Gemeinde
PÜRGEN
Lengenfeld | Pürgen | Stoffen | Ummendorf

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo"); Kriterien zur Anwendung im Bereich der Gemeinde Pürgen

Am 30.10.2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, der sogenannte „Bauturbo", in Kraft. Anlass für die durch das Gesetz eingeführten Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) war laut Gesetzesentwurf der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der insbesondere in vielen urbanen Räumen nach wie vor besteht. Durch die Gesetzesänderung sollen die Planungs- und Genehmigungszeiten für Wohnbauvorhaben deutlich beschleunigt werden. Vorhaben, die über bestehendes Baurecht hinausgehen, können nun mit Abweichungen vom Baugesetzbuch – ohne vorheriges Bauleitplanverfahren – genehmigt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit ist für diese Abweichungen die „Zustimmung der Gemeinde" im Baugenehmigungsverfahren notwendig.

In diesem Sinne wurden u. a. folgende Vorschriften angepasst bzw. ergänzt.

- Im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne **besteht gem. § 31 Abs. 3 BauGB** die Möglichkeit, Befreiungen zu Gunsten des Wohnungsbaus zu erteilen, auch wenn die Grundzüge der Planung betroffen sind und auch in mehreren vergleichbaren Fällen.
- Im unbeplanten Innenbereich kann für die Neuerrichtung von Wohngebäuden das Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung gem. **§ 34 Abs. 3b BauGB** entfallen.
- Mit dem neuen **§ 246e BauGB** kann darüber hinaus bis zum Ablauf des 31.12.2030 für die Schaffung von Wohnraum von den Vorschriften des BauGB und insbesondere der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgewichen werden (Experimentierklausel). Hier wird auch der Außenbereich eingeschlossen, sofern er sich im räumlichen Zusammenhang mit dem Innenbereich befindet. Ergänzend können nach dieser Vorschrift auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden des täglichen Bedarfs zugelassen werden.

Der „Bauturbo" soll Planungs- und Genehmigungszeiten deutlich beschleunigen, er entbindet Wohnungsbauvorhaben aber nicht von den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung sowie der gerechten Abwägung von Belangen (u.a. § 1 Abs. 5ff BauGB). Vorhaben, die auf Grundlage dieser neuen gesetzlichen Regelungen genehmigt werden sollen, müssen daher weiterhin unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den

öffentlichen Belangen vereinbar sein. Insbesondere die Rücksichtnahme von Vorhaben auf ihre Umgebung und die Vorschriften des Fachrechts (z.B. Naturschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz, etc.) sind zu beachten.

Formelle Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die oben bereits genannte Zustimmung der Gemeinde gemäß dem neuen § 36a BauGB. Um dieser Gesetzesnovelle Rechnung zu tragen und einen tatsächlichen „Turbo" zu ermöglichen, definiert der folgende Grundsatzbeschluss insbesondere die Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde Pürgen gemäß § 36a BauGB:

a) In welchen Gebieten sollen Wohnungsbauvorhaben mit dem Bauturbo ermöglicht werden und wo nicht?
b) Wo sind die Grenzen des Bauturbos? Wann wird weiterhin ein Bebauungsplanverfahren erforderlich sein?
c) Wie sollen die Prüfung des Bauturbos und die Zustimmung der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren ablaufen?

Dazu ergeben sich vier Themenfelder für die Rechtsanwendung:

1. Vorhaben im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

Im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen werden im Wege des § 31 Abs. 3 BauGB bei Wohnungsbauvorhaben Befreiungen bis zu folgenden Höchstgrenzen zugelassen:

<u>generell:</u>
Wandhöhe max. 6,50 m auf Basis der OK FFB EG
Firsthöhe max. 9,50 m auf Basis der OK FFB EG

<u>zusätzlich:</u>
Grundflächenzahl bis max. 0,40, diese jedoch in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen je Grundstück
< 600 m² Grundstücksfläche: mindestens 2 Wohnungen
600 m² bis < 800 m² Grundstücksfläche: mindestens 3 Wohnungen
800 m² bis < 1.000 m² Grundstücksfläche: mindestens 4 Wohnungen
1.000 m² bis < 1.200 m² Grundstücksfläche: mindestens 5 Wohnungen
≥ 1.200 m² Grundstücksfläche: mindestens 6 Wohnungen

Diese Größenordnung orientiert sich an den Festsetzungen von Bebauungsplänen für die Ausweisung von neuen Baugebieten, welche die Gemeinde Pürgen in den letzten Jahren erlassen sind. Damit sollen insbesondere im Bereich von Bebauungsplänen, welche bisher ein geringeres Maß der baulichen Nutzung zulassen, Nachverdichtungen ermöglicht werden, wobei die vorgenannten Werte die städtebaulich verträgliche Obergrenze für bauliche Struktur in der Gemeinde Pürgen bilden.

Die vorstehenden Regelungen gelten nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, welche bereits ein höheres Maß der baulichen Nutzung zulassen (z. B. Pürgen-Mitte I). Hier bilden die Festsetzungen dieser Bebauungspläne die Obergrenze für das zugelassene Maß der baulichen Nutzung.

2. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB werden in Gebieten, die keine Gewerbe- oder Industriegebiete darstellen, im Wege des Absehens vom Erfordernis des Einfügens nach § 34 Abs. 3b BauGB bei Wohnungsbauvorhaben Nachverdichtungen bis zu folgenden Höchstgrenzen zugelassen:

Bereich Altdorf (siehe Anlagen 1 bis 4):
Wandhöhe max. 6,50 m auf Basis der OK FFB EG
Firsthöhe max. 11,00 m auf Basis der OK FFB EG

Diese Größenordnung orientiert sich an den Dimensionen, welche die bestehende Bebauung in den historisch gewachsenen Ortskernen der vier Ortsteile aufweist und von der Gemeinde Pürgen im Bebauungsplan „Pürgen-Mitte I" fixiert hat. Damit sollen insbesondere im Bereich von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen Nachverdichtungen ermöglicht werden, wobei die vorgenannten Werte die städtebaulich verträgliche Obergrenze für bauliche Struktur in diesen Bereichen der Gemeinde Pürgen bilden.

außerhalb des Altdorf-Bereichs (siehe Anlagen 1 bis 4):
Wandhöhe max. 6,50 m auf Basis der OK FFB EG
Firsthöhe max. 9,50 m auf Basis der OK FFB EG

Diese Größenordnung orientiert sich an den Dimensionen, welche die bestehende Bebauung im Maximum in den Siedlungsgebieten außerhalb der historisch gewachsenen Ortskernen der vier Ortsteile aufweist und zudem an den Festsetzungen von Bebauungsplänen für die Ausweisung neuer Baugebiete, welche die Gemeinde Pürgen in den letzten Jahren erlassen hat. Damit sollen insbesondere in Siedlungsbereichen, welche bisher ein geringeres Maß der baulichen Nutzung aufweisen, Nachverdichtungen ermöglicht werden, wobei die vorgenannten Werte die städtebaulich verträgliche Obergrenze für bauliche Struktur in diesen Bereichen der Gemeinde Pürgen bilden.

3. Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, so dass die Vorschriften zum „Bauturbo" hier nicht zum Einsatz kommen. Damit wird die Praxis der Gemeinde Pürgen beibehalten, wonach die Zulassung von Wohnungsbauvorhaben im Außenbereich

ausschließlich über eine Baugebietsausweisung im Rahmen des Einheimischen-Modells erfolgt und Einbeziehungssatzungen grundsätzlich nicht erlassen werden. Diese Anwendungspraxis erfolgt, um aufgrund der hohen Grundstückspreise weiterhin erschwingliche Möglichkeiten der Eigenheimschaffung für junge Menschen aus der Gemeinde zu ermöglichen, eine Gleichbehandlung beim Flächenankauf für die Baugebietsausweisungen zu ermöglichen und eine kontrollierte und verträgliche Entwicklung der Ortsteile sicherzustellen.

4. Vorhaben in festgesetzten oder faktischen Gewerbe- und Industriegebieten

In festgesetzten oder faktischen Gewerbe- oder Industriegebieten sind Wohnbauvorhaben grundsätzlich nicht zulässig. Im Ausnahmefall können lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Eine Wohnnutzung ohne funktionale Zuordnung zu einem Gewerbe- oder Industriebetrieb würde dem Zweck dieses Gebiets zuwiderlaufen, bestehende Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken und aufgrund der unmittelbaren Nähe von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung Lärmkonflikte hervorrufen. Aus diesen Gründen werden die Vorschriften zum „Bauturbo" auf Vorhaben in festgesetzten oder faktischen Gewerbe- und Industriegebieten nicht angewandt.

Der vorliegende Grundsatzbeschluss zu den Themenfeldern 1 bis 4 kann nicht jedes einzelne Vorhaben im Detail regeln. Mit dem Beschluss legt der Gemeinderat vielmehr die Leitplanken für die Anwendung des Bauturbos in der Gemeinde Pürgen fest.

Der Beschluss soll der Immobilienwirtschaft und privaten Vorhabenträgern als eine transparente Grundlage für ihre Investitionsentscheidungen dienen. Gleichzeitig soll er den Planerinnen und Planern frühzeitig alle relevanten Informationen zur Verfügung stellen und die Abstimmung der Bauvorhaben beschleunigen. Für die Verwaltung stellt er die Richtschnur für die Anwendung des Bauturbos dar. Damit soll er die Gleichbehandlung aller Wohnungsbauvorhaben gewährleisten und die Rahmenbedingungen für eine entsprechend zügige Bearbeitung der Anträge schaffen.

Da sie die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans ersetzen kann, liegt die letztendliche Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB) beim Gemeinderat.

Die vorstehenden Kriterien lassen das Recht des Gemeinderats unberührt, die Zulassung von Vorhaben durch eine Bauleitplanung zu regeln und die Sicherungsinstrumente der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) bzw. der Zurückstellung (§ 15 BauGB) anzuwenden.

Diese Kriterien zur Anwendung der Regelungen zum „Bauturbo" sowie zur

verwaltungsmäßigen Abwicklung wurden nach intensiver Beratung und Abwägung vom Gemeinderat am 28.04.2026 beschlossen. Sie treten zum 01.05.2026 in Kraft.

Pürgen, den 29.04.2026

Wilfried Lechler
1. Bürgermeister