

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung „Bauturbo“

Überblick – Systematik – Praxis

Die Beschleunigungs-Paragrafen im Überblick

§ 31 Abs. 3 BauGB	Befreiung von B-Plan über § 31 Abs. 2 BauGB hinaus mit Zustimmung der Gemeinde
§ 34 Abs. 3b BauGB	Abweichung vom Einfügen im Neubau mit Zustimmung der Gemeinde
§ 246e BauGB	„Bau-Turbo“ im engeren Sinne Abweichung von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften mit Zustimmung der Gemeinde

§ 36a BauGB: Zustimmung der Gemeinde

- Zulassung von Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB, nach § 34 Abs. 3b BauGB und nach § 246e BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde
- Erteilung der Zustimmung, wenn das Vorhaben (auch ohne Durchführung eines Planverfahrens) mit den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
- Zustimmung der Gemeinde kann unter der Bedingung erteilt werden, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen der Bauleitplanung (z.B. über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB) von ihm verlangt werden könnten (in der LHM: in jedem Fall Verpflichtung zur Einhaltung einer Förderquote)

§ 246e BauGB

- von den Vorschriften des **BauGB** oder den **aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften**
- einem der folgenden Vorhaben dienend:
 - Errichtung **Wohnzwecken** dienender Gebäude
 - Erweiterung/Änderung/Erneuerung für Wohnraum
 - Nutzungsänderung für Wohnraum
 - auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche (neu!) und soziale Zwecke sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen (neu!)
- wenn mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar
- unter Würdigung **nachbarlicher Interessen**
- **Zustimmung** der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich
- Im Außenbereich nur bei Vorhaben, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach §§ 30 Abs. 1, Abs. 2 BauGB oder 34 BauGB zu beurteilen sind; bei voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen ist eine strategische Umweltprüfung erforderlich (neu!)
- Befristet bis 31.12.2030

Wesentliche Forderungen des Münchner Stadtrats:

- 1. Beibehaltung städtebaulicher Qualitätsstandards**
(Klimaanpassung, Baumschutz, Schwammstadtprinzip, Rahmenplänen...)
- 2. Anwendung der SoBoN**
(Geförderter und preisreduzierter Wohnungsbau, Flächenabtretungen, soziale Infrastruktur)
- 3. Anwendung einer Bauverpflichtung**
(städtebaulicher Vertrag)
- 4. Gliederung in drei Kategorien**



1. Frühe Anwendung des Bauturbo: Hochbauprojekte mit überschaubarem Rahmen
- gemeindliche Zustimmung durch die Verwaltung

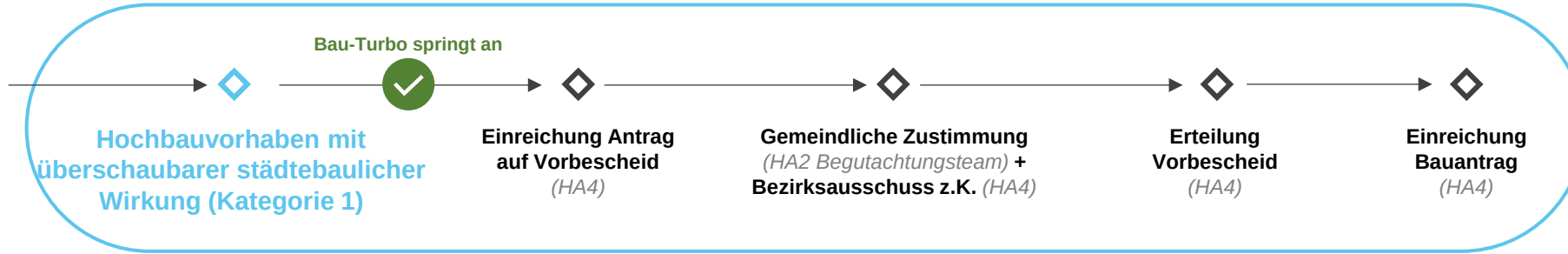


2. Vorbehaltliche Anwendung des Bauturbo: Projekte mit potenziell städtebaulicher Wirkung -
Aufstellungs- und vorbehaltlicher Zustimmungsbeschluss durch den Stadtrat

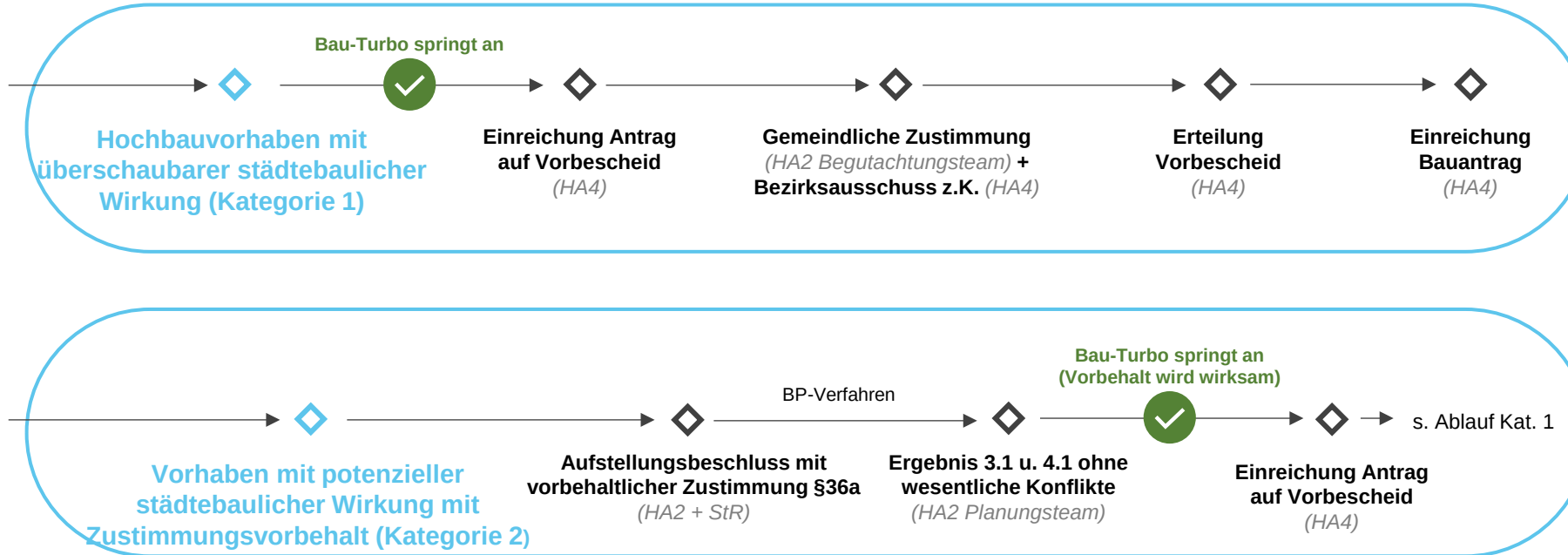


3. Spätere Anwendung des Bauturbo: Planungsbedürftige Projekte - Bebauungsplanverfahren oder Bau-
Turbo durch gesonderten Stadtratsbeschluss

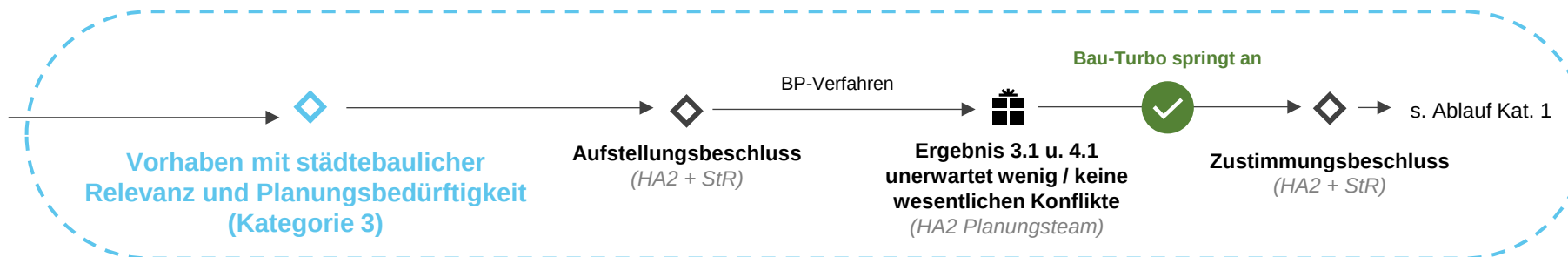
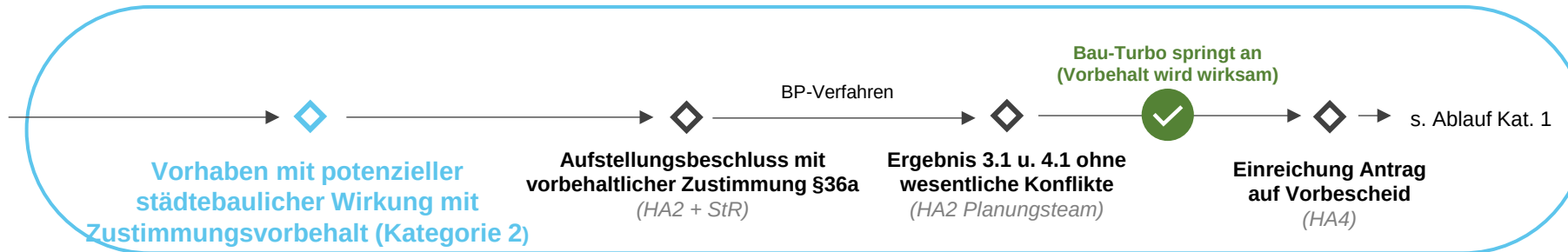
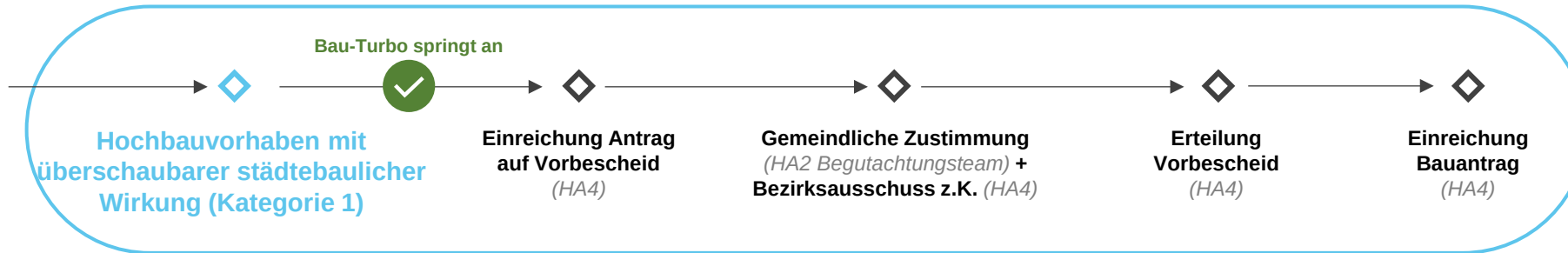
Praktische Anwendung, mögliche Fallkategorien des Bauturbo nach § 246e BauGB



Praktische Anwendung, mögliche Fallkategorien des Bauturbo nach § 246e BauGB



Praktische Anwendung, mögliche Fallkategorien des Bauturbo nach § 246e BauGB



- **Definition von Ausschluss-/Vorbehaltsgebieten (Anwendung Bauturbo nur im Ausnahmefall)**
 - Faktische oder festgesetzte Industriegebiete (GI)
 - Faktische oder festgesetzte Gewerbegebiete (GE)
 - Außenbereiche gem. § 35 BauGB
- **Grundvoraussetzungen**
 - Signifikanter Beitrag zur Wohnraumversorgung (nicht nur Grundstücksveredelung)
 - Keine Störung der städtebaulichen Ordnung
 - Erschließung gesichert
 - Überschaubare Eigentümerstruktur
 - Keine Funktionslosigkeit bei Bebauungsplänen
 - Folgekosten (gef. Wohnungsbau, grüne und soz. Infrastruktur) über städtebaulichen Vertrag
 - Umweltauswirkungen überschaubar
 - Grundsätzliche Übereinstimmung mit städtebaulichen Konzepten
 - Grün- und Freiflächenversorgung im Grundsatz nachweisbar (auf dem Grundstück ggf. durch Qualifizierung)
 - Umsetzung muss zeitnah erfolgen: keine Verlängerung der Baugenehmigung





