimaresilienz
- ☐ Anteilige Beteiligung an den Kosten notwendiger und ursächlicher, sozialer Infrastruktur
- ☐ Übernahme ursächlicher Planungskosten
- ☐ Bauverpflichtung

Vorgaben zu den Verfahrensmodalitäten, zum Beispiel:

- ☐ Festlegung der Zuständigkeit – Gemeinderat bzw. beschließender Ausschuss oder Verwaltung, abhängig von Größe und Komplexität des Vorhabens
- ☐ Festlegungen, wann eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ins Auge gefasst werden soll
- ☐ Keine Anwendung bei Anträgen auf Vorbescheid
- ☐ Keine Anwendung auf Vorhaben, die nicht mit der Gemeinde vorabgestimmt wurden, das Projekt wird also erst bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht, wenn die Gemeinde zustimmen kann
- ☐ Zustimmung nur, wenn die städtebaulichen und planungsrechtlichen Auswirkungen ausreichend genau überblickt werden können
- ☐ Keine Anwendung auf Vorhaben, die aufgrund ihrer Größe oder der sonstigen Begleitumstände in Bezug auf die betroffenen öffentlichen und nachbarlichen Belange ein so großes Konfliktpotenzial aufweisen, dass eine förmliche Bauleitplanung erforderlich erscheint
- ☐ Keine Zustimmung in Fällen, in welchen wesentliche fachliche Aspekte ungeklärt sind
- ☐ Keine Anwendung auf Vorhaben, die nicht erschlossen sind – Straße, Frisch-, Ab- und Löschwasser, Rettung? Es sei denn der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließung vollständig auf eigene Kosten durchzuführen – Stichwort: drohende Erschließungspflicht

4 Von der Projektidee zur Zustimmung

Vorabstimmung zwischen Bauinteressierten und Gemeinde

Zwar ersetzt der Bau-Turbo für ein grundsätzlich planungsbedürftiges Einzelvorhaben die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans, die städtebaulichen und fachgesetzlichen Herausforderungen seiner Realisierung bleiben davon aber unberührt. Um u. a. den zeitlichen Druck der Zustimmungsfiktion aus der Klärung all der städtebaulichen und fachgesetzlichen Fragestellungen herauszunehmen, ist es empfehlenswert, dass Bauinteressierte und Gemeinden in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden die jeweilige Projektidee bis hin zum Bauantrag gemeinsam entwickeln. In einem Beschluss von Leitlinien (Grundsatzbeschluss) zur Anwendung des Bau-Turbo kann dies auch zur Bedingung der Zustimmung gemacht werden. Es liegt im Interesse aller Beteiligten, dass alle wichtigen Punkte geklärt sind, bevor ein Bauantrag eingereicht wird. Ansonsten muss die Gemeinde ggf. aufgrund der Fiktionsfrist ihre Zustimmung verweigern, obwohl das Vorhaben grundsätzlich positiv gesehen wird.

4.1 Klären der Ausgangssituation (formal / rechtlich)

Eine enge Vorabstimmung zwischen den Bauwerbern und den Beteiligten der Gemeindeverwaltung bzw. der Genehmigungsbehörden ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Anwendung der Instrumente des Bau-Turbo. In diesem Rahmen sollte sowohl ein Abgleich mit den städtebaulichen Zielvorstellungen als auch das Zusammentragen aller wichtigen Informationen, die zu einer Entscheidung nötig sind, erfolgen. Die Informationen und Unterlagen sind überwiegend von den Bauinteressierten zusammenzustellen. Die Gemeinden prüfen auf dieser Basis die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Vor einer Entscheidung für oder gegen eine Zustimmung im politischen Gremium sollten im Zuge der Vorabstimmung alle wichtigen Anforderungen geklärt und relevante Informationen zusammengetragen werden:

- Ggf. Prüfung, ob eine Anwendung des Bau-Turbo entsprechend den beschlossenen Leitlinien (Grundsatzbeschluss) überhaupt möglich ist.
- In welchem Bereich befindet sich das Baugrundstück – §§ 30, 34, 35 BauGB?
- Kann das Vorhaben nach dem bisherigen Recht genehmigt werden oder bedarf es einer Zustimmung nach Bau-Turbo – § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 246e BauGB?
- Welche Instrumente des Bau-Turbo bieten sich an – § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 246e BauGB?
- Welche weiteren rechtlichen Vorgaben müssen beachtet werden, zum Beispiel Regional- und Landesplanung, Naturschutz, Denkmalschutz u. v. m.?
- Welche Auswirkungen hätte das Bauvorhaben auf die örtliche Infrastruktur – u. a. hinsichtlich Auslastung, Kosten?
- Genaue Angaben zum Wohnraumangebot, zum Beispiel gefördert, barrierefrei, gemeinschaftlich orientierte Wohnform, und zu den Eigentums- und Nutzungsverhältnissen
- Umsetzbarkeit des Vorhabens, zum Beispiel hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse und Infrastruktur?
- Welche Informationen von Seiten des Bauwerbers sind erforderlich, um eine Entscheidung treffen zu können? Stichwort: Aussagekräftige Plangrundlagen

Checkliste 3
Klärung der Ausgangssituation

In dieser Checkliste werden die Aspekte, die bei Klärung der Ausgangssituation wichtig sind, weiter differenziert.

Weitergehender Abstimmungsbedarf mit Genehmigungs- und Fachbehörden?
Im Gegensatz zur Bauleitplanung, in der die Gemeinde alle relevanten Belange zu ermitteln, zu gewichten und abzuwägen hat, muss sich die Gemeinde nach den Vorstellungen des Gesetzgebers im Rahmen ihrer Zustimmung **in erster Linie mit ihren städtebaulichen Zielsetzungen auseinandersetzen.** Öffentliche Belange, wie sie sich insbesondere im Fachrecht spiegeln, sowie nachbarliche Belange sind grundsätzlich von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu berücksichtigen. Da der Übergang zwischen den einzelnen Blickwinkeln jedoch fließend ist und die Gemeinde häufig – wie auch in der Bauleitplanung – auf Informationen der Träger öffentlicher Belange angewiesen ist, empfiehlt es sich, bereits frühzeitig die Fachbehörden, zumindest die Untere Bauaufsichtsbehörde, in die Vorabstimmung einzubeziehen. Nur so können echte Beschleunigungseffekte erzielt werden. **Gemeinden und Bauaufsicht haben jeweils einen Schlüssel zur Baugenehmigung in der Hand.** Während bei den städtebaulichen Belangen die Gemeinde klare Vorgaben machen muss und kann, liegt die Verantwortlichkeit für die Beachtung des Fachrechts (zum Beispiel Artenschutz, Immissionsschutz, Hochwasserschutz, naturschutzrechtlicher Ausgleich) in der weitgehenden Verantwortlichkeit der Bauaufsichtsbehörde, immer in Abstimmung mit den einschlägigen Fachbehörden. Eine enge Zusammenarbeit insbesondere zwischen Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde ist daher unabdingbar. Nur so können inhaltliche Fehleinschätzungen und Verzögerungen von Bauvorhaben in Folge von Reibungsverlusten vermieden werden.
Eine Möglichkeit ist, regelmäßige Sprechstunden oder Jour-Fixe-Termine zwischen Stadtplanung und Bauaufsicht für Vorhaben des Bau-Turbo zu etablieren, um die Realisierungsmöglichkeiten eines Wohnbauvorhabens im Wege des Bau-Turbo behördenübergreifend abzuschätzen. Ggf. kann auch städtebauliche Expertise hinzugezogen werden. Daraus kann sich weitergehender Abstimmungsbedarf mit einschlägigen Fachbehörden ergeben. Der Bauinteressierte kann damit beauftragt werden, seine Projektidee unmittelbar mit den Fachbehörden abzustimmen.

4.2 Abgleich des Bauvorhabens mit den städtebaulichen Zielvorstellungen auf zwei Ebenen

Allem voran sollte geprüft werden, ob das Vorhaben den übergeordneten Zielvorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht. Soweit in den Leitlinien (Grundsatzbeschluss) übergeordnete städtebauliche Zielvorstellungen niedergelegt sind, ist maßgebend, ob sich das Vorhaben in diesen Rahmen (Leitlinien) einordnen lässt. Eine konkrete situationsbezogene Überprüfung der städtebaulichen Vorstellungen kann dann anhand der Checkliste 1, die auch als Prüfraster herangezogen werden kann, durchgeführt werden. Diese Checkliste kann auch als Orientierung dienen, wenn im Grundsatzbeschluss keine Aussagen, nur Teilaussagen oder lediglich übergeordnete Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde getroffen wurden bzw. wenn ein solcher Grundsatzbeschluss nicht gefasst wurde (siehe Checkliste 1).

Im Weiteren muss das konkrete Bauvorhaben an sich und im Kontext zur näheren Umgebung betrachtet werden. Dies betrifft Aspekte wie

- Die konkret geplante Wohnform
- Einordnung des Vorhabens in Bezug auf die nähere Umgebung
- Freiraum und Grünstrukturen
- Mobilität
- Nachbarliche Belange

Bei jedem Vorhaben ist daher stets eine Betrachtung sowohl auf **Ebene der gesamten Gemeinde** als auch auf **Ebene des Bauvorhabens** und dessen näherer Umgebung notwendig.
Ist nach Prüfung der übergeordneten Ziele jedoch schon ersichtlich, dass das Vorhaben diesen widersprechen wird, ist zu klären, ob überhaupt noch eine nähere Betrachtung des konkreten Vorhabens notwendig ist.
Neben den städtebaulichen Überlegungen zum Bauvorhaben sollte sich die Gemeinde darüber im Klaren sein, dass jede einzelne Entscheidung auch in den Kontext zu späteren Entscheidungen gesetzt werden muss. Insbesondere dann, wenn es sich um ähnlich gelagerte Sachverhalte handelt. Dies führt zur Frage, auf welche Fallstricke bei der Zustimmung nach § 36a BauGB zu achten ist.

4.3 Risiken bei Anwendung des Bau-Turbo in Bebauungsplangebieten, im Innen- oder Außenbereich

Welche Risiken birgt die Anwendung der Beschleunigungsregelungen?

Die mit den Bau-Turbo-Regelungen gewonnene Freiheit durch Loslösung von gesetzlichen Vorgaben geht mit einer Grundverantwortlichkeit für die städtebauliche Entwicklung einher. Mit der Anwendung der Beschleunigungsregelungen betreibt die Gemeinde Städtebau. Die Auswirkungen am Vorhaben können die städtebauliche Entwicklung nachhaltig beeinflussen. Folgende Risiken sind zu berücksichtigen:

Checkliste 4
Vorhaben und nähere Umgebung

In dieser Checkliste werden die oben genannten Aspekte näher erläutert und konkretisiert. Diese können zur Prüfung herangezogen werden, ob das Vorhaben selbst den städtebaulichen Zielvorstellungen an dieser Stelle entspricht und wie sich dessen Umsetzung auf die Umgebung auswirkt.

Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

Die Anwendung der Befreiungsregelung des § 31 Abs. 3 BauGB, die es erlaubt, von den Grundzügen der Planung zu befreien, kann die Funktionslosigkeit einzelner Festsetzungen, aber auch eines Bebauungsplans insgesamt zur Folge haben. Mit dem Funktionsloswerden ergibt sich für die Gemeinde ggf. ein Planungserfordernis zur Aufhebung des Bebauungsplans. Bei einer Befreiung von Grundzügen der Planung muss die Gemeinde sich also Klarheit darüber verschaffen, welche planerischen Festsetzungen sie grundsätzlich bereit ist, in einem Bebauungsplan aufzugeben und welche nicht. Folgende Fragestellungen können zum Beispiel relevant sein:

- Handelt es sich um einen abgrenzbaren Bereich, der in sich begründet werden kann, zum Beispiel Erhöhung der Geschossigkeit nur in erster Reihe an der Straße? Oder soll eine Befreiung bzw. Abweichung von bestimmten Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich vorgenommen werden?
- Welche Auswirkungen hat eine mögliche Befreiung bzw. Abweichung von einzelnen Festsetzungen auf die sonstigen Festsetzungen? Welche Konsequenzen hat dies auf das Zusammenspiel verschiedener Festsetzungen des Bebauungsplans?
- Wird die rechtliche Verbindlichkeit des Bebauungsplans gefährdet oder der Bebauungsplan ggf. obsolet, wenn eine Befreiung bzw. Abweichung erteilt wird? Inwieweit ist diese Entwicklung klar ersichtlich?
- Bildet das dann umgesetzte Vorhaben ggf. einen neuen Maßstab, der über den Geltungsbereich hinaus in benachbarte Baugebiete, zum Beispiel gem. § 34 BauGB ausstrahlt oder diese prägt? Ist die damit verbundene Entwicklung gewollt?
- Führt die zusätzliche Wohnnutzung ggf. zur Veränderung der Gebietskategorie und wird dadurch die festgesetzte Art der Nutzung unwirksam? Stichwort: „Etikettenschwindel"

Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 bzw. Abweichung nach § 246e BauGB stellt eine Veränderung des bisherigen städtebaulichen Konzepts dar, welches dem bestehenden Bebauungsplan zu Grunde liegt. Die Gemeinde sollte daher ein aktuelles, tragfähiges Konzept zur weiteren Entwicklung des Gebiets und damit für weitere Anfragen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entwickeln und hinterlegen.

Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)

Noch weitreichender sind die möglichen Auswirkungen in § 34 BauGB. Stimmt die Gemeinde Planungen zu, die sich nach bisheriger Lesart nicht in die nähere Umgebung einfügen würden, werden diese Bauvorhaben nunmehr die nähere Umgebung neu prägen und das Baurecht nach § 34 BauGB neu bestimmen. Dann gilt § 34 BauGB in seiner „normalen" Ausprägung und die Gemeinde kann die Ausnutzung dieses (neuen) Baurechts nicht mehr von zusätzlichen städtebaulichen Bedingungen, die in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, abhängig machen. Dem steht das Kopplungsverbot entgegen.
Folgende Fragestellungen können zum Beispiel relevant sein:

- Wird mit der Umsetzung des Vorhabens ein neuer Maßstab (Maß der Nutzung) erzeugt? Inwieweit strahlt dieser auf die Umgebung aus? Ist eine Entwicklung in dieser Richtung auch für die angrenzenden Bereiche gewollt? Ist dieser Maßstab nicht gewollt, ist eine spätere Steuerung durch Bauleitplanung erschwert, da ein höheres Baurecht dann ggf. bereits besteht und nicht entschädigungsfrei reduziert werden kann.
- Können klare Kriterien benannt werden, die zur Abwehr einer ggf. unerwünschten Entwicklung in der Umgebung herangezogen werden können, zum Beispiel trennende Strukturen, Besonderheit der Lage oder der städtebaulichen Struktur.
- Führt die zusätzliche Wohnnutzung ggf. zum „Umkippen" der Gebietskategorie, zum Beispiel von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet, und schränkt damit bestehende oder gewünschte gewerbliche Nutzungen ein?
- Ergeben sich ggf. Auswirkungen, die für ein Planungserfordernis sprechen, wie zum Beispiel bekannte Risiken von Starkregenereignissen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen?

Eine Abweichung vom Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB sollte nicht isoliert entschieden, sondern immer im städtebaulichen Kontext betrachtet werden. Daher wird empfohlen, anlassbezogen im unbeplanten Innenbereich ein entsprechendes städtebauliches Konzept für die nähere Umgebung mitzudenken. Auf diese Weise kann die Gemeinde ihre städtebaulichen Zielvorstelllungen klarstellen und dokumentieren sowie die Gleichbehandlung im Fall ähnlicher Anfragen berücksichtigen.
Es kann sich herausstellen, dass durch die Zustimmung zu einem Bauvorhaben, das einen neuen Maßstab bildet, neues Baurecht in der Umgebung geschaffen wird. Will man diese Entwicklung in (bestimmten) angrenzenden Bereichen steuern, so kann dies die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich machen.

Lage im siedlungsnahen Außenbereich
Wird über Bau-Turbo-Regelungen im Außenbereich neues Baurecht geschaffen, entstehen in der Regel mit Errichtung der Gebäude Planungssituationen nach § 34 BauGB (Innenbereich). Diese können selbstverständlich ebenfalls angrenzende Bereiche prägen und auch dort Baurecht neu erzeugen.
Grundsätzlich sollte der Außenbereich von Bebauung freigehalten werden (Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach BauGB).
Für eine Anwendung des Bau-Turbo kann die Gemeinde prüfen, ob im Rahmen einer Wertung gewichtige Gründe, die in besonderer Weise den öffentlichen Interessen oder dem Gemeinwohl dienen, vorliegen und damit eine Entwicklung in Flächen nach § 35 BauGB in einzelnen Fällen gerechtfertigt ist.
Folgende Fragestellungen können hierbei zum Beispiel relevant sein:
- Entspricht das Vorhaben der Raumordnung und dem Flächennutzungsplan?
- Entspricht die Entwicklung in den Außenbereich hinein den städtebaulichen Zielvorstellungen? Überwiegen die öffentlichen Interessen und Aspekte des Gemeinwohls in besonderer Weise?
- Werden mit einem Vorhaben, welches nicht direkt an den Innenbereich anschließt ggf. neue Lagen nach § 34 BauGB geschaffen, zum Beispiel durch „Lückenschluss“? Hinweis: Da sich eine Entwicklung auf diesen Flächen ggf. nicht mehr steuern lässt, sollte eine Bebauung an Bedingungen geknüpft und am besten ganz vermieden werden.
- Liegt ein Umweltbericht bzw. eine Umweltprüfung vor? Liegt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit entsprechend gesicherten Ausgleichsflächen vor?

Bei allen Konstellationen ist zu beachten
In allen drei Anwendungsfällen ist mit Blick auf Planungsentschädigungsregelungen Folgendes zu beachten: Mit Neudefinition eines Baurechts durch Bauvorhaben nach den Bau-Turbo-Regelungen (bei Funktionslosigkeit des Bebauungsplans, bei neuem Baurechtsmaßstab nach § 34 BauGB oder bei neu entstehendem Baurecht im Außenbereich) beginnt mit dem Zeitpunkt des Entstehens die 7-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB, die sog. Plangewährleistungsfrist, aufs Neue. Stellt die Gemeinde also im Nachgang zur Errichtung dieser Bauvorhaben fest, dass diese doch nicht Maßstab der weiteren städtebaulichen Entwicklung sein können oder sollen, kann sie zwar über einen Bebauungsplan wieder reagieren und bestehendes Baurecht auch einschränken, dies ist dann allerdings nur im Rahmen einer Planungsentschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB möglich.
Diese aufgezeigten Risiken stellen kein Anwendungshindernis für die Bau-Turbo-Regelungen dar, sondern sollen der Gemeinde bewusst machen, auf welche Konsequenzen sie achten muss und unterstreichen, dass sie mit der Anwendung dieser Regelung nachhaltigen Städtebau betreibt.

Sollten die Auswirkungen und Risiken einer möglichen Zustimmung nach Bau-Turbo nicht klar ersichtlich sein, sollte von einer Zustimmung abgesehen werden!

Neue Mitte, Emmering
STADT RAUM PLANUNG, München
Martina Schneider
www.stadt-raum-planung.de
Foto: Martina Schneider



Checkliste 3
Klärung der Ausgangssituation

Klärung der rechtlichen Ausgangssituation und Zusammentragen aller relevanten Unterlagen, zum Beispiel:
Eine enge Vorabstimmung zwischen den Bauwerbern und den Beteiligten der kommunalen Verwaltung bzw. der Genehmigungsbehörden ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Anwendung der neuen Instrumente des Bau-Turbo. In diesem Rahmen sollte sowohl ein Abgleich mit den städtebaulichen Zielvorstellungen als auch das Zusammentragen aller wichtigen Informationen, die zu einer Entscheidung nötig sind, erfolgen. Die Informationen und Unterlagen sind überwiegend von den Bauinteressierten zusammenzustellen. Die Gemeinden prüfen auf dieser Basis die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielvorstellungen.
Vor einer Entscheidung für oder gegen eine Zustimmung im politischen Gremium sollten im Zuge der Vorabstimmung alle wichtigen Anforderungen geklärt und relevante Informationen zusammengetragen werden, wie ggf. die Prüfung, ob eine Anwendung des Bau-Turbo entsprechend den beschlossenen Leitlinien überhaupt möglich ist.

In welchem Bereich befindet sich das Baugrundstück – §§ 30, 34, 35 BauGB? Zum Beispiel:
- ☐ Im Innenbereich bzw. im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB?
- ☐ Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB?
- ☐ Im Außenbereich gem. § 35 BauGB?
- ☐ Ist im Außenbereich ein räumlicher Zusammenhang i. S. § 246e BauGB gegeben?

Kann das Vorhaben nach bisherigem Recht genehmigt werden oder bedarf es einer Zustimmung nach Bau-Turbo – § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 246e BauGB? Zum Beispiel:
Vor einem Rückgriff auf die Bau-Turbo-Regelungen muss zunächst geprüft werden, ob das Bauvorhaben mit bestehendem Planungsrecht vereinbar ist. Ist dies nicht der Fall, erfolgt die Prüfung der planungsrechtlichen Erleichterungen: bei einem Bebauungsplan zunächst § 31 Abs. 3 BauGB, im Innenbereich § 34 Abs. 3b BauGB. Erst wenn diese nicht greifen (tatbestandliche Voraussetzungen liegen nicht vor) oder ein Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, kommt § 246e BauGB zur Anwendung.

Welche Instrumente des Bau-Turbo bieten sich an? Zum Beispiel:
- ☐ § 31 Abs. 3 BauGB – unbefristete Regelung?
- ☐ § 34 Abs. 3b BauGB – unbefristete Regelung?
- ☐ § 246e BauGB – Regelung befristet bis 31. Dezember 2030?

Angesichts der befristeten Gültigkeit des § 246e BauGB und der etwaigen Notwendigkeit einer Umweltprüfung bietet es sich an, eine Anwendung der spezielleren Bau-Turbo-Regelung des § 31 Abs. 3 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. des § 34 Abs. 3b BauGB im Innenbereich als Erstes zu prüfen.

Welche weiteren rechtlichen Vorgaben müssen in Betracht gezogen werden?
Zum Beispiel:

☐ Sind durch das Vorhaben öffentliche Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB oder andere Rechtsvorschriften betroffen? Handelt es sich zum Beispiel um ...
- Belange der Landes- und Regionalplanung?
- Belange aus Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege?
- Belange des Bodenschutzes, der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes?
- Belange des Denkmalschutzes, des Ortsbilds, der Erholungsfunktion?
- Belange des Verkehrs, der technischen und sozialen Infrastruktur?

Welche Auswirkungen hätte das Bauvorhaben auf die örtliche Infrastruktur?
Zum Beispiel:

☐ Welche Folgekosten können entstehen, zum Beispiel für Erschließung, soziale und technische Infrastruktur?

☐ Reichen die vorhandenen Kapazitäten bei Frisch-, Ab- und Löschwasser?

☐ Wie steht es mit Schulen, Kindergärten etc.?

Genaue Angaben zum Wohnraumangebot?
Zum Beispiel:

☐ Dient das Vorhaben tatsächlich der Schaffung von neuem Wohnraum oder der Wiedernutzbarmachung von bestehendem Wohnraum?

☐ Handelt es sich um Neubau, Nachverdichtung, Umnutzung, Reaktivierung von Bestandsgebäuden?

☐ Handelt es sich um eine Wohnnutzung im Sinne der Bau-Turbo-Regelungen oder um eine soziale Einrichtung, Ferienwohnung – Stichwort: dauerhaftes Wohnen?

☐ Welches Wohnraumangebot ist geplant, zum Beispiel Wohnungsgrößen, barrierefreier, geförderter, preisgebundener oder frei finanzierter Wohnungsbau, zur Miete, zum Verkauf? Richtet sich das Vorhaben sogar an Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnbedarf?

Umsetzbarkeit des Vorhabens?
Zum Beispiel:

☐ Ist nachgewiesen, dass das Bauvorhaben umgesetzt werden kann?

☐ Ist die Erschließung gesichert – Verkehr, Rettung, Brandschutz, Beseitigung des Niederschlagswassers, Abwasser?

☐ Sind die Eigentumsverhältnisse geklärt?

☐ Liegen Dienstbarkeiten oder Lasten auf dem Grundstück?

☐ Ist mit dem Einverständnis der Nachbarn zu rechnen?

Welche Informationen von Seiten des Bauwerbers sind für den konkreten Einzelfall erforderlich, um eine Entscheidung treffen zu können?
Zum Beispiel:

☐ Nutzungskonzept und Wohnform

☐ Äußere Kubatur und Gestaltung des Gebäudes

☐ Abstandsflächen

☐ Bedarf und Unterbringung der Nebenanlagen, Flächen für Parkierung

☐ Baumbestand inkl. Aufmaß und Bewertung der Vitalität

☐ Freiraumkonzept

☐ Topografie

☐ Einbindung in die Umgebung

☐ Notwendige Berechnungen

☐ Bodenverhältnisse

☐ Niederschlagsbeseitigungskonzept

☐ Erschließungskonzept

☐ Ggf. Ausgleichsflächen

☐ Ggf. bereits erfolgte Abstimmungen mit der Denkmal-, Naturschutz- oder Immissionsschutzbehörde oder Fachgutachten

Checkliste 4
Vorhaben und nähere Umgebung

Nun geht es um das konkrete Vorhaben und dessen Auswirkungen
Nach dem Abgleich des Vorhabens mit den städtebaulichen Zielvorstellungen (siehe Kapitel 4.2), sollte das Vorhaben selbst sowie dessen Kontext zur näheren Umgebung auf einer konkreteren Ebene betrachtet werden. Hierbei können beispielhaft folgende Fragestellungen relevant sein:

Die konkret geplante Wohnnutzung, zum Beispiel:

- ☐ Liegt der geplante Wohnraum bzw. die Wohnform im öffentlichen bzw. kommunalen Interesse?
- ☐ Wird insbesondere bezahlbarer Wohnraum geschaffen? Wie ist dieser langfristig gesichert?
- ☐ Wird eine relevante Anzahl an Wohneinheiten geschaffen? Oder stellt das Vorhaben lediglich ein Einfamilienhaus oder die Vergrößerung der Wohnfläche eines einzelnen Haushalts dar?
- ☐ Sollen besondere Wohnkonzepte umgesetzt werden?

Einordnung des Vorhabens in Bezug auf die nähere Umgebung, zum Beispiel:

- ☐ Führt die Umsetzung des Bauvorhabens zu einer qualitätvollen Entwicklung in der näheren Umgebung? Oder zeichnen sich Fehlentwicklungen bzw. städtebauliche Spannungen ab?
- ☐ Ist ggf. eine daraus resultierende Veränderung des Gebietscharakters gewollt, zum Beispiel durch Ergänzung eines weiteren Geschosses, einer zweiten Reihe oder Wegfall von Grünstrukturen?
- ☐ Beeinträchtigt das Vorhaben Denkmäler, ortsbildprägende Strukturen oder besonders identitätsstiftende Orte?
- ☐ Ergänzt das Vorhaben in positiver Weise die bestehenden Nutzungen in der direkten Umgebung? Oder sind Konflikte zu erwarten, zum Beispiel Nutzungskonflikte, Immissionen, soziale Mischung?

Freiraum und Grünstrukturen, zum Beispiel:

- ☐ Beeinträchtigt das Vorhaben das Orts- oder Landschaftsbild oder wertvolle Freiräume?
- ☐ Weist das Vorhaben einen qualitätvollen Freiraum auf?
- ☐ Wird das Angebot an Grünflächen, Frischluftzufuhr, kleinklimatischem Ausgleich und lokaler Versickerungsfähigkeit aufrechterhalten, verbessert oder ausgeglichen?

Mobilität, zum Beispiel:

- ☐ Ist der Standort gut für alle künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erreichbar bzw. wie können Versorgungs-, Schul- und Arbeitswege bewältigt werden? Fußläufig oder mit dem Fahrrad?
- ☐ Wird die Kfz-Nutzung und -belastung nicht übermäßig erhöht?
- ☐ Trägt das Vorhaben zum Beispiel durch Stellplatzkonzept, Sharing-Angebote oder ÖPNV-Anbindung zu einer nachhaltigen Mobilität bei?
- ☐ Sind Flächen für den ruhenden Verkehr berücksichtigt und mit Blick auf Flächenverbrauch und Versiegelung effizient gestaltet?

Nachbarliche Belange, zum Beispiel:

- ☐ Welche nachbarrechtlichen Belange sind ersichtlich – § 15 BauNVO: Belichtung, Besonnung, Belüftung, Einmauerung, Verriegelung, zusätzliche Immissionen, Schutz des Gewerbes vor heranrückender Wohnbebauung?
- ☐ Welche Aspekte unterliegen ggf. dem Vertrauensschutz?
- ☐ Können die nachbarlichen Belange innerhalb der Fristen ausreichend genau beurteilt werden?
- ☐ Gibt es Konfliktpotenzial, welches im Wege einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit geklärt werden sollte? In welcher Form soll diese Beteiligung erfolgen, zum Beispiel Bekanntmachung, Infoveranstaltung? Wer ist dafür verantwortlich – Gemeinde oder Bauwerber?

Neue Ortsmitte: MITTENIM, Niederwerrn
Schlicht Lamprecht Kern Architekten, Schweinfurt
Stefan Schlicht, Christoph Lamprecht, Christian Kern
www.schlichtlamprechtkern.de
Foto: Sebastian Schels



5 Dokumentation
Es geht um Wertung und Entscheidung

Wie fällt die Gesamtbilanz aus Sicht der Gemeinde aus?
Zum Beispiel:
- Ist das Bauvorhaben mit den städtebaulichen Zielen und Konzepten zur künftigen Entwicklung der Gemeinde vereinbar?
- Führt die Umsetzung des Vorhabens zu einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität, sowohl bezogen auf die direkte Umgebung als auch auf die Gesamtentwicklung in der Gemeinde?
- Welchen Mehrwert bietet das Bauvorhaben der Gemeinde und ihrer Bürgerschaft?
- Können die Konsequenzen einer Abweichung/Befreiung für die bestehende städtebauliche Struktur, aber auch für die rechtlichen Rahmenbedingungen der näheren Umgebung klar abgeschätzt werden? Sind diese als unbedenklich oder positiv einzustufen?
- Sind die Folgekosten und -risiken tragbar?
- Erscheint eine Anwendung des „Bau-Turbo“ wirklich als Vereinfachung des Verfahrens oder ist ein reguläres Bebauungsplanverfahren angezeigt?

Zustimmung oder Versagung?
- Zustimmung ohne weitere Auflagen?
- Zustimmung unter der Auflage bestimmter städtebaulicher Vereinbarungen (Städtebaulicher Vertrag)?
- Versagung der Zustimmung?
- Versagung der Zustimmung bei gleichzeitigem Angebot eines alternativen Planungswegs, zum Beispiel Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens?

Dokumentation: Es geht um Transparenz und Gleichbehandlung
Eine Entscheidung zur Zustimmung bedarf grundsätzlich keiner tiefgreifenden Begründung und Dokumentation. Es empfiehlt sich aber, die städtebaulichen Überlegungen, die zur Entscheidung geführt haben, aus Gründen der Transparenz und der späteren Nachvollziehbarkeit, festzuhalten.
Um den Überblick über die Entscheidungen von Bauvorhaben nach Bau-Turbo zu behalten und ggf. die Anwendung der Instrumente des Bau-Turbo weiterzuentwickeln, können diese in der Gemeinde dokumentiert oder auch über das Erfassungstool des Umsetzungslabor Bau-Turbo gesammelt werden.

Geförderter Wohnungsbau Schwandorf
quadrat45°, Regensburg
Florian Brunner, Michael Müller
www.quadrat45.de
Foto: Florian Brunner



6 Instrumente und Möglichkeiten zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen und Qualitäten

6.1 Rechtliche Sicherungsebenen im Planungsrecht

Bei Anwendung der Beschleunigungsregelungen des Bau-Turbo fehlt die grundlegende planerische Sicherungsebene, nämlich der Bebauungsplan. Alle Regelungen erlauben die Ausweisung zusätzlichen Baurechts gerade ohne Bebauungsplan. Dementsprechend kommt den beiden verbleibenden Sicherungsebenen städtebaulicher Vertrag und Grundstücksbindung eine zentrale Rolle zu. Natürlich ist es so, dass im Zuge eines Antrags auf Anwendung der Bau-Turbo-Regelungen ein konkretes Vorhaben mit entsprechenden konkreten städtebaulichen Kenndaten Gegenstand der Zustimmung der Gemeinde und damit der Ausübung ihrer Planungshoheit ist. Doch muss die Gemeinde beachten, dass damit keine dauerhafte Planungssicherung verbunden ist. Ist das Bauvorhaben erst einmal errichtet und gegebenenfalls neues Baurecht entstanden (vgl. oben Risiken bei der Anwendung der Beschleunigungsregelungen) beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach gesetzlichen Regelungen, in der Regel nach § 34 BauGB mit seinen beschränkten Steuerungsmöglichkeiten. Will die Gemeinde also langfristig städtebauliche Ziele sichern, muss sie über städtebauliche Verträge und Grundstücksbindungen arbeiten. Beim städtebaulichen Vertrag ist zu beachten, dass dieser nicht grundstücksbezogen wirkt, sondern personenbezogen. Vertragliche Bindungen müssen also auf jeden Fall über eine Rechtsnachfolgeklausel an den Rechtsnachfolger weitergegeben werden und ggf. zusätzlich über Grundstücksbindungen abgesichert werden.
Ob städtebauliche Bindungen über Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung zusätzlich abgesichert werden können, ist fraglich.

6.2 Zustimmung unter der Bedingung eines städtebaulichen Vertrags

Anknüpfungspunkt für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Anwendung der Beschleunigungsregelungen nach dem Bau-Turbo-Gesetz ist § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Allgemein wird daraus geschlossen, dass die Gemeinde berechtigt ist, zur Sicherung städtebaulicher Ziele (Maßstab ist hier § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB „Vereinbarkeit mit Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung) städtebauliche Verträge zu schließen.
Dabei gelten die allgemeinen Anforderungen an städtebauliche Verträge, insbesondere das Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und der Angemessenheitsgrundsatz (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus bedürfen städtebauliche Verträge stets eines „städtebaulichen Sachzusammenhangs". Wie auch beim Bebauungsplan haben städtebauliche Verträge hier nur eine Sicherungsfunktion. Sie müssen städtebaulich ebenso gerechtfertigt sein, wie etwa Bebauungsplanfestsetzungen. Für die Zustimmung im Zusammenhang mit Bau-Turbo-Regelungen kommt dies ausdrücklich in § 36a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB zum Ausdruck. Vertragliche Regelungen sind zulässig, um „bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten".
In Bezug auf das Koppelungsverbot ist zu beachten, dass vertragliche Bindungen grundsätzlich nicht für bereits bestehendes Baurecht zulässig sind. Daher spricht vieles dafür, dass vertragliche Sicherungen nur für das durch die Anwendung der Bau-Turbo-Regelungen entstehende zusätzliche Baurecht zulässig sind. Wird dementsprechend das Maß baulicher Nutzung für eine mehrgeschossige Bebauung erhöht, wird sich zum Beispiel eine Wohnungsbindung nur auf das zusätzlich geschaffene Baurecht beziehen können.
In Bezug auf die Angemessenheit gilt zu berücksichtigen, dass die vertragliche Bindung im Gesamtzusammenhang mit der Schaffung zusätzlichen Baurechts angemessen sein muss. Dabei kann man sich daran orientieren, ob durch eine Änderung des Bebauungsplans (statt Anwendung der Beschleunigungsregelungen) eine bauleitplanerische Festsetzung in diesem Umfang „abwägungsfrei" zulässig wäre. Insofern kann es zulässig sein, dass das gesamte zusätzlich neu zugelassene Baurecht zum Beispiel Wohnungsbindungen unterworfen werden kann.

6.3 Sicherung und Inhalte städtebaulicher Bindungen

Der Inhalt städtebaulicher Bindungen wird lediglich durch den notwendigen städtebaulichen Bezug beschränkt. Ansonsten gilt § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Folgende typische Regelungen werden sich in der Regel auch in „Bau-Turbo-Verträgen“ wiederfinden:

Baupflicht

Gerade im Zusammenhang mit dem Bau-Turbo ist wichtigstes Ziel eine schnelle Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Im Rahmen der Wohnraumförderung besteht für den Fördernehmer eine Baupflicht. Art. 69 der Bayerischen Bauordnung sieht vor, dass die Baugenehmigung nach vier Jahren seit ihrer Erteilung erlischt, wenn mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde. Die Gemeinde kann (zum Beispiel in Leitlinien) festhalten, dass sie Verlängerungen von Baugenehmigungen bei Anwendung der Beschleunigungsregelungen des Bau-Turbo nicht zustimmen wird. Dieser Hinweis sollte jedenfalls nicht nur im Zusammenhang mit der jeweiligen Zustimmung gegeben werden, damit auch für die Bauaufsicht die Notwendigkeit eines erneuten Ersuchens bei einem entsprechenden Verlängerungsantrag offensichtlich ist, sondern auch, damit gegenüber dem Bauwerber Druck entsteht, innerhalb der Geltungsdauer der Baugenehmigung das Bauvorhaben umzusetzen, zumindest mit ihm zu beginnen. Gleichzeitig kann in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, dass der Inhaber der Baugenehmigung mit Ablauf deren Geltungsdauer auf die Rechtswirkung der Baugenehmigung gegenüber Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde verzichtet, die Baugenehmigung zurückgibt und auch auf Haftungs- und Entschädigungsansprüche verzichtet. Gerade im Zusammenhang mit Einzelbaugenehmigungen nach den Beschleunigungsregelungen erscheint diese Vorgehensweise die bessere Alternative zur Vereinbarung eines Ankaufsrechts (notariell zu beurkunden!), insbesondere auch weil Gemeinden in der Regel kein Interesse und keine Mittel haben, Einzelgrundstücke zu erwerben.
Dennoch kann es zielführend sein, für die Realisierung eines Bauvorhabens einen differenzierten Fristenplan vorzusehen, beispielsweise für den Baubeginn (Eingang Baubeginnsanzeige), die Fertigstellung (Eingang Fertigstellungsanzeige) bzw. Nutzungsaufnahme (Eingang Nutzungsaufnahme). Der Fristenplan ist durch einen städtebaulichen Vertrag etwa über Vertragsstrafen oder die Vereinbarung eines Ankaufsrechts zu sichern. Das Ankaufsrecht kann so gestaltet werden, dass die Gemeinde es auch zugunsten eines von ihr benannten Dritten ausüben kann. Damit vermeidet man zusätzliche Notarkosten und kann so die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sichern, ohne selbst das Grundstück erwerben zu müssen.

Wohnraumbindung

Zentrales Anliegen der Beschleunigungsregelungen ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Zwar kommt dies in den gesetzgeberischen Tatbeständen nicht unmittelbar zum Ausdruck. Gleichwohl sollte die Gemeinde im Rahmen vertraglicher Bindungen stets im Blick haben, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Inhalte entsprechender Regelungen kommen auf die Bedürfnisse vor Ort an. Beispiele für Wohnraumbindungen sind die klassische Einheimischenbindung, die Festlegung der Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau aber auch Mietpreisbindungen mit Belegungsrechten zugunsten der Gemeinde sind typisch. Dabei wird jeweils darauf zu achten sein, diese Bindungen mit der Verpflichtung zu einer dinglichen Sicherung im Grundbuch zu verbinden.

Erschließung

Auch wenn das Tatbestandsmerkmal einer „gesicherten Erschließung” im Wortlaut in der Beschleunigungsregelung keinen Widerhall findet, muss es für die Gemeinde wichtig sein, nur solche Bauvorhaben zuzulassen, für die eine ordnungsgemäße Erschließung rechtlich gesichert ist. Zwar erlaubt § 246e BauGB wohl auch von Erschließungsanforderungen abzusehen, damit sollte die Gemeinde aber sehr restriktiv umgehen, insbesondere um sich nicht der Gefahr auszusetzen, dass bei einer nicht ausreichenden Erschließung später Erschließungsansprüche gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung ist ein wichtiger öffentlicher Belang, der bei Anwendung der Beschleunigungsregelungen zu berücksichtigen ist. Gegenstand von städtebaulichen Verträgen können insoweit auch klassische Erschließungsverträge sein, insbesondere für eine größere Gebietsentwicklung. Hier kann auf die klassischen Muster zu Erschließungsverträgen verwiesen werden.

Sonstige städtebauliche Bindungen
Darüber hinaus können selbstverständlich alle städtebaulichen Ziele mit begleitenden vertraglichen Verpflichtungen verbunden werden. Dies betrifft die Umsetzung von Klimaanforderungen, Freiraumgestaltung (Grünordnung), Sicherung einer ausreichenden Versickerung anfallenden Niederschlagswassers, die Berücksichtigung von Sturzfluten, Starkregenereignissen etc. bis hin zu energetischen Anforderungen an die Umsetzung von Vorhaben. Maßstab sind hier die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde und natürlich der städtebauliche Vollzug entsprechender Regelungen.

Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich?
Nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (§ 18 BNatSchG ist im Zuge der Anwendung von § 246e BauGB ausdrücklich anwendbar) treffen muss und überhaupt darf. Da es sich um Einzelbaugenehmigungsverfahren handelt, wird man hier grundsätzlich die Regelungsverantwortlichkeit bei der Bauaufsichtsbehörde sehen. Gleichwohl dürfte es weiterhin zulässig sein, auch in einem städtebaulichen Vertrag (aus städtebaulichen Gründen!) Regelungen zur Verortung und zum Inhalt des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu treffen. Auch hier kann auf die klassischen Regelungsbeispiele verwiesen werden.

Kostentragungsregelungen
Städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit einer Zustimmung nach § 36a BauGB können auch Kostentragungsregelungen umfassen. Insoweit gilt § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB entsprechend. Dementsprechend kann die Gemeinde Kosten weiterleiten, die ihr durch die Inanspruchnahme von Planungsbüros zur städtebaulichen Bewertung von Bauvorhaben entstehen. Ebenso kann der Bauinteressierte zur Durchführung eines Planungswettbewerbs auf eigene Kosten verpflichtet werden. Auch die rechtliche Beratung im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen kann kostenmäßig auf die Planungsbegünstigten umgelegt werden. Bei größerer Gebietsentwicklung oder bei bestehenden Folgekostengesamtkonzepten kommt auch die Geltendmachung von Folgekosten (zum Beispiel für soziale Infrastruktur) in Betracht.

6.4 Entwicklung von Standardregelungen
Dem Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit der Zustimmung nach § 36a BauGB wird zum Teil entgegengehalten, dass damit ein Beschleunigungseffekt zunichte gemacht wird. Dem muss aber so nicht sein. Zunächst ist Maßstab für die Beschleunigung die fehlende Erforderlichkeit eines Bauleitplanverfahrens, das sich über Jahre hinziehen kann. Zudem können Standardverträge im Zusammenhang mit der Anwendung der Bau-Turbo-Regelungen entwickelt werden, die dann nur noch auf den Einzelfall angepasst werden müssen. Auch hier bietet es sich an, vertragliche Inhalte in Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbo zu definieren. Zeitkritisch ist daher die Entwicklung eines städtebaulichen Vertrages nicht.

6.5 Städtebauliche Verträge als „Bedingung der Zustimmung" nach § 36a BauGB
In zeitlicher Hinsicht müssen städtebauliche Verträge nicht innerhalb der 3-Monatsfrist zur Zustimmung nach § 36a BauGB vorliegen. Vielmehr kann die Gemeinde bereits vorher die Zustimmung erteilen, wenn sie diese unter die Bedingung stellt, dass bestimmte städtebauliche Anforderungen eingehalten werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass konkret („bestimmte") städtebauliche Vertragsinhalte in der Zustimmungserklärung bereits definiert werden, die dann später in einem Vertrag ausformuliert werden. Damit kann eine Baugenehmigung erst dann erteilt werden, wenn der Bauaufsichtsbehörde der Abschluss des städtebaulichen Vertrags mitgeteilt und vorgelegt wird. In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist durch die Zustimmung unter Bedingung der Eintritt der planungsrechtlichen Fiktion nach § 36a BauGB gehindert. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass sichergestellt werden muss, dass die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfiktion (Art. 68 BayBO) nicht eintritt. Dafür steht der Bauaufsichtsbehörde inzwischen die Regelung des Art. 82c BayBO zur Verfügung.
Will die Gemeinde auf der sicheren Seite sein, kann sie natürlich auch zunächst die Zustimmung nach § 36a BauGB verweigern und sie in Aussicht stellen, wenn ein städtebaulicher

Vertrag mit bestimmten Inhalten geschlossen ist. An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass eine Zustimmung unter der Bedingung eines städtebaulichen Vertrages nicht mehr in Betracht kommt, wenn bereits über die Umsetzung vorangegangener Bau-Turbo-Genehmigungen neues Baurecht nach § 34 BauGB entstanden ist (vgl. Abschnitt 4.3).

Sicherung durch einheitliche Zustimmung nach § 36a BauGB

Eine wichtige Sicherungsebene ist ein einheitlicher Vollzug der Beschleunigungsregelung. Leitlinien für die Zustimmung nach § 36a BauGB, die sowohl verfahrensrechtlich eine einheitliche Vorgehensweise vorgeben, inhaltliche städtebauliche Anforderungen definieren und einheitliche Vorgaben für den Inhalt städtebaulicher Verträge machen, sind Gewähr dafür, dass auch ohne Bebauungsplan nachhaltiger Städtebau möglich ist. Solche Leitlinien dienen aber nicht nur der Sicherung städtebaulicher Qualität, sondern sichern eine wichtige rechtliche Anforderung bei Anwendung der Bau-Turbo-Regelungen: den Gleichbehandlungsgrundsatz. Gleichzeitig wird damit die Grundlage für eine echte Beschleunigung der Genehmigungsverfahren gelegt, da für Politik, Verwaltung und Grundstückseigentümer eine Verlässlichkeitsgrundlage geschaffen wird.

Frühzeitige Bauberatung

Im Rahmen von Leitlinien macht es in diesem Zusammenhang Sinn, eine frühzeitige Kontaktaufnahme der Bauwilligen mit dem Bauamt einzufordern. Dort können die Vorgaben für die Zustimmung besprochen, inhaltliche Anforderungen an die Planung geklärt und auch gegebenenfalls notwendige Unterlagen, die mit einem Bauantrag einzureichen sind (Immissionsschutzgutachten, Untersuchung zu Verkehrsauswirkungen, Niederschlagswasserbeseitigung, Starkregen etc.), festgelegt werden.

Enge Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde

Um einen echten Beschleunigungseffekt durch die Anwendung der Bau-Turbo-Regelungen sicherstellen zu können, ist eine enge Abstimmung zwischen Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde unabdingbar. Insoweit wird auf Ziffer 4 verwiesen.

6.6 Städtebaulicher Vertrag bei größerer Gebietsentwicklung

Da der Anwendungsbereich der Bau-Turbo-Regelungen flächenmäßig nicht begrenzt ist, ist es auch möglich, größere (neue) Gebiete über die Beschleunigungsregelungen umzusetzen. In diesem Fall kann die Gemeinde mit dem oder den Grundstückseigentümer(n) einen städtebaulichen Rahmenvertrag schließen, der die wesentlichen städtebaulichen Bindungen enthält (Herstellung der Erschließung, dinglich gesicherte Wohnraumbindungen, Regelungen zur Baupflicht etc.). Dort wird die Gemeinde dann den Grundstückseigentümer zudem verpflichten, bei Weiterveräußerung der einzelnen Bauparzellen, die über Bau-Turbo-Genehmigungen umgesetzt werden sollen, bestimmte grundstücksbezogene Bindungen des städtebaulichen Vertrags (dann als Rechtsnachfolger) anzuerkennen und diese Anerkennung gegenüber der Gemeinde zur Voraussetzung einer Zustimmung nach § 36a BauGB zu machen. Der Rahmenvertrag enthält also gebietsbezogene Verpflichtungen des Grundstückseigentümers (Erschließung, naturschutzrechtlicher Ausgleich etc.) und grundstücksbezogene Verpflichtungen der späteren Bauherren, die vom Vertragspartner der Gemeinde an Käufer oder Erbbauberechtigte weiterzugeben sind. Die verbindliche Verpflichtung der Rechtsnachfolger (Bauherren), die grundstücksbezogenen Regelungen aus dem städtebaulichen Vertrag zu übernehmen, ist dann Voraussetzung für die Zustimmung nach § 36a BauGB. Diese Vorgehensweise macht insbesondere dann Sinn, wenn der Grundstückseigentümer nicht alle Baugrundstücke selbst bauen will.



Weitere Informationen und Angebote

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) der Fachkommission Städtebau
Stand: 18. März 2006
Kurz-URL: ogy.de/mqyx

Bau-Turbo – FAQ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für den Vollzug (StMB)
Stand: 2. April 2026
Kurz-URL: ogy.de/07ui

Bau-Turbo – FAQ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)
Stand: 13. Januar 2026
Kurz-URL: ogy.de/blk9

Strategien der Gemeinde für den Bau-Turbo, Arbeitshilfen und Praxiswissen zum Bau-Turbo, Umsetzungslabor Bau-Turbo
Stand: April 2026
Kurz-URL: ogy.de/31uu

Informationen des Deutschen Städtetags zum Bau-Turbo
Kurz-URL: ogy.de/u0w4

Beratungsstelle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit-BEN, der Bayerischen Architektenkammer
www.beratungsstelle-ben.de

Nordpark III, Plattling
BEM Burkhardt | Engelmayer | Mendel
Landschaftsarchitekten Stadtplaner Part mbB, München
Oliver Engelmayer, Martin Mendel
www.bem-la.de
Foto: Carola Voigt und Peter Boerboom GbR

Impressum

Herausgeberin

Bayerische
Architektenkammer

Waisenhausstraße 4
80637 München
Telefon 089 139880-0
info@byak.de
www.byak.de

Autorinnen und Autoren
Monika Geiß
Jutta Heinkelmann
Matthias Simon
Manuela Skorka
Dr. Gerhard Spieß
Markus Weinig

Redaktion und Koordination
Fabian Blomeyer
Jutta Heinkelmann
Thomas M. Lenzen
Kathrin Valvoda

Projekte und Planende
Seite 3: Konversion Prix-Quartier
Knoop & Rödl Architekten
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Alexander Knoop, Frank Rödl
www.knoop-roedl.de
Seite 9: Dazwischen & Mittendrin
BASK Büro für Architektur & Stadtplanung,
Schuster Kretschmann PartGmbB
Anina Schuster, Nicolas Kretschmann
www.atelierbask.de
Seite 11: Quartier An den Eichen
H2M Architekten
Gabriele Bruckmayer, Gerhard Eckl,
Prof. Stephan Häublein, Johannes Müller
www.h2m-architekten.de
Seite 23: Neue Mitte Emmering
STADT RAUM PLANUNG
Martina Schneider
www.stadt-raum-planung.de
Seite 27: Neue Ortsmitte: MITTENIM
Schlicht Lamprecht Kern Architekten
Stefan Schlicht, Christoph Lamprecht, Christian Kern
www.schlichtlamprechtkern.de
Seite 29: Geförderter Wohnungsbau
quadrat45°
Florian Brunner, Michael Müller
www.quadrat45.de
Seite 34: Nordpark III
BEM Burkhardt | Engelmayer | Mendel
Landschaftsarchitekten Stadtplaner Part mbB
Oliver Engelmayer, Martin Mendel
www.bem-la.de

Lektorat
Sabine Picklapp

Gestaltung
SNOW DESIGN Britta Petermeyer
www.snow-design.de

Bildnachweis
Seiten 3, 9, 11, 27: Sebastian Schels
Seite 23: Martina Schneider
Seite 29: Florian Brunner
Seite 34: Carola Voigt und Peter Boerboom GbR

Stand: September 2026

Bayerische
Architektenkammer
Waisenhausstraße 4
80637 München
www.byak.de