

An den
Stadtrat Landshut
Rathaus
84028 Landshut

Ökologisch-Demokratische Partei

Landshut, den 16.07.2026

Antrag

Städtebauliche Verträge beim „Bauturbo“ (§ 246e BauGB)

Die Verwaltung prüft bei künftigen „Bauturbo-Anträgen“ mögliche Festsetzungen in einem städtebaulichen Vertrag. Neben den bisherigen Festsetzungen (Sicherung der Durchführung des Vorhabens und der Übernahme von Nachfolgelasten) werden außerdem geprüft:

1. Anteil geförderter Wohnungsbau (30%)
2. Vorgaben zur Barrierefreiheit
3. Wärmeversorgung (Ausschluss fossiler Brennstoffe: Die Wärmeversorgung hat ausschließlich über erneuerbare Energieträger zu erfolgen. Dies umfasst z.B. den Einbau von Wärmepumpen, Solarthermie, Pelletheizung, Geothermie oder die Verpflichtung zum Anschluss an die kommunale Wärmeplanung/Fernwärme.
4. Photovoltaik-Pflicht bzw. Solargründach (Mindestvorgaben zur Dachbelegung).
5. Artenschutz und Bauzeitenregelung (Bauzeitbeschränkungen, CEF-Maßnahmen, Ökologische Baubegleitung...)
6. Gebäudebegrünung und Klimaanpassung (Dach- und Fassadenbegrünung, Vorgaben zur Entsiegelung)
7. Freiflächengestaltung und Artenschutz am Bau (Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgebote, vogelfreundliches Bauen, insektenfreundliche Beleuchtung....)
8. Umgang mit Regenwasser - Schwammstadt-Prinzip (Regenrückhalt, dezentrale Versickerung...)
9. Bauverpflichtung und Fristen für Baubeginn und Fertigstellung
10. Sicherheiten, Vertragsstrafen und Rücktrittsrechte

Begründung:

Der „Bauturbo“ dient dazu, schnell und unbürokratisch Wohnraum zu schaffen. Dabei gewährt die Gemeinde erhebliche baurechtliche Erleichterungen (z. B. Abweichungen vom Bebauungsplan oder das Überbauen von Grünflächen). Der städtebauliche Vertrag dient als rechtlicher Ersatz für die Steuerungswerkzeuge, die der Gemeinde durch den Wegfall des Bebauungsplans fehlen. Dieses Instrument ermöglicht es Kommunen ihre Planungshoheit zu wahren und Investoren zwingend zu verpflichten, städtebaulich gewünschte Standards umzusetzen. Nachdem bis dato von der Verwaltung keine Leitlinie hinsichtlich der Anwendung und Umsetzung des „Bauturbos“ vorgestellt wurde und zunehmend „Bauturbo-Fälle“ im Bausenat zur Entscheidung vorgelegt werden, ist der städtebauliche Vertrag als Steuerungswerkzeug für verbindliche Auflagen baldmöglichst zwingend einzusetzen.

Zu 1): In der offiziellen Begründung zum „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) nennt der Gesetzgeber konkret eine in der Praxis übliche Quote von 30 % für förderfähigen Wohnraum (siehe Bundestags-Drucksache 21/781 (neu), S. 24).

Zu 2): Da das Sonderverfahren des Bauturbos darauf abzielt, schnell Wohnraum zu schaffen, nutzt die Kommune den Vertrag, um sicherzustellen, dass dieser Wohnraum für alle Generationen und Lebenslagen nutzbar ist. Auch hier gilt das Angemessenheitsgebot.

Zu 3): Die Gemeinde darf dem Investor im Rahmen des Bauturbos spezifische technische Versorgungssysteme vorschreiben, sofern diese wirtschaftlich vertretbar sind. Der Ausschluss fossiler Energien ist verhältnismäßig, weil er sicherstellt, dass der neu geschaffene Wohnraum nicht die kommunale Treibhausgasbilanz belastet.

Zu 4): Das Baugesetzbuch nennt den Klimaschutz und die Nutzung erneuerbarer Energien in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB sogar ausdrücklich als zulässigen Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages. Da die Gemeinde beim „Bauturbo“ freiwillig auf ein langwieriges Bebauungsplanverfahren verzichtet und erhebliche Baurechte einräumt, hat sie eine besonders starke Verhandlungsposition, um im Gegenzug eine Solarpflicht einzufordern

Zu 5): Weil das Bauturbo-Verfahren beschleunigt, kollidieren Bauarbeiten häufiger mit Brutzeiten. Der Vertrag konkretisiert hier die gesetzlichen Pflichten des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Zu 6): Um der Überhitzung in Städten entgegenzuwirken, können konkrete bauliche Vorgaben zur Begrünung/Entsiegelung gemacht werden.

Zu 7): Da das Gesetz beim „Bauturbo“ Befreiungen von regulären Umweltprüfungen und naturschutzrechtlichen Vorgaben der Bebauungsplanung erlaubt, dient der städtebauliche Vertrag als zentrales Instrument, um den ökologischen Ausgleich vertraglich abzusichern.

Zu 8): Da durch die Nachverdichtung zusätzliche Flächen versiegelt werden, hat die Gemeinde ein starkes Argument, ein intelligentes Regenwassermanagement als Gegenleistung einzufordern.

Zu 9): Eine Bauverpflichtung gekoppelt mit konkreten Fristen für den Baubeginn und die Fertigstellung ist beim „Bauturbo“ rechtlich nicht nur zulässig, sondern für die Gemeinde zwingend erforderlich. Da das Sonderverfahren des Bauturbos geschaffen wurde, um die akute Wohnungsnot schnell und unbürokratisch zu bekämpfen, darf die Gemeinde verhindern, dass ein Investor das schnell erlangte Baurecht ungenutzt lässt, um das Grundstück spekulativ weiterzuverkaufen. Die Bauverpflichtung sichert den eigentlichen Zweck des Gesetzes ab.

Zu 10): Sicherheiten, Vertragsstrafen und Rücktrittsrechte sind die rechtlichen „Zähne“ des städtebaulichen Vertrages. Da die Gemeinde beim „Bauturbo“ in Vorleistung tritt (sie schafft schnelles Baurecht und verzichtet auf lange Verfahren), muss sie sich absichern, falls der Investor seine Versprechen nicht einhält. Ohne diese drei Instrumente wäre der Vertrag bei einer Insolvenz oder Spekulation des Investors wertlos.

Mit freundlichen Grüßen



Elke März-Granda
Iris Haas
Heiko Helmbrecht