

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/1981/2026

Verantwortung: Reuter, Marielle

Beratung und Beschlussfassung über die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo,“) in der Gemeinde Karlsbad

a) Information über die gesetzlichen Neuregelungen

b) Vorstellung der Leitlinien für die Gemeinde Karlsbad

c) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Gemeinderat		öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat wolle

a) die Informationen über die gesetzlichen Neuregelungen im Bauplanungsrecht zur Kenntnis nehmen,

b) den Vorschlag der Verwaltung über das konzeptionelle Vorgehen billigen und

c) eine Offenlage der Leitlinien beschließen.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

a) Information über die gesetzlichen Neuregelungen

Der Deutsche Bundestag hat am 9. Oktober 2025 das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, den sogenannten **Bau-Turbo** beschlossen. Dieses Gesetz ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Mit dem Gesetz wurden u.a. die bestehenden Paragraphen im Baugesetzbuch für den unbeplanten und beplanten Innenbereich angepasst und ein neuer Paragraph als „Experimentierklausel“, insbesondere für den Außenbereich, befristet bis zum 31.12.2030 hinzugefügt.

Bisher gab es sowohl in Bebauungsplänen als auch im unbeplanten Bereich nur wenig Spielraum, mit Ausnahmen oder Befreiungen von den bestehenden Regelungen abzuweichen.

Ziel des Bau-Turbos ist es nun Verfahren zu beschleunigen, Bürokratie zu reduzieren und leichter zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Änderungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB)

- anders als bisher kann nun auch von den „Grundzügen der Planung“ (Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche...) befreit werden
- im Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen
- zugunsten des Wohnungsbaus
- weitere Voraussetzungen:
 - o unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar
 - o nicht vereinbar, wenn Befreiung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat

Änderungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB)

- Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung
- im Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen
- Vorhaben muss der Errichtung eines Wohngebäudes dienen (Neubau)
- weitere Voraussetzung:
 - o unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar

Befristete Sonderregel für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB)

(bis 31.12.2030 -> „Experimentierklausel“)

- Quasi komplette Abweichungen vom BauGB (Innen- und Außenbereich) bzw. weiteren bauplanungsrechtlichen Vorschriften möglich
- Grundsätzlich Schaffung von Wohnraum + im Zusammenhang auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, sowie Läden, zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner möglich
- Bei Außenbereich ist auf räumlich Zusammenhang mit Innenbereich zu achten (Lücke möglich, jedoch max. 100 m)
- Weitere Voraussetzungen:
 - o Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar
 - o Außenbereich: überschlägige Prüfung voraussichtlich zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen

Dennoch bleibt entscheidend: Die Gemeinde bleibt Herr über die kommunale Planungshoheit, sie bestimmt über ihre städtebaulichen Ziele.

Daher sind die neuen Möglichkeiten des Bau-Turbo nur ausdrücklich mit „Zustimmung“ der Gemeinde (§ 36a BauGB) umsetzbar. Es gibt keinen Anspruch auf Zustimmung und diese Zustimmung ist auch nicht durch die Baurechtsbehörde ersetzbar. Damit unterscheidet sie sich wesentlich vom gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Für die Zustimmung sind planerische Überlegungen der Gemeinde zum „Ob“ und zum „Wie“ der Anwendung des Bau-Turbos vor Einreichung eines Bauantrags erforderlich. Daher ist es sinnvoll konzeptionell vorzugehen und allgemeine Regeln wie den Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten.

Zu bedenken gilt, dass die Bedeutung der Zustimmung funktional eine ansonsten notwendige Änderung in der Bauleitplanung ersetzt.

Die Zustimmung kann erteilt, versagt oder an Bedingungen geknüpft werden (z.B. Stellplatzverpflichtung, Art der Nutzung und Gestaltung, Bauhöhe, Kubatur, ökologische oder soziale Aspekte). Die Entscheidung über die Zustimmung trifft (ohne mögliche Änderung der Hauptsatzung) der Gemeinderat.

Um durch den Bau-Turbo nicht nur einen Mehrwert für den jeweiligen Bauherren zu generieren, sondern auch einen für die Allgemeinheit, bzw. eine Überlastung öffentlicher Infrastruktur zu vermeiden, sollten nach Ansicht der Verwaltung diese Vorhaben immer an einen städtebaulichen Vertrag geknüpft werden, in dem entsprechende Vorgaben getroffen werden können.

b) Vorstellung der Leitlinien für die Gemeinde Karlsbad

Die Verwaltung hat nun für den Umgang mit dem Bau-Turbo eine Konzeption erarbeitet, diese wird hiermit in Anlage dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt.

Die in der Konzeption genannten Leitlinien sollen zur Orientierung für die Verwaltung, den Gemeinderat und entsprechende Bauwillige dienen, um letztlich auch einem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen.

Dennoch sind diese Leitlinien grundsätzlich nicht starr und Vorhaben nach dem Bau-Turbo bleiben letztlich Einzelfallentscheidungen.

c) Beschluss zur Offenlage

Da der Bau-Turbo planerische Grundzüge berührt, schlägt die Verwaltung vor, ähnlich einem Bebauungsplanverfahren, das nun vorgestellte konzeptionelle Vorgehen für 2 Wochen offen zu legen, um so der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu einer Stellungnahme zu geben.

Davon unberührt bleiben mögliche weitere Öffentlichkeitsbeteiligungen im Rahmen einzelner Bauvorhaben nach dem Bau-Turbo.

Im Anschluss soll eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgen, sowie ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates über die finalen Leitlinien gefasst werden.

Anlagenverzeichnis:

- Entwurf konzeptionelles Vorgehen/ Leitlinien