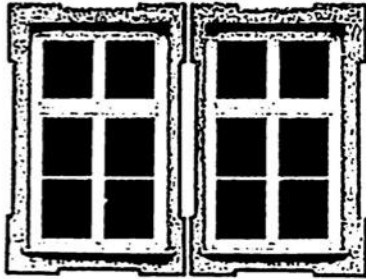




MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG

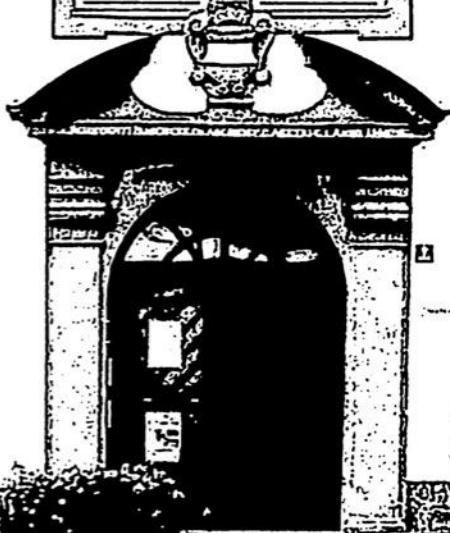


RATHAUS



Marktgemeinderat 21.01.2026

Information zur Änderung des BauGB
durch Gesetz zur Beschleunigung
des Wohnungsbaus und zur
Wohnraumsicherung – „Bauturbo“





Baturbo - Hintergrund und Zielsetzung

- 30. Oktober 2025: Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Baturbo“)
- Ziel: Mangel an bezahlbarem Wohnraum durch Vereinfachung und Beschleunigung entgegenwirken
 - Schaffung von mehr Wohnraum durch tiefgreifende Öffnungsklauseln zugunsten des Wohnungsbaus
 - Planungs- und Genehmigungszeiten verkürzen, ohne kommunale Planungshoheit und Nachbarschutz aufzugeben
 - Bauleitplanverfahren können in bestimmten Fällen entfallen
- Baturbo = „Brechtstange“ mit der weitreichend von planungsrechtlichen Vorgaben abgewichen werden kann, aber
 - Freiwillige Anwendung durch die Gemeinden
 - Größerer kommunaler Handlungs- und Gestaltungsspielraum bei Neubau, Nachverdichtung und Umnutzung
 - Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung
 - Höhere Verantwortung für Erhalt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung





Bauturbo - Änderungen im BauGB

Erstes Kapitel Erster Teil

Allgemeines Städtebaurecht Bauleitplanung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Dritter Abschnitt

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 9 Inhalt des Bebauungsplans

Dritter Teil

Regelung der baulichen und sonst. Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt

Zulässigkeit von Vorhaben

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

§ 36 **Beteiligung** **Einvernehmen** der Gemeinde und **Zustimmung** der höheren

Verwaltungsbehörde

§ 36a **Zustimmung der Gemeinde**

§ 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder

§ 37a **Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung**

Drittes Kapitel

Zweiter Teil

Sonstige Vorschriften

Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten;
Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 201a **Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt**

Vierter Abschnitt

Planerhaltung

§ 216a **Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm**

Viertes Kapitel

Zweiter Teil

Überleitungs- und Schlussvorschriften

Schlussvorschriften

§ 246e **Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau**

§ 250 **Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten**

Erleichterte Festsetzungen zum **Immissionsschutz** und Planerhaltungsregelung

Erleichterung von

- Befreiungen von Bebauungsplänen
- Abweichungen vom Gebot des Einfügens (§§ 31, 34)
- Zustimmung der Gemeinde (§ 36a)

Abweichungen vom Planungsrecht (sog. „Bauturbo“ § 246e)

Verlängerung von Regelungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (§§ 201a, 250)

Landesverteidigung (§§ 37, 37a)

Der „Bauturbo“



MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG



Quelle: © Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2026



Inhalt der Änderungen im BauGB - Bauturbo



MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG

§ 246e BauGB

Befristete neue Sonderregelung für den Wohnungsbau ermöglicht es, von Vorgaben des Bauplanungsrecht abzuweichen

Greift insbesondere im Außenbereich



§ 31 Abs. 3 BauGB

Erleichterung von Befreiungen für Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, auch bei den Grundzügen der Planung

z.B. Aufstockung, Erweiterung



§ 34 Abs. 3b BauGB

Innenbereich:
Neuerrichtungen von Wohngebäuden werden auch dort ermöglicht, wo sie sich nicht in die nähere Umgebung einfügen

z.B. Bebauung in zweiter Reihe

Inhalt der Änderungen im BauGB - Bauturbo



MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG

§ 246e BauGB

Befristete neue
Sonderregelung für
den Wohnungsbau
ermöglicht es,
von Vorgaben des
Bauplanungsrecht
abzuweichen

Greift insbesondere im
Außenbereich



§ 31 Abs. 3 BauGB

Erleichterung von
Befreiungen für
Wohnbauvorhaben im
Geltungsbereich
eines rechtskräftigen
Bebauungsplans, auch
bei den Grundzügen
der Planung

z.B. Aufstockung,
Erweiterung



§ 34 Abs. 3b BauGB

Innenbereich:
Neuerrichtungen von
Wohngebäuden
werden auch dort
ermöglicht, wo sie sich
nicht in die nähere
Umgebung einfügen

z.B. Bebauung in
zweiter Reihe



MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG

Erleichterung von Befreiungen von Bebauungsplänen und Abweichungen vom Gebot des Einfügens





§ 31 Abs. 3 BauGB - Befreiungen von Bebauungsplänen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) ~~In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit~~ Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall ~~oder in mehreren vergleichbaren Fällen~~ von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. ~~Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 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. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.~~

Ziel:

Beförderung von Umbauten und Aufstockungen im Bestand

Neuer Abs. 3: erweiterte / erleichterte Befreiungsmöglichkeit

- zugunsten des Wohnungsbaus, nunmehr aber ohne regionale Beschränkung und unbefristet,
- auch im Widerspruch zu Grundzügen der Planung
- auch in mehreren vergleichbaren Fällen
- wenn keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. § 13a Abs. 1 BauGB)
- Zustimmung der Gemeinde (§ 36a)



§ 31 Abs. 3 BauGB - Befreiungen von Bebauungsplänen

Anwendungsvoraussetzungen:

- **Erweiterte Befreiung zugunsten Wohnungsbau**
- ohne Befristung
- auch „**in mehreren vergleichbaren Fällen**“
 - bisher atypischer Ausnahmefall als Voraussetzung für Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB (BVerwG)
- Grundzüge der Planung keine Haltelinie mehr Befreiungen
- Prüfungspflicht weiterhin:
 - Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen
 - Prüfung von Amts wegen
 - Umwelt-„Stop-Klausel“: keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Vollzugshinweise und -probleme:

- Gleichbehandlungsgrundsatz, da bisherige Atypik entfällt
- Entwicklung bebauungsplanübergreifender Entscheidungsmatrix → **politischer Grundsatzbeschluss / Leitlinie**
- Gefahr: Marginalisierung der Bauleitplanung





§ 34 BauGB - Abweichungen vom Gebot des Einfügens

(...)

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 **und 3 Satz 1** entsprechend anzuwenden.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung ~~eines~~ zulässigerweise ~~errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes~~ **errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird,** oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(...)

(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde 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, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ziel:

Nicht Beschleunigung der Planung, sondern Umgehung der Planung durch Befreiungen und Abweichungen

Abs. 3a: Abweichung

- im (atypischen) Einzelfall
- Ausdehnung auf bisher nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäude

Abs. 3b: erweiterte Abweichung

- zugunsten der Errichtung eines Wohngebäudes
- in mehreren vergleichbaren Fällen
- auch von der Art der baulichen Nutzung (faktischer Gebietscharakter)
- Zustimmung der Gemeinde (§ 36a)



§ 34 Abs. 3b BauGB - Abweichungen vom Gebot des Einfügens

Abs. 3b erweiterte Abweichung:

- Großzügige Abweichung vom Einfügen im unbeplanten Innenbereich
- nur für **Errichtung/Neubauvorhaben**
- Zulässig in mehreren vergleichbaren Fällen
- deutliche **Umstrukturierung eines Gebiets** ohne Bauleitplanung
- Prüfungspflicht weiterhin:
 - Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen
 - Prüfung von Amts wegen
 - Umwelt-„Stop-Klausel“

Vollzugshinweise und -probleme:

- Gleichbehandlungsgrundsatz, da bisherige Atypik entfällt
- Entwicklung gebietsbezogener Entscheidungsmatrix **politischer Grundsatzbeschluss / Leitlinie**
- Gefahr: Entschädigungsverpflichtung nach § 42 Abs. 2 BauGB wg. Wertminderung (Änderung des Gebietscharakters)



Inhalt der Änderungen im BauGB - Bauturbo



MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG

§ 246e BauGB

Befristete neue
Sonderregelung für
den Wohnungsbau
ermöglicht es,
von Vorgaben des
Bauplanungsrecht
abzuweichen

Greift insbesondere im
Außenbereich



§ 31 Abs. 3 BauGB

Erleichterung von
Befreiungen für
Wohnbauvorhaben im
Geltungsbereich
eines rechtskräftigen
Bebauungsplans, auch
bei den Grundzügen
der Planung

z.B. Aufstockung,
Erweiterung



§ 34 Abs. 3b BauGB

Innenbereich:
Neuerrichtungen von
Wohngebäuden
werden auch dort
ermöglicht, wo sie sich
nicht in die nähere
Umgebung einfügen

z.B. Bebauung in
zweiter Reihe

Inhalt der Änderungen im BauGB - Bauturbo



MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG

§ 246e BauGB

Befristete neue
Sonderregelung für
den Wohnungsbau
ermöglicht es,
von Vorgaben des
Bauplanungsrecht
abzuweichen

Greift insbesondere im
Außenbereich



§ 31 Abs. 3 BauGB

Erleichterung von
Befreiungen für
Wohnbauvorhaben im
Geltungsbereich
eines rechtskräftigen
Bebauungsplans, auch
bei den Grundzügen
der Planung

z.B. Aufstockung,
Erweiterung



§ 34 Abs. 3b BauGB

Innenbereich:
Neuerrichtungen von
Wohngebäuden
werden auch dort
ermöglicht, wo sie sich
nicht in die nähere
Umgebung einfügen

z.B. Bebauung in
zweiter Reihe



MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG

Abweichungen vom Planungsrecht - Bauturbo -





§ 246e BauGB - Befristete Sonderregelung für 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 überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eine Abweichung von Bauleitplänen ist insbesondere dann nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. 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.

Befristet bis 31.12.2030

Zulassungsmöglichkeit für
Wohnbauvorhaben, ohne
Erfordernis eines Bebauungsplanes

Außenbereich mit Einschränkung
auf Flächen im mittelbaren
räumlichen Zusammenhang nach
§§ 30/34 im Rahmen einer
„organischen Fortentwicklung des
Siedlungsbereichs“

→ **Entfernung von max. 100m**

Überschlägige (Umwelt-)Prüfung
erforderlich mit Ausgleichs- und
Kompensationsmaßnahmen

auch Wohnfolgeeinrichtungen und
Läden des täglichen Bedarfs



§ 246e BauGB - Befristete Sonderregelung für Wohnungsbau

Bauturbo als sog. Brechstange mit dem Ziel Beschleunigung von Wohnungsbauprojekten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

- **Befristete Sonderregelung bis 31.12.2030**
- Außenbereich: **räumlicher Zusammenhang** mit Flächen nach §§ 30/34 BauGB
- keine Anwendung auf Siedlungssplitter, die weiter als 100 m von verfestigten Siedlungsbereichen entfernt liegen
- **maximale Abstand** zum Gebäudebestand **100 m** (so Gesetzesbegründung)
- Eingriffsregelung bleibt anwendbar (§ 246e Abs. 3 S. 2 BauGB, Verweis auf § 18 BNatSchG) → Zulassungsentscheidung im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde

Grundprinzipien & Anforderungen:

- Anwendung unter Verhältnismäßigkeitsgrundsatz
- Rechtfertigung: Einzelfall oder städtebauliches Konzept
- Prüfungspflicht weiterhin:
 - Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen
 - Prüfung von Amts wegen
 - Umwelt-„Stop-Klausel“ inkl. Ausgleichskompensation





MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG

Einvernehmen und Zustimmung der Gemeinde





§ 36a BauGB - Zustimmung der Gemeinde

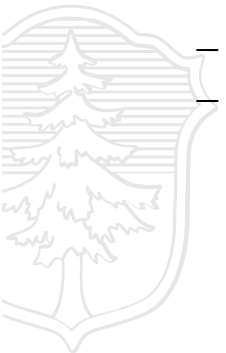
Neues kommunales Steuerungsinstrument

Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b sowie § 246e:

- nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig
- Planungshoheit der Gemeinde
- kein Rechtsanspruch für Bauherr
- kein Ersetzen durch Bauaufsichtsbehörde möglich

→ **Zustimmung möglich, wenn Vorhaben mit Vorstellung der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar**

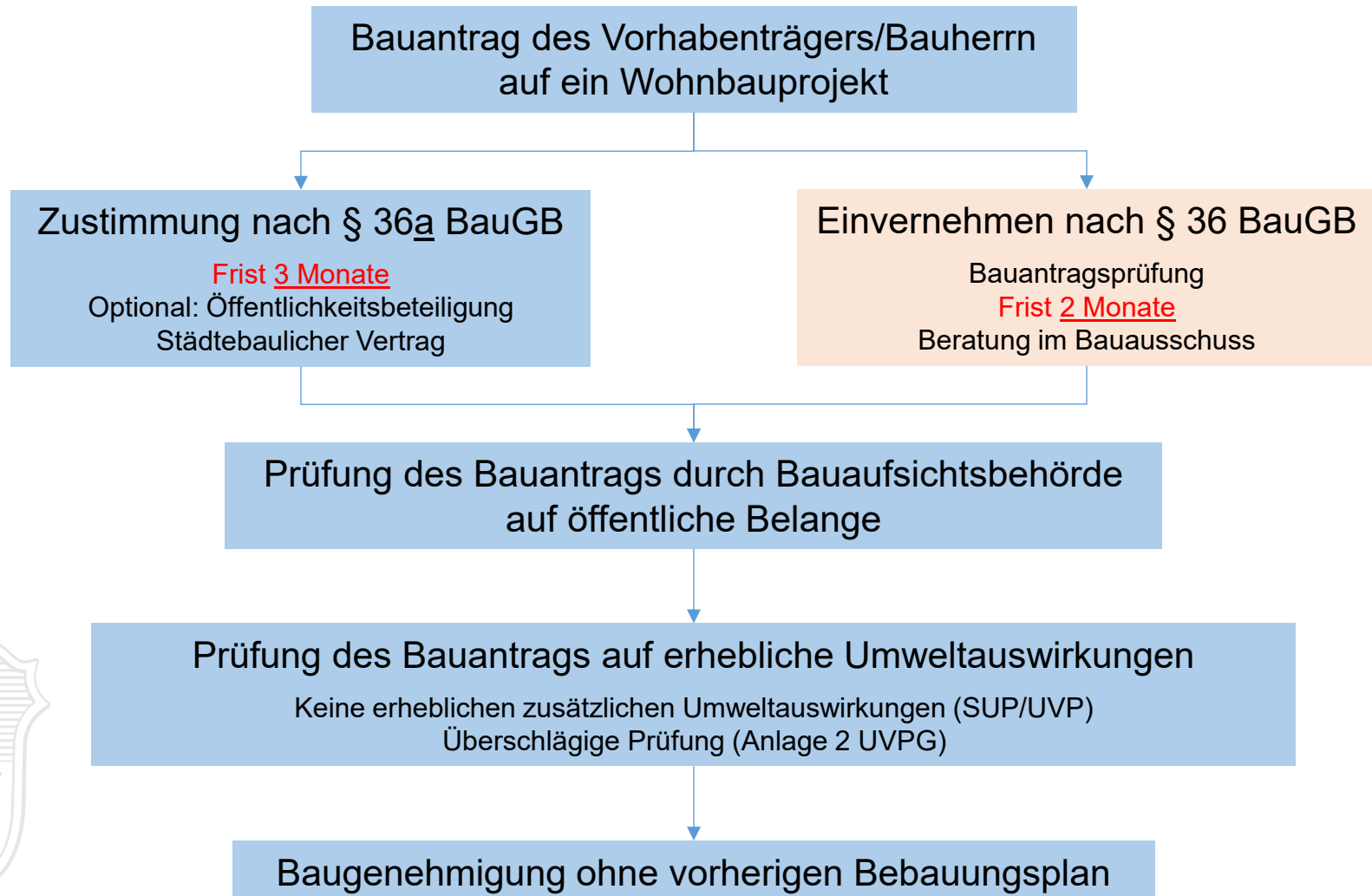
- Zuleitung des Ersuchens „von Amts wegen“ durch Bauaufsicht
- Entscheidungsfrist 3 Monate
- optionale Öffentlichkeitsbeteiligung (verlängert um max. 1 Monat)
- Zustimmung kann an Bedingungen verknüpft → Städtebaulicher Vertrag (z.B. Wohnraumbindung, Bauverpflichtung, Barrierefreiheit, Energieversorgung, Mobilitätsmaßnahmen, etc.)



Verfahrensschritte und Genehmigungsablauf



MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG





Bauturbo - Rolle der Kommunen / kommunale Aspekte

- Neue Möglichkeiten, aber keine Verpflichtung → **Kommunale Planungshoheit bleibt gewahrt**
- Gemeinde soll die Zustimmung von planerisch-städtebaulichen Gründen abhängig machen
- Empfehlung Gemeinde- und Städtetag: Gemeinden sollen bei ihrer Zustimmungsentscheidung nicht nur aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit auf objektive Kriterien abstellen (beachte: 7-Jahresfrist für Entschädigungsansprüche infolge veränderter Baurechte)
- Für vorausschauende Anwendung des Zustimmungserfordernisses sollten sich die Gemeinden daher frühzeitig und konzeptionell Gedanken über ihre städtebaulichen Vorstellungen machen



Städtebauliche Vorstellungen - kommunale Leitlinie



MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG

Was sind die Vorstellungen der Gemeinde von der künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Bad Hindelang?

- Wann und in welchem Ausmaß soll der Bauturbo angewandt werden
- Bezug auf Planungskonzepte, wie Flächennutzungsplan und Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Welche städtebaulichen Anforderungen sollen einem Vorhabenträger als Verpflichtung aufgegeben werden?

- Städtebaulicher Vertrag (Angemessenheit, Koppelungsverbot)
 - Bauverpflichtung
 - Gemeindlicher Zwischenerwerb
 - Sozialgerechte Bodennutzung (geförderter Wohnungsbau, Mietpreisbindung)
 - Gestaltungsfibel
- **Aufstellung eines gemeindespezifischen Kriterienkatalogs**, unter welchen Bedingungen eine Zustimmung erteilt wird



Bauturbo - Nächsten Schritte



MARKTGEMEINDE
BAD HINDELANG

21.01.2026

Beschlussfassung in heutiger Gemeinderatssitzung
→ „Bauturbo“ so lange zurückgestellt, bis kommunale Leitlinie aufgestellt

März 2026

Klausurtagung „Bauturbo“
→ Erarbeitung und Aufstellung eines kommunalen Grundsatzbeschlusses / Leitlinie

April 2026

Beschlussfassung der kommunalen Leitlinie





Bauturbo - Fazit für Kommunen

Nehmen wir uns gemeinsam die Worte des Gemeindetags zu Herzen:

„Der Einsatz des Bauturbo wird dann gelingen, wenn die Kommunikation zwischen unterer Bauaufsichtsbehörde, Gemeinde und Vorhabenträger engmaschig und konstruktiv aufgesetzt wird.“

„Gemeinden sollten diesen Prozess selbstbewusst annehmen und gestalten und sich ihrer damit verbunden großen Verantwortung für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung dabei stets bewusst sein.“

**→ Der Bauturbo eröffnet neue Chancen –
und wir entscheiden, wie wir Bad Hindelang in Zukunft gestalten.**

