

Gemeinde Bad Bayersoien - Leitlinien zum Bauturbo

1. Was ist der Bauturbo?

Der „Bauturbo“ ist Bestandteil des am 30. Oktober 2025 in Kraft getretenen **Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung**. Grundlage ist insbesondere die Sonderregelung des **§ 246e BauGB**. Die bis zum **31. Dezember 2030** befristete Regelung soll die Schaffung von Wohnraum erleichtern und beschleunigen.

Der Bauturbo ermöglicht es, Wohnbauvorhaben im Einzelfall auch dann zuzulassen, wenn sie von einem Bebauungsplan abweichen, sich nicht vollständig in die nähere Umgebung einfügen oder im siedlungsnahen Außenbereich liegen. Voraussetzung ist grundsätzlich die Schaffung **neuen oder die Reaktivierung bestehenden Wohnraums**.

Die Anwendung liegt im Ermessen der Gemeinde. Sie entscheidet selbst, **ob, in welchem Umfang und unter welchen städtebaulichen Bedingungen** der Bauturbo eingesetzt wird. Eine rechtliche Verpflichtung zur Anwendung des Bauturbos besteht nicht. Ebenso handelt es sich bei jeder Anwendung um eine **Einzelfallentscheidung**.

Der **Bauturbo ersetzt daher keine vorausschauende Bauleitplanung**, sondern ergänzt diese zeitlich befristet. Die kommunale Bauleitplanung bleibt das zentrale Instrument für die langfristige Steuerung der städtebaulichen Entwicklung.

2. Entwicklung von Leitlinien

Um einen transparenten und einheitlichen Umgang mit den neuen gesetzlichen Möglichkeiten zu gewährleisten, hat die Gemeinde Bad Bayersoien entsprechende **Leitlinien** entwickelt.

Die Leitlinien sollen festlegen, welche grundlegenden Anforderungen ein Wohnbauvorhaben erfüllen muss, damit die Gemeinde eine mögliche Zulassung bzw. Ausnahme unter Anwendung des Bauturbos prüft. Sie schaffen damit einen verbindlichen Orientierungsrahmen für die Beurteilung entsprechender Vorhaben.

Sie zeigen auf, welche Anforderungen ein Vorhaben erfüllen muss, damit eine Anwendung des Bauturbos geprüft werden kann. Gleichzeitig bieten sie Bauherrinnen und Bauherren sowie Vorhabenträgern eine verlässliche Orientierung und geben Planerinnen und Planern frühzeitig wichtige Informationen. Dadurch sollen Abstimmungen erleichtert und geeignete Vorhaben schneller bearbeitet werden.

Die Leitlinien können nicht jedes einzelne Vorhaben abschließend regeln. Sie bilden vielmehr den **Rahmen für die Prüfung durch Verwaltung und politische Gremien**. Die konkrete Entscheidung bleibt eine Einzelfallentscheidung und muss mit den gesetzlichen Vorgaben sowie den langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar sein.

3. Ausschluss der Anwendung des Bauturbos

Der Bauturbo soll ausschließlich der Schaffung von **dauerhaftem, wohnverträglichem Wohnraum** dienen und darf die städtebaulichen Ziele der Gemeinde nicht beeinträchtigen. Die Anwendung des Bauturbos erfolgt nur nach vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde. Unabgestimmte Vorhaben, die direkt im Landratsamt eingereicht werden, werden grundsätzlich nicht im Bauturbo behandelt.

Ausgeschlossen ist die Anwendung insbesondere in:

- Gewerbe- und Sondergebieten,
- (potenziellen) Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten,
- Überschwemmungsgebieten,
- Bereichen, in denen eine Bebauung aus Schutzgründen ausgeschlossen ist,
- Splittersiedlungen sowie für einzelne, vom Siedlungszusammenhang abgesetzte Gebäude im Außenbereich.

Nicht über den Bauturbo ermöglicht werden außerdem:

- Hotels
- Wochenendhäuser,
- Monteursunterkünfte,
- Ferienwohnungen,
- Kurzzeitvermietungen,
- Zweitwohnungen,
- Nutzungen mit einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen,
- Tiny-Häuser mit Wohnflächen von bis zu 50m²
- reine Wohnflächenvergrößerungen ohne zusätzliche Wohneinheit,
- Nebenanlagen wie Garagen sowie
- ausschließlich gestalterische Änderungen, beispielsweise eine andere Dachform.

4. Differenzierung nach Lage des Vorhabens

Die Anwendung des Bauturbos richtet sich maßgeblich nach der planungsrechtlichen Lage des jeweiligen Vorhabens. Dabei wird zwischen **beplanten Gebieten (§ 30 BauGB)**, **dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)** und **dem Außenbereich (§ 35 BauGB)** unterschieden.

Grundsätzlich gilt: Der Bauturbo soll vorrangig im Innenbereich eingesetzt werden. **Innenentwicklung, Umbau, Umnutzung und Nachverdichtung haben Vorrang vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme des Außenbereichs.** Damit sollen bestehende Infrastrukturen besser genutzt, zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden und die Entwicklung der Gemeinde nachhaltig gesteuert werden.

Der Bauturbo kann grundsätzlich für **Neubauten, Erweiterungen und Anbauten, Änderungen sowie Erneuerungen zulässigerweise errichteter Gebäude** eingesetzt werden. Dabei soll grundsätzlich mindestens **eine zusätzliche Wohneinheit für dauerhaftes Wohnen** entstehen. Eine Verlängerung von Baugenehmigungen, welche im Rahmen des Bauturbo ausgesprochen wurden, wird abgelehnt.

4.1 Beplante Gebiete (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplan kann der Bauturbo insbesondere über **§ 31 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB** angewendet werden. Ziel ist vorrangig die Schaffung mindestens einer zusätzlichen Wohneinheit. In begründeten Einzelfällen kann auch einer Wohnraumerweiterung ohne zusätzliche Wohneinheit zugestimmt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind grundsätzlich einzuhalten. Abweichungen können insbesondere bei **Grundfläche, Baufenster, Gebäudehöhe und Dachgauben** zugelassen werden.

Das Vorhaben wird im Zusammenhang mit dem gesamten Baugebiet betrachtet. Entscheidend sind insbesondere:

- die gewünschte städtebauliche Entwicklung,
- eine mögliche Störung des bestehenden städtebaulichen Gefüges,
- die schützenswerten Belange der Anwohnerinnen und Anwohner sowie
- Alter und Aktualität des Bebauungsplans.

Eine Anwendung des Bauturbos soll insbesondere dann erfolgen können, wenn die zusätzliche Wohneinheit **nicht auch unter Einhaltung des Bebauungsplans geschaffen werden kann**. Das Gebäude darf durch seine Gestaltung und Wirkung nicht störend sein.

4.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Die Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich wird grundsätzlich unterstützt. Dazu gehören insbesondere **Aufstockungen, Umbauten und Neubauten zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen**.

Voraussetzung ist, dass sich das Vorhaben städtebaulich in die **Eigenart der näheren Umgebung** einfügt und die weiteren gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

Bei der Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Gebäudes gelten zusätzlich folgende Anforderungen:

- Das Gebäude muss leer stehen und das Gewerbe bereits aufgegeben sein.
- Ein Lageplan muss die gewerblichen Nutzungen in der Umgebung darstellen.
- Bei störendem Gewerbe in der Nähe ist ein **Lärmschutzgutachten bzw. eine Schallschutzprognose** vorzulegen.

- Es muss die Bereitschaft zum Abschluss eines **städtebaulichen Vertrags mit dinglicher Sicherung** erklärt werden.

4.3 Außenbereich (§ 35 BauGB)

Die Anwendung des Bauturbos im Außenbereich ist wegen des besonderen Schutzes von Landschaft und Freiflächen eine **Ausnahme**.

Voraussetzung ist ein **räumlicher Zusammenhang mit Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB**. Das Vorhaben muss als organische Abrundung oder Fortentwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs erfolgen, darf höchstens zwei Baugrundstücke umfassen und muss direkt an eine bestehende Wohnbebauung angrenzen. Eine eigenständige Siedlungsentwicklung oder Zersiedelung ist ausgeschlossen; dies gilt insbesondere für Splittersiedlungen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Das Vorhaben muss sich hinsichtlich **Größe, Höhe und baulicher Wirkung** an der angrenzenden bestehenden oder zulässigen Bebauung orientieren und den dörflichen Charakter wahren.

Eine Anwendung ist in begründeten Einzelfällen möglich, insbesondere:

- zur Schließung größerer Baulücken,
- zur Abrundung des Siedlungsbereichs,
- im sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ oder
- bei bereits gesicherter und ausreichend leistungsfähiger Erschließung.

Bauland kann im Außenbereich nur **im Rahmen eines Einheimischenmodells** geschaffen werden.

Das Vorhaben darf nicht in einem Schutzgebiet liegen, in dem eine Bebauung ausgeschlossen ist. Öffentliche Belange, insbesondere des **Natur- und Artenschutzes, Wasser- und Bodenschutzes, Immissionsschutzes und Brandschutzes**, dürfen nicht entgegenstehen.

Für jedes Vorhaben im Außenbereich ist ein **städtebaulicher Vertrag** abzuschließen.

4.4 Erschließung und Infrastruktur

Für alle Vorhaben gilt: Die Erschließung muss gesichert und ausreichend leistungsfähig sein. Neue öffentliche Erschließungsanlagen sollen durch den Bauturbo grundsätzlich nicht erforderlich werden.

Bei der Planung sind außerdem die vorhandene Infrastruktur, insbesondere ÖPNV, Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Straßen, zu berücksichtigen.

4.5 Komplexe Vorhaben

Bei städtebaulich komplexen Vorhaben mit **mehr als zwei Wohnhäusern im Außenbereich** und konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen soll grundsätzlich ein **Bebauungsplanverfahren** durchgeführt werden.

Ein solches Verfahren ermöglicht eine umfassende Abwägung der unterschiedlichen Interessen und ist bei komplexen Projekten einem verkürzten

Baugenehmigungsverfahren vorzuziehen. Unter Umständen kann ein bereits begonnenes Bebauungsplanverfahren auf Grundlage vorhandener Fachgutachten im weiteren Verlauf über den Bauturbo beschleunigt werden.

5. Evaluierung

Die Leitlinien zum Bau-Turbo werden kontinuierlich evaluiert Begründung Die zeitlich befristete Sonderregelung gemäß § 246e BauGB erfordert eine Überprüfung ihrer städtebaulichen Auswirkungen.

Bad Bayersoien, den 30.09.2026



Maximilian Drexler

2. Bürgermeister

(lt. Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2026)