

Beratungsvorlage:	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 1.1	am 12.01.2026
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP	am 20.01.2026

TOP:

Beratung und Beschlussfassung über das Konzept der Gemeinde Stegen für Befreiungen nach dem „Bau-Turbo“ gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt:

Im Oktober 2025 wurde vom Bundestag der sogenannte „Bau-Turbo“, eine zeitlich bis zum 31.12.2030 befristete Sonderregelung (§ 246e BauGB), beschlossen. Mit dem „Bau-Turbo“ sollen langwierige Antragsverfahren zugunsten der Schaffung von Wohnraum beschleunigt werden.

Der Bau-Turbo kann sowohl im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans als auch im Außenbereich angewandt werden.

Wo bisher zum Beispiel die Änderung des Bebauungsplans erforderlich war, kann die Gemeinde durch Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB dem Vorhaben ohne Änderung des Bebauungsplans zustimmen (bspw. Aufstockung von Gebäuden oder Bauen in zweiter Reihe auf einem großen Grundstück).

Um die städtebaulichen Ziele im Gemeindegebiet nicht aus den Augen zu verlieren und damit geltenden Bebauungspläne und ihre Festsetzungen nach 2030 nicht hinfällig sind, braucht es ein Konzept, wie der „Bau-Turbo“ umgesetzt werden soll.

Mit dem Konzept sollen bspw. folgende Fragestellungen geklärt werden:

- In welchen Gebieten soll der „Bau-Turbo“ angewendet werden?
- Umgang mit Wohnnutzung im Gewerbepark
- Umgang mit Vorhaben im Außenbereich
- Langfristige Wirkung auf die städtebauliche Entwicklung
- Sollen Bedingungen gestellt werden? Wenn ja, welche?

Vorschlag der Verwaltung:

- Der Bau-Turbo sollte nur im Innenbereich (§ 34 BauGB und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen) angewendet werden.
- Wohnnutzung im Gewerbepark sollte nicht ausgeweitet werden und nur im bisher zulässigen Rahmen ermöglicht werden
- Auch im Außenbereich sieht die Verwaltung die Umsetzung eher kritisch. Gerade im Außenbereich sollte der zusätzliche Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden.
- Zulassung eines zusätzlichen Vollgeschosses: Wenn bspw. Dachaufbauten realisiert werden, diese aber in maximal 50% der Breite des Daches geplant sind. Trauf- und Firsthöhen sollen dabei nicht überschritten werden (Dachausbau im Außenbereich auch vorstellbar).
- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ): Wenn ein zusätzliches Vollgeschoss entsteht, ist oftmals auch die Geschossflächenzahl betroffen. Hier kann aus Sicht der Verwaltung ebenfalls befreit werden, wenn die sonstigen Regelungen des Bebauungsplans eingehalten werden.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ): Bessere Ausnutzung der Reihenmittelhausgrundstücke im Baugebiet Nadelhof, die aufgrund der festgesetzten GRZ im Vergleich zu den Reihenendhäusern benachteiligt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, in welchen Bereichen und in welchem Rahmen der „Bau-Turbo“ angewendet werden soll.