

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/26/22831/61

Zuständig

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Berichterstattung

Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der Neuerungen des Baugesetzbuches durch den sogenannten Bau-Turbo und andere Regelungen (BauGB-Novelle 2025)**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

03.02.2026

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

26.02.2026

Stadtrat der Stadt Regensburg

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt,  
Der Stadtrat beschließt:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die im Bericht dargestellten Entscheidungskriterien gemäß Ziffer 3 des Sachverhalts zur Anwendung der gesetzlichen Möglichkeiten des sogenannten Bau-Turbos und anderer Regelungen werden beschlossen.
3. Für den Vollzug der Ziffer 2 des Beschlussvorschlages gilt die unter Ziffer 4.2 des Sachverhalts dargestellte Zuständigkeitsregelung. Die Verwaltung wird verpflichtet, über getroffene Entscheidungen im Rahmen der Berichtspflicht nach § 11 Abs. 6 der GeschO des Stadtrates den zuständigen Ausschuss zu unterrichten.
4. Die Verwaltung hat für alle Vorhaben die Zustimmung nach § 36a BauGB zu versagen, wenn nicht rechtzeitig vor Ablauf der Fiktionsfrist eine Klärung erreicht werden kann.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Jahr 2026 eine Evaluation der gesetzlichen Möglichkeiten des Bau-Turbos sowie ggf. Empfehlungen für den weiteren Vollzug vorzulegen.
6. Der Beschluss unterliegt in Bezug auf vorstehende Ziffer 5 des Beschlussvorschlages der Beschlussnachverfolgung.

## **Sachverhalt:**

### **1. Einleitung**

Zum 30. Oktober 2025 ist das Baugesetzbuch (BauGB) durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (im Folgenden „Bau-Turbo“) geändert worden. Hierdurch wurden gesetzliche Anpassungen und Neuerungen im Baugesetzbuch vorgenommen, die insbesondere die Schaffung dringend benötigten Wohnraums erleichtern und die Dauer von Verfahren deutlich verkürzen sollen.

Der Bundesgesetzgeber reagiert damit auf den anhaltenden Wohnungsmangel, indem er das Bauplanungsrecht flexibler gestaltet und den Gemeinden größere Abweichungen von bisherigen Vorgaben ermöglicht. Damit wird jedoch nur ein Teil der bestehenden Hemmnisse adressiert. Denn die Ursachen für den stockenden Wohnungsbau liegen nicht allein in gesetzlichen oder kommunalen Regelungen. Ebenso maßgeblich sind Rahmenbedingungen im Immobilien- und Finanzsektor, etwa bei der Kreditvergabe oder beim Grundstückserwerb, sowie im Baugewerbe selbst, insbesondere der Fachkräftemangel und steigende Baukosten. Eine spürbare Belebung des Wohnungsbaus erfordert daher den Blick auf alle diese Einflussfaktoren.

Die Stadt Regensburg beabsichtigt, die neuen gesetzlichen Instrumente anzuwenden und zugleich weiterhin eine städtebaulich gesteuerte Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Aus diesem Grund sind für die Anwendung des Bau-Turbos sowohl organisatorische als auch inhaltliche Rahmenbedingungen zu formulieren und zu beschließen, die

- das Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gewährleisten,
- die kommunale Planungshoheit weiterhin in der Verantwortung des Stadtrates belassen,
- den Gleichbehandlungsgrundsatz wahren,

andererseits aber

- ein zügiges und vorhersehbares Handeln und Entscheiden der zuständigen Dienststellen und Gremien ermöglichen.

Die Stadt Regensburg steht im Rahmen der Einführung des Bau-Turbos in einem kontinuierlichen Austausch mit dem Bundesbauministerium, dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, den kommunalen Spitzenverbänden sowie anderen Kommunen, um die Intentionen des Gesetzgebers zu berücksichtigen und von den Erfahrungen anderer Kommunen zu profitieren. Dabei zeichnet sich bereits jetzt ein Bild ab, das offenbar auch vom Bundesgesetzgeber bewusst intendiert ist: Ein hohes Maß an Verantwortung bei der Anwendung des Bau-Turbos liegt bei den einzelnen Kommunen. Diese Verantwortung erstreckt sich auch auf den jeweiligen Vollzug auf kommunaler Ebene. Entsprechend gibt es keine einheitliche Anwendungs- oder Vollzugsempfehlung. Dies eröffnet zugleich die Chance, eine eigenständige, auf Regensburg zugeschnittene Lösung zu entwickeln und zu beschließen.

### **2. Gesetzliche Neuerungen durch den sogenannten Bau-Turbo und andere Regelungen**

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung sind insbesondere Anpassungen und Neuerung im Baugesetzbuch verbunden. Die wesentlichen bzw. relevanten Regelungsinhalte unter dem Stichpunkt Bau-Turbo werden im Folgenden kurz dargestellt. Eine Synopse der Änderungen des BauGB im Wortlaut ist als Anlage beigefügt.

## **2.1 Abweichungen von der TA Lärm [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buch. a Doppelbuch. aa BauGB (NEU)]**

§ 9 BauGB regelt die Inhalte, die in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Durch die Gesetzesänderung wurde u.a. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB angepasst. Die Regelung ermöglicht die Festsetzung von bestimmten Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen sowie die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten. Gleichzeitig eröffnet das Baugesetzbuch nun die Möglichkeit, in begründeten Fällen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm/ Gewerbelärm) abzuweichen. Die Gründe für eine solche Abweichung sind im jeweiligen Bebauungsplanverfahren darzulegen.

Dies kann beispielsweise dazu führen, dass in einem festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zwingend die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) eingehalten werden müssen. Stattdessen könnten im Bebauungsplan abweichende Werte über entsprechende Gutachten geprüft und mit städtebaulicher Begründung festgesetzt werden. Andere immissionsschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt und sind weiterhin einzuhalten. So wird der Verkehrslärm nicht im Rahmen der TA Lärm behandelt und ist daher von diesen gesetzlichen Abweichungsmöglichkeiten nicht erfasst.

Diese neue Regelungsmöglichkeit kann in der Stadt Regensburg in bestimmten städtebaulichen Situationen zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation führen. Zugleich besteht die Möglichkeit, den Umfang erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen verträglich zu reduzieren, was auch potenziell mit Kosteneinsparungen verbunden sein kann.

Allgemeingültige Aussagen oder pauschale Vorgaben sind jedoch nicht möglich; vielmehr ist stets eine Einzelfallbetrachtung im jeweiligen Bebauungsplanverfahren erforderlich.

## **2.2. Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB – Befreiungen vom Bebauungsplan**

§ 31 Abs. 3 BauGB ist keine neue Regelung. Bereits in der vorherigen Fassung des Baugesetzbuches bestand die Möglichkeit, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien. Unabhängig davon sieht § 31 Abs. 2 BauGB ebenfalls Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen vor. Diese sind jedoch regelmäßig dadurch begrenzt, dass die sogenannten „Grundzüge der Planung“ nicht berührt werden dürfen. Zu diesen Grundzügen zählen insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB in der alten Fassung, einschließlich der Überwindung der Grundzüge der Planung, war allerdings auf Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt, wie etwa die Stadt Regensburg. Mit der neuen Regelung entfällt diese Voraussetzung. § 31 Abs. 3 BauGB gilt nun für alle Gemeinden. Die Anwendung ist nicht nur im Einzelfall möglich, sondern – als weitere Neuerung – auch für mehrere vergleichbare Fälle.

Das bedeutet, dass nun grundsätzlich Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus möglich sind, auch in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung. Voraussetzung ist dabei stets, dass die Befreiung unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zudem dürfen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein.

Zu den nachbarlichen Interessen zählen unter anderem das Gebot der Rücksichtnahme, der Gebietserhaltungsanspruch sowie das Abstandsflächenrecht. Zu den öffentlichen Belangen gehören insbesondere der Umwelt- und Immissionsschutz, der Denkmalschutz sowie kommunale Satzungen oder städtebauliche Konzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Durch die Formulierung „in mehreren vergleichbaren Fällen“ hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, typische Konstellationen zusammenzufassen, sodass nicht jedes Vorhaben einzeln geprüft werden muss. So könnte beispielsweise geregelt werden, dass eine Befreiung von der zulässigen Gebäudehöhe für einen gesamten Bebauungsplan, ein bestimmtes Baugebiet oder eine konkrete Planstraße gilt. Künftige Bauvorhaben innerhalb dieses festgelegten Bereichs könnten dann von dieser Befreiung profitieren, ohne dass jeweils eine erneute Einzelfallprüfung erforderlich wäre (siehe Ziffer 4).

### **2.3 Einfügen des § 34 Abs. 3b BauGB (NEU) – Einfügungsgebot**

§ 34 BauGB regelt den sogenannten Innenbereich. Er betrifft Gebiete mit bereits vorhandener Bebauung, aus deren Umgebung sich das zulässige Baurecht ableiten lässt. Ein Bebauungsplan besteht in diesen Fällen i.d.R. nicht. Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zugunsten des Wohnungsbaus hat der Gesetzgeber nun weitreichende Abweichungen vom bisherigen Einfügungsgebot ermöglicht. Diese gelten allerdings ausschließlich für die Errichtung von Wohngebäuden, sowohl bei Neubauten als auch bei Ersatzneubauten. Die Erschließung muss weiterhin gesichert sein und die Abweichung muss – wie bereits erläutert – unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. In diesem Zusammenhang können Abweichungen sowohl von der Art als auch vom Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden. Grundsätzlich wäre damit beispielsweise auch eine sogenannte Hinterlieger- oder Zweite-Reihe-Bebauung möglich, da auch von der überbaubaren Grundstücksfläche abgewichen werden kann.

Wie bei den zuvor dargestellten Regelungen sind sowohl Entscheidungen im Einzelfall als auch die Festlegung mehrerer vergleichbarer Fälle möglich (siehe Ziffer 4).

### **2.4 Einfügen des § 246e BauGB (NEU) – „Bau-Turbo“**

Mit § 246e BauGB hat der Bundesgesetzgeber eine neue und weitreichende Regelung zur Schaffung von Wohnraum eingeführt. Diese Vorschrift wird im Kern als sogenannter „Bau-Turbo“ bezeichnet.

Vereinfacht dargestellt ermöglicht § 246e BauGB, zugunsten des Wohnungsbaus von Regelungen des Baugesetzbuches sowie von auf dessen Grundlage erlassenen Vorschriften abzuweichen. Dazu zählen beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Voraussetzung ist die Zustimmung der Gemeinde. In ihrer Reichweite geht diese Regelung damit über die zuvor dargestellten Möglichkeiten nach §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB hinaus.

Trotz der weitgehenden Abweichungsmöglichkeiten bleiben andere Fachgesetze und Vorschriften weiterhin uneingeschränkt anwendbar. Dazu zählen insbesondere das Umweltrecht (z. B. Natur-, Arten-, Wasser- und Immissionsschutzrecht) sowie das Bauordnungsrecht. Auch hier gilt, dass eine Abweichung nur zulässig ist, wenn sie

unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In der praktischen Anwendung wird es regelmäßig erforderlich sein, zu prüfen, ob nicht zunächst andere rechtliche Möglichkeiten – etwa nach den zuvor genannten Vorschriften – zu einer Zulässigkeit des Vorhabens führen können. Die Anwendung des § 246e BauGB dürfte daher in der Regel erst als letzter Schritt der Zulässigkeitsprüfung in Betracht kommen.

Aufgrund seiner weitreichenden Wirkung ist § 246e BauGB zunächst bis zum 31.12.2030 befristet. Er wird damit als sogenannte Experimentierklausel ausgestaltet, mit der der Bundesgesetzgeber gemeinsam mit den Kommunen Erfahrungen in der Praxis sammeln möchte.

An die Anwendung des § 246e BauGB sind mehrere Voraussetzungen geknüpft. Zulässig sind demnach nur Vorhaben, bei denen

- Wohngebäude errichtet werden,
- bestehende Gebäude erweitert, geändert oder erneuert werden, sofern dadurch neuer Wohnraum geschaffen oder bestehender Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird, oder
- bislang anders genutzte Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Darüber hinaus können auch Nutzungen zugelassen werden, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Wohnen stehen, wie etwa kulturelle, gesundheitliche oder soziale Einrichtungen sowie Läden für den täglichen Bedarf.

Für bauliche Entwicklungen im Außenbereich hat der Gesetzgeber eine zusätzliche Voraussetzung vorgesehen. Das Vorhaben muss in einem räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbestand stehen; eine neue Bebauung darf also nur in Anknüpfung an vorhandene Siedlungsstrukturen erfolgen.

## **2.5 Einfügen des § 36a BauGB (NEU) – Zustimmung der Gemeinde**

Der Bundesgesetzgeber hat die bisherigen Regelungen zur Beteiligung der Gemeinden nicht überarbeitet. Wie bisher gilt, dass die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 36 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens entscheidet. Die Prüfung des Bauordnungsrechts oblag und obliegt hingegen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (in Bayern nach der Bayerischen Bauordnung – BayBO).

Mit den neuen gesetzlichen Regelungen eröffnet der Gesetzgeber den Gemeinden nun weitreichende Möglichkeiten für Befreiungen und Abweichungen, die ein Mehr an Baurecht gewähren können. Dafür ist nun ausdrücklich die Zustimmung der Gemeinde erforderlich, wenn von diesen Instrumenten Gebrauch gemacht werden soll. Die Gemeinde muss sich in die Lage versetzen, ein Vorhaben im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit ihren städtebaulichen Zielen und Vorstellungen zu prüfen und darüber zu entscheiden, ob eine Zustimmung oder eine Ablehnung erfolgt. Dies gilt auch in den Fällen, in denen das Bauordnungsamt – wie etwa in Regensburg – organisatorisch Teil der Stadtverwaltung ist, in seiner Funktion jedoch eine staatliche und keine kommunale Aufgabe wahrnimmt.

Vor diesem Hintergrund ist es einerseits erforderlich, organisatorische Regelungen zu treffen, die Zuständigkeiten und Entscheidungsbefugnisse in der Stadtverwaltung eindeutig festlegen (siehe Beschlussvorschlag Nr. 3 und Ziffer 4 des Sachverhalts). Andererseits hat der Bundesgesetzgeber mit dem § 36a BauGB ein Instrument geschaffen, um bisher bestehende planungsrechtliche Hindernisse überwinden zu

können. Unabhängig davon, ob das zusätzliche Baurecht auf § 31 Abs. 3 BauGB (beplanter Innenbereich), auf § 34 Abs. 3b BauGB (unbeplanter Innenbereich) oder auf die Experimentierklausel des § 246e BauGB gestützt wird: Die Gemeinde entscheidet immer danach, ob das Vorhaben, das nach bisherigem Recht nicht genehmigungsfähig gewesen wäre, mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist (§ 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Damit kommt diesen „Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ die zentrale Bedeutung zu, sie sind sozusagen der neue Maßstab einer vereinfachten Planung. Daher werden im Folgenden solche Vorstellungen für die Stadt Regensburg entwickelt (siehe Kriterienkatalog in Ziffer 3).

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 36a BauGB hat der Gesetzgeber zudem eine Zustimmungsfrist eingeführt. Verweigert die Gemeinde ihre Zustimmung nicht innerhalb von drei Monaten, gilt diese als erteilt (sogenannte Zustimmungsfiktion).

Da die neuen gesetzlichen Möglichkeiten in bestimmten Fällen ein Bebauungsplanverfahren – sei es durch Neuaufstellung oder Änderung – ersetzen können oder sollen, um mehr und ggf. auch schneller Baurecht zu schaffen, hat der Gesetzgeber ergänzend die Möglichkeit eröffnet, städtebauliche Anforderungen über Verträge zu regeln. Ähnlich wie im Bebauungsplan können damit bestimmte Verpflichtungen vereinbart werden, etwa zu Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen. Den Gemeinden soll so ermöglicht werden, Vorhabenträger angemessen an den Folgekosten und -lasten der Baurechtschaffung zu beteiligen und weitere städtebauliche Vorgaben festzulegen.

## **2.6 Sonstiges**

### **2.6.1 Dokumentation**

Die neuen gesetzlichen Instrumente sollen aktiv angewendet werden. Zur Vermeidung einer ungesteuerten Entwicklung und einer möglichen Funktionslosigkeit von Festsetzungen der Bebauungspläne, der Schaffung von Präzedenzfällen etc. ist es erforderlich, eine klare Linie bei diesen Entscheidungen zu finden, um rechtssicher agieren und dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen. Eine transparente Dokumentation der Entscheidungen ist hierfür – u.a. mit Blick auf die zu erwartenden gerichtlichen Verfahren – unentbehrlich.

### **2.6.2 Antragstellung**

Derzeit wird beim Vollzug der neuen gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten innerhalb der Ministerien des Freistaates Bayern davon ausgegangen, dass ein Bauvorhaben im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens keinen gesonderten Antrag auf Anwendung der neuen Instrumente stellen muss. Vielmehr hat die Bauaufsichtsbehörde im Zuge der Prüfung eines Bauantrags oder eines Antrags auf Vorbescheid „von Amts wegen“ zu prüfen, ob diese neuen gesetzlichen Möglichkeiten in Betracht kommen. Sofern eine grundsätzliche Eignung bejaht wird, ist das Vorhaben unmittelbar an die Gemeinde zur weiteren Prüfung und Entscheidung (Zustimmung oder Ablehnung) weiterzuleiten. Mit der Zuleitung an die Gemeinde beginnt die gesetzliche Zustimmungsfrist zu laufen.

In der Vollzugspraxis kann insbesondere der Umgang mit Anträgen auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO an Bedeutung gewinnen. Im Rahmen eines Vorbescheids

werden einzelne Fragen zur grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstücks geklärt, ohne dass bereits ein konkretes Bauvorhaben vorliegt. Häufig betreffen diese Anfragen etwa die Art oder das Maß der baulichen Nutzung. Der Vorbescheid entfaltet Bindungswirkung für einen gesetzlich bestimmten Zeitraum und kann in einem späteren Baugenehmigungsverfahren herangezogen werden.

Dies birgt die Gefahr, dass Anträge auf Vorbescheid mit Bezug auf den sogenannten Bau-Turbo vorsorglich gestellt und beschieden werden müssten, ohne dass eine konkrete Bauabsicht besteht. Solche Anträge könnten etwa der Bevorratung oder der Bodenspekulation dienen, um Grundstücke durch die Vorbescheidslage wertsteigernd weiter zu veräußern. Diese Zielrichtung entspricht jedoch ausdrücklich nicht der Intention des Bundesgesetzgebers bei der Einführung der neuen Regelungen und kann auch nicht im Interesse der Stadt Regensburg liegen.

Vor diesem Hintergrund sollten Anfragen zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB im Rahmen von Vorbescheidsverfahren eher zurückhaltend oder zumindest mit entsprechenden Hinweisen beantwortet werden. Vergleichbares gilt für bloße Auskunftsverfahren, wobei diese mangels Rechtsverbindlichkeit keine unmittelbaren Auswirkungen auf spätere Genehmigungsverfahren haben.

Angesichts der weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten von bestehenden Planungen und städtebaulichen Zielsetzungen, die im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regelmäßig vom Stadtrat beschlossen wurden, ist es erforderlich, inhaltliche und organisatorische Rahmenbedingungen festzulegen und verbindlich zu beschließen.

### **3. Regensburger Entscheidungskriterien für die Anwendungen des Bau-Turbos und anderer Regelungen** (Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne von § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Im Folgenden werden inhaltliche Vorgaben, Leitplanken und Rahmenbedingungen im Sinne von § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB formuliert, die als Entscheidungskriterien für die Zustimmung im Rahmen des sogenannten Bau-Turbos in der Stadt Regensburg dienen sollen. Als „Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ sind sie der Prüfungsmaßstab zur Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung nach § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Auf dieser Grundlage wird anschließend festgelegt, welche Stellen innerhalb des Stadtrates, seiner Gremien und der Stadtverwaltung – unter Berücksichtigung dieser Kriterien – für die jeweiligen Entscheidungen zuständig sind.

#### **3.1 Kriterienkatalog zur Anwendung des Bau-Turbos**

##### **3.1.1 Wohnen in Gewerbe-, Industrie-, Sonder- und Gemeinbedarfsgebieten**

Grundsätzlich werden keine Befreiungen oder Abweichungen zugunsten des Wohnungsbaus in festgesetzten oder faktischen Gewerbe- und Industriegebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) erteilt. Der gewerbliche und industrielle Gebietscharakter soll erhalten bleiben, um sowohl bestehenden Betrieben als auch Neuansiedlungen weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Neue Wohnnutzungen sollen nicht zu zusätzlichen Nutzungskonflikten oder immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen führen.

In begründeten Einzelfällen kann Wohnen in gewerblich oder industriell geprägten Umfeldern dennoch denkbar sein, etwa in Randlagen mit ausreichendem Abstand zwischen Emissionsquellen und Wohnnutzung, sofern Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Diese Grundsätze gelten entsprechend für Sondergebiete mit gewerblichen oder industriellen Zweckbestimmungen (z. B. Sondergebiete Einzelhandel oder Fachmarktstandorte).

Gemeinbedarfsflächen – etwa für Schulen, Kinderbetreuung, Sportanlagen sowie Einrichtungen des Zivil- und Katastrophenschutzes – sollen angesichts des weiterhin hohen Bedarfs grundsätzlich nicht zugunsten von Wohnungsbau in Anspruch genommen werden.

### **3.1.2 Ausschluss des Bau-Turbos in umweltrelevanten Bereichen**

Ergänzend zu den gesetzlichen Vorgaben findet der Bau-Turbo in Regensburg keine Anwendung, wenn Vorhaben insbesondere in folgenden Bereichen vorgesehen sind:

- Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie sonstigen Schutzgebieten
- kartierten oder gesetzlich geschützten Biotopen
- festgesetzten Überschwemmungs- und sonstigen Risikogebieten
- Wasserschutzgebieten
- in Bebauungsplänen festgesetzten öffentlichen oder privaten Grünflächen
- öffentlichen Grünanlagen nach der Grünanlagensatzung

### **3.1.3 Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen**

Die Umwandlung gewerblich genutzter oder vorgesehener Flächen in Wohnnutzung soll grundsätzlich und insbesondere in gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen ermöglicht werden. Voraussetzung ist, dass Erdgeschosse – soweit städtebaulich sinnvoll (z.B. straßenseitig) – weiterhin gewerblich genutzt werden und eine Wohnnutzung erst ab dem ersten Obergeschoss erfolgt. Ziel ist es, insbesondere in urbanen Lagen entlang von Straßen und Plätzen lebendige Erdgeschosszonen mit Handel, Dienstleistungen, Gastronomie oder Büros zu sichern.

### **3.1.4 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB – neu)**

Aufgrund der heterogenen Stadtstruktur Regensburgs lassen sich für den unbeplanten Innenbereich keine pauschalen Kriterien formulieren. Ziel ist es jedoch, die gesetzlich intendierte Beschleunigung des Wohnungsbaus aktiv zu unterstützen.

Typische Anwendungsfälle für Abweichungen vom Einfügungsgebot sind insbesondere:

- größere Gebäudehöhen oder zusätzliche Geschosse
- Dachausbauten sowie Überschreitungen von Trauf- oder Firsthöhen
- Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksfläche
- abweichende Bauweisen

- Anbauten oder Erweiterungen mit zusätzlichen Wohneinheiten
- Hinterlieger- bzw. Zweite-Reihe-Bebauung

Gerade bei Hinterliegerbebauungen ist besondere städtebauliche Sensibilität erforderlich. Pauschale Bewertungen sind hier nicht sachgerecht, insbesondere in gewachsenen, grünen Stadtteilen wie der Konradsiedlung o.a. Dort haben Freiflächen heute hohe ökologische, klimatische und städtebauliche Bedeutung.

Um einen ausgewogenen Interessenausgleich zu gewährleisten, sollen städtebauliche Konzepte als Orientierungsrahmen dienen. Bestehende oder in Erarbeitung befindliche Konzepte (z. B. ISEK, Rahmenplanungen oder der Regensburg-Plan 2040) können hierfür herangezogen werden. Städtebauliche Untersuchungen im Einzelfall können für einen begrenzten Umgriff bereits beschlossene Konzepte ergänzen und eine Grundsatzanwendung des Bau-Turbos aufzeigen und dokumentieren.

Bei Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Relevanz soll der Gestaltungsbeirat weiterhin beratend eingebunden werden. Die Entscheidungsoption der Gemeinde nach § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht es, städtebauliche Qualität ausdrücklich zur Voraussetzung zu machen. Dabei sind effiziente und schlanke Abläufe sicherzustellen.

### **3.1.5 Außenbereich (§ 246e Abs. 3 BauGB – neu)**

Im Außenbereich kann die Zustimmung zu Vorhaben erteilt werden, wenn

- die Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohn- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind oder
- ein städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorliegt und
- die Erschließung gesichert ist und
- die weiteren Anforderungen des § 246e BauGB eingehalten werden.

Parallel wird durch die Verwaltung eine sogenannte „Positivkarte der Wohnbaulandmobilisierung“ für mögliche Wohnbauflächen im Außenbereich erarbeitet. Hierzu sind ergänzende Beschlüsse erforderlich.

Maß und Dichte der Bebauung sollen sich an der angrenzenden Bestandsstruktur orientieren, um städtebauliche Brüche zu vermeiden. Auch hier kann der Gestaltungsbeirat beratend hinzugezogen werden.

Ab einer Flächengröße von mehr als 0,2 ha ist in der Regel von der Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahren unter vollständiger Anwendung des Baugesetzbuches auszugehen, da durch die städtebauliche Wirkung des Eingriffs im Regelfall ein Planungserfordernis ausgelöst wird.

Die Vorschrift kann auch genutzt werden, um im Außenbereich bestehende Gebäude, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, zu Wohnzwecken umzubauen.

### **3.1.6 Vorhaben- und Erschließungspläne (§ 12 BauGB)**

Eine Anwendung des Bau-Turbos auf Vorhaben- und Erschließungspläne wird grundsätzlich ausgeschlossen. Diese stellen bereits eine Sonderform des Baurechts dar, bei der die Gemeinde das konkrete Vorhaben umfassend planungsrechtlich

abgesichert hat. Für erforderliche Abweichungen im Einzelfall ist § 31 Abs. 2 BauGB das geeignete Instrument.

### **3.2 Abweichungen von der TA Lärm**

Abweichungen von der TA Lärm sind nur in einem Bebauungsplanverfahren möglich und sind deshalb nicht pauschal, sondern ausschließlich im Einzelfall zu prüfen. Im Bebauungsplanverfahren sind sie gutachterlich zu begründen und im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Die im Beschluss zu „Urbane Gebiete“ (VO/17/13277/66 vom 18.07.2017) beinhaltete pauschale Selbstbindung an den Werten für ein Mischgebiet auch in Urbanen Gebieten entfällt.

### **3.3 Kompensationsverpflichtungen**

Werden durch Anwendung der Regelungen der BauGB-Änderungen u.a. durch Befreiungen oder Abweichungen neue Wohnflächen von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche geschaffen, werden städtebauliche Verträge analog dem jeweils gültigen Baulandmodell der Stadt Regensburg geschlossen.

Ergänzend können Regelungen zu Klima-, Energie- und Gebäudestandards, Regenwassermanagement sowie zur architektonischen Qualität etc. getroffen werden.

Um eine zügige Umsetzung sicherzustellen, sollen Bauverpflichtungen bzw. alternative Sicherungsinstrumente zur Vermeidung von Bevorratung von Flächen in die vertraglichen Regelungen aufgenommen werden.

## **4. Zuständigkeiten und Verfahren**

### **4.1 Prozess der Prüfung der Anwendungsfälle**

Eine erste Prüfung der Anwendungsmöglichkeit des Bau-Turbos erfolgt von Amtswegen durch die Bauaufsichtsbehörde (Bauordnungsamt) bei Antragseingang. Erscheint die Anwendungsmöglichkeit des Bau-Turbos grundsätzlich gegeben, ist diese Einschätzung – z.B. im Bauordnungsakt – zu dokumentieren und sind die Unterlagen an die Gemeinde (federführend innerhalb der Verwaltung an das Amt für Stadtplanung und Mobilität) unverzüglich weiterzuleiten (Art. 82c BayBO).

Durch die Gemeinde (Verwaltung) erfolgt sodann die Feststellung, in welche von drei Fallgruppen das jeweilige Vorhaben einsortiert werden kann:

- **Fallgruppe A**

Vorhaben

- ohne besondere städtebauliche bzw. bauplanungsrechtliche Relevanz  
bzw.

- bei den die bauplanungsrechtlichen Anforderungen einfach gelagert sind und die keine besonderen städtebaulichen Spannungen erzeugen.

oder

- **Fallgruppe B**

Vorhaben

- mit besonderer städtebaulicher bzw. bauplanungsrechtlicher Relevanz  
oder
- die sich auf mehrere vergleichbare Fälle auswirken und daher einer über das jeweilige Vorhaben hinausgehenden Planung (Rahmenkonzepte, städtebauliche Konzepte, Entwicklungspläne etc.) bedürfen  
oder
- deren Auswirkungen besonders weitreichend auf die Entwicklung der Stadt sind.

Eine besondere Relevanz kann insbesondere dann vorliegen, wenn Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht nur unerheblich tangiert werden oder durch ein Vorhaben städtebauliche Spannungen ausgelöst werden könnten oder Baurecht umfangreich neu geschaffen wird, ohne dass ein Planungserfordernis für ein Bebauungsplanverfahren ausgelöst wird.

oder

- **Fallgruppe C**

Vorhaben,

- welche von Entscheidungskriterien abweichen,  
oder

Vorhaben,

- welche einen nicht explizit geregelten Fall (Auffangklausel) darstellen.

## 4.2 Entscheidungszuständigkeiten im Bau-Turbo nach § 36a BauGB

Als Regelung für die Entscheidungszuständigkeiten bei der Anwendung des Bau-Turbos wird nachfolgend vorgeschlagen:

- 4.2.1 Der Stadtrat ermächtigt die Verwaltung, Entscheidungen über die Zustimmung nach § 36a BauGB bei Vorhaben ohne besondere städtebauliche bzw. bauplanungsrechtliche Relevanz (Fallgruppe A, siehe Ziffer 4.1) vorzunehmen, sofern keine Gremienzuständigkeit besteht. Die Kriterien nach Ziffer 3.1 bilden dabei die Entscheidungsgrundlage.

- 4.2.2 Der Stadtrat ermächtigt den Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen, Entscheidungen über die Zustimmung nach § 36a BauGB bei Vorhaben mit besonderer städtebaulicher bzw. bauplanungsrechtlicher Relevanz, bei Auswirkungen auf mehrere vergleichbare Fälle bzw. bei über das Vorhaben hinausgehende Planungen oder bei besonders weitreichenden Auswirkungen auf die Entwicklung der Stadt (Fallgruppe B, siehe Ziffer 4.1) vorzunehmen. Ebenso soll der Planungsausschuss über Abweichungen von den Entscheidungskriterien nach Ziffer 3.1 und bei Anwendung der Auffangklausel entscheiden (Fallgruppe C, siehe Ziffer 4.1).

Sofern bereits mehrere vergleichbare Fälle durch Rahmenkonzepte, städtebauliche Konzepte, Entwicklungspläne etc. bereits beschlussmäßig vorgegeben wurden und das Vorhaben diese Vorgaben einhält, ermächtigt der Stadtrat die Verwaltung abweichend, Entscheidungen über die Zustimmung nach § 36a BauGB vorzunehmen, sofern keine Gremienzuständigkeit besteht.

- 4.2.3 Der Stadtrat ermächtigt den Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen, über Baurecht bei Kompensationsverpflichtungen zu entscheiden.
- 4.2.4 Die Entscheidung über Verträge in Zusammenhang mit Kompensationsverpflichtungen liegt wie für alle städtebaulichen Verträge gem. der Geschäftsordnung beim Ausschuss für Verwaltung, Finanzen und Beteiligungen bzw. – falls finanzielle Auswirkungen von mehr als 500.000 € zu erwarten sind – beim Stadtrat (§ 3 Ziff. 3 GeschO).

## **5. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 36a Abs. 2 BauGB wird in der Regel nicht durchgeführt. In Einzelfällen – insbesondere bei Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Relevanz – kann eine Beteiligung erforderlich sein. Dies verlängert die Zustimmungsfrist um maximal einen Monat.

## **6. Prozess der Zustimmungsfiktion**

§ 36a BauGB sieht eine Zustimmungsfiktion von drei Monaten vor: Wird die Zustimmung der Gemeinde innerhalb dieser Frist nicht verweigert, gilt sie als erteilt.

Da die Prüfung komplex sein kann (fachliche, rechtliche Diskussion, Gremienbeteiligung, städtebaulicher Vertrag etc.), empfiehlt es sich, die Zustimmung zunächst innerhalb der Frist formell zu verweigern, um die Entscheidungsprozesse fachlich und organisatorisch abzuschließen. Anschließend kann die Zustimmung – ggf. nach erneuter Antragstellung – zügig erteilt werden, schneller als es in einem formalen Bebauungsplanverfahren möglich wäre.

Vorhabenträger sollten unbedingt vor Antragstellung frühzeitig Kontakt mit der Verwaltung aufnehmen, um Projekte nach den geltenden Rahmenbedingungen – inhaltlich wie zeitlich – optimal zu strukturieren. Erst nach Klärung der wesentlichen Rahmenbedingungen sollte ein Antrag gestellt werden, um die Zustimmungsfiktion effektiv zu nutzen und eine zielgerichtete Entscheidung sicherzustellen.

**Anlagen:**

- Synopse BauGB-Änderungen Bau-Turbo
- Übersichtsschema Zuständigkeiten Bau-Turbo
- Ablaufschema Vorhabenprüfung Bau-Turbo
- Klimavorbehalt