

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/261/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	22.01.2026
Ansprechpartner:	Johann Pichlmaier	AZ:	IV/6010
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	29.01.2026	öffentlich

Informationen zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo)

Sachverhalt:

Die Änderungen, welche durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung im Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen wurden, sollen der Reduzierung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in urbanen Räumen dienen. Nach Einschätzung der Bundesregierung und der Koalitionsfraktionen werden die Änderungen die Schaffung von Wohnraum deutlich beschleunigen.

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist am 29. Oktober 2025 im Bundesgesetzblatt (BGBl. 2025 I Nr. 257) verkündet worden und trat am 30. Oktober 2025 in Kraft. Der Bauausschuss erhielt in der Sitzung vom 06.11.2025 erste Informationen zum Bau-Turbo.

Kernpunkt der BauGB Änderungen ist die Einführung einer neuen Experimentierklausel (§ 246e BauGB), dem sogenannten Bau-Turbo, welcher den Gemeinden weitreichende Abweichungen vom bisherigen Bauplanungsrecht ermöglicht. Der Markt Wendelstein kann eigenständig entscheiden, ob und in welchem Umfang er diese Sonderregelung anwendet. Die Experimentierklausel ist bis 31.12.2030 befristet.

Daneben sieht das Gesetz eine Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Absatz 3 BauGB vor. Dadurch soll im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zusätzliche Wohnbebauung auch über die bisherigen Festsetzungen hinaus ermöglicht werden, etwa durch Aufstockungen, Anbauten oder Bebauung in zweiter Reihe.

Im unbeplanten Innenbereich werden durch einen neuen § 34 Absatz 3b BauGB zusätzliche Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen, auch wenn sich diese nicht vollständig in den bestehenden Bebauungszusammenhang einfügen.

Ziel der neuen Regelungen ist es, Neubau, Erweiterung, Aufstockung sowie die Umnutzung bestehender Gebäude (z. B. von Gewerbe zu Wohnen) zu erleichtern, ohne die Planungshoheit der Gemeinden einzuschränken.

In der Marktgemeinderatssitzung werden die oben genannten Änderungen vertieft behandelt und es besteht die Möglichkeit für Fragen.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Werner Langhans
Erster Bürgermeister