



Landratsamt
Regensburg



„Bau-Turbo“ Anwendung Landratsamt Regensburg



BAUABTEILUNG

Ihre Ansprechpartner

Baubezirk West

Herr Trommer / Frau Mayer
Zimmer 4.014

Beratzhausen
Brunn
Deuerling
Hemau
Laaber
Nittendorf
Pettendorf
Sinzling

Baubezirk Nord

Frau Stephan / Herr Wagner
Zimmer 4.008

Duggendorf
Holzheim a. Forst
Kallmünz
Lappersdorf
Plelhofen
Regenstauf
Wenzenbach
Wolfsegg
Zeitlarn

Baubezirk Ost

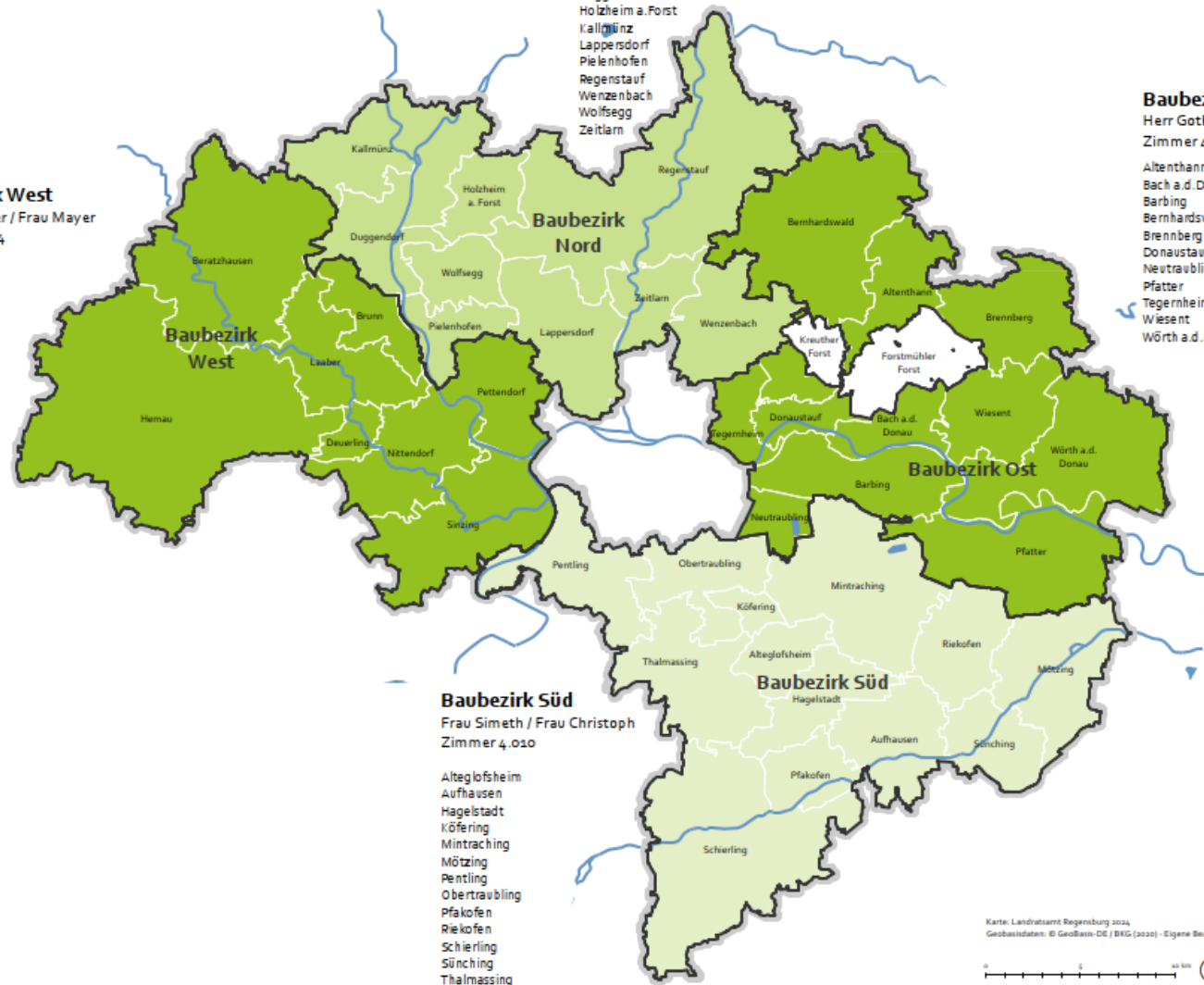
Herr Goth / Herr Bleistein
Zimmer 4.012

Altenhann
Bach a. d. Donau
Barbing
Bernhardswald
Brennberg
Donaustauf
Neutraubling
Pfatter
Tegernheim
Wiesent
Wörth a. d. Donau

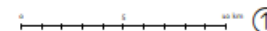
Baubezirk Süd

Frau Simeth / Frau Christoph
Zimmer 4.010

Alteglofsheim
Aufhausen
Hagelstadt
Köfering
Mintraching
Mötzing
Pentling
Obertraubling
Pfakofen
Riekofen
Schießling
Sünching
Thalmassing



Karte: Landratsamt Regensburg 2024
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG (2020) - Eigene Bearbeitung





Änderungen im BauGB

„Aufstocken, Nachverdichten und Neubau, der Bau-Turbo beschleunigt und ermächtigt die Gemeinden vor Ort. Wenn alle wollen, geht es sehr schnell.“ **Verena Hubertz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen**

seit 30.10.2025 geltendes Bundesrecht



Zustimmung der Gemeinde

- Zustimmung - als neues Instrument der Gemeinde
 - Innerhalb bestehender Bebauungspläne - **§ 31 Absatz 3**
 - im Innenbereich - **§ 34 Absatz 3b**
 - **Sonderregelung Wohnungsbau § 246e** (bis Ende 2030 befristet; vermutlich häufigster Anwendungsfall – Außenbereich)



Zustimmung der Gemeinde

- Zustimmung als Voraussetzung für alle „Bau-Turbo“ Fälle !
- ***mit gemeindlicher Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar***
- kann an Bedingungen geknüpft werden (Verpflichtung Vorhabenträger bestimmte Anforderungen einzuhalten)
- 3 Monatsfrist mit Fiktion (Verlängerung bei Beteiligung Öffentlichkeit)
- Möglichkeit Öffentlichkeitsbeteiligung (höchstens 1 Monat)
- Rechtsbehelf nur gegen Zulassungsentscheidung LRA



Bebauungspläne





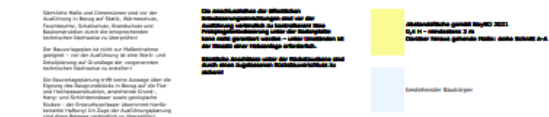
Bebauungspläne

- § 31 (3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.



Bebauungspläne

- nur Wohnungsbau
- Befreiung von allen Festsetzungen möglich
- Vorsicht bei Art der baulichen Nutzung
- Selbstbindung der Verwaltung
- Grenze – Nachbarschutz
- mögliche Funktionslosigkeit des B-Plans im Auge haben
- Flächenspareffekt 👍



Bebauungspläne (Praxis)

SüdAnsicht

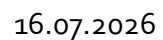




Bebauungspläne (Praxis)



Bauvorlage





Innenbereich

- § 34 (3a) Erweiterung, Änderung, Erneuerung, Nutzungsänderung (bereits vor Gesetzesänderung im BauGB; **kein Zustimmungsfall**)
- § 34 (3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, ~~städtebaulich vertretbar ist~~ und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.



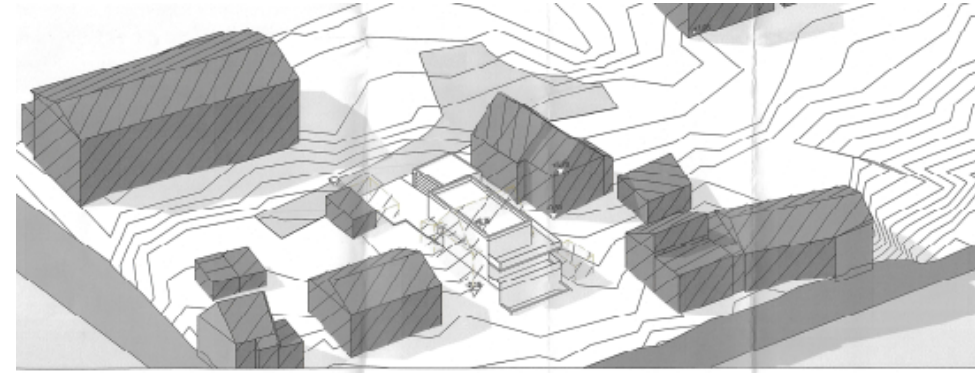
Innenbereich

- nur Wohnungsbau (bei § 34 (3b))
- grds. keine Obergrenze hinsichtlich „Einfügen“
- Abstandsflächen!!!
- Vorsicht bei Art der baulichen Nutzung
- Selbstbindung der Verwaltung
- Grenze – Nachbarschutz
- Flächenspareffekt 👍 👍

Innenbereich (Praxis)



Bauvorbescheid



D-isomerie_0





§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

- Generalklausel bis 31. Dezember 2030 befristet
- grds. alle Abweichungen vom BauGB umfasst
- nur Wohnungsbau (auch Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung)
- wenn Wohngebäude zugelassen, dann auch möglich:
 - Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke für Bewohner
 - Läden für den täglichen Bedarf der Bewohner
- größte Bedeutung – Außenbereich unter Beachtung § 246e (3)
- Grenze – Nachbarschutz, Naturschutz
- Flächenspareffekt 👉

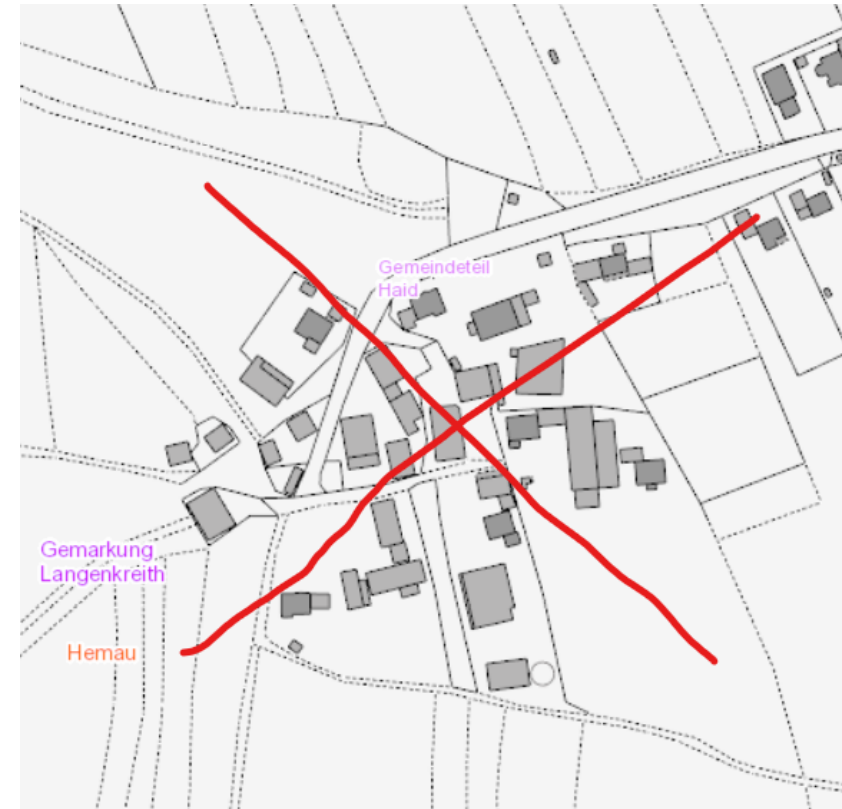
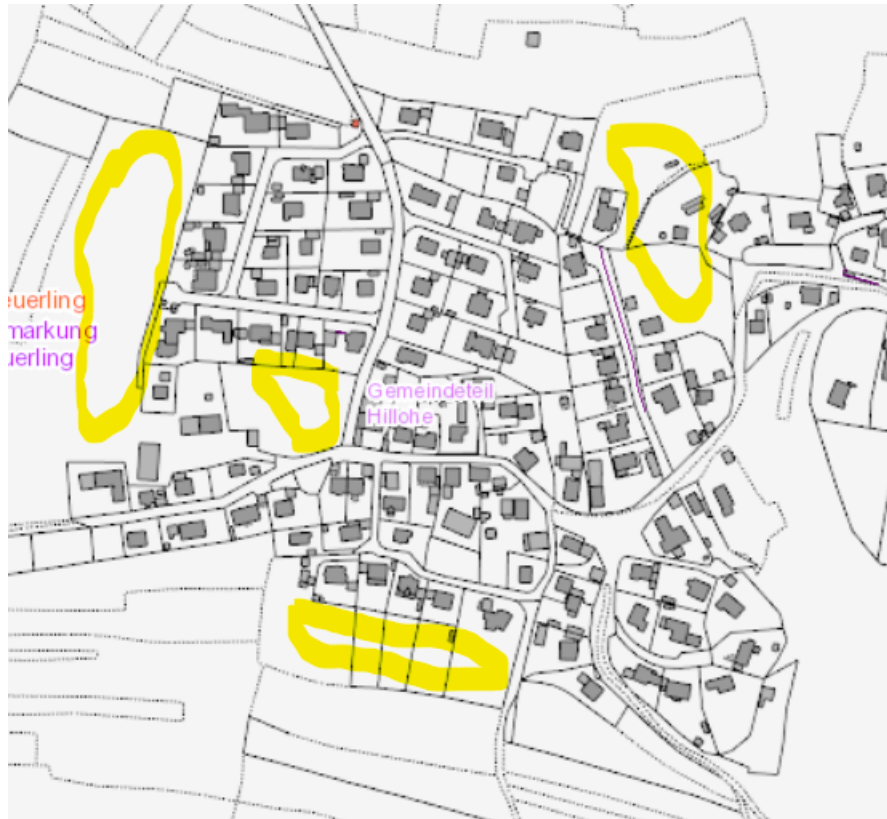


§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau – Abs. 3

- (3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.....**daher:**
- **nur angrenzend an Flächen Innenbereich / Bebauungsplan**
- **keine Anwendung bei Splittersiedlungen !**
- **naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig**



§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau – Abs. 3



§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (Praxis)



Landratsamt
Regensburg

