

## Was ist der „Bau-Turbo“?

Der sogenannte „Bau-Turbo“ ist eine neue, zeitlich befristete Sonderregelung im Baugesetzbuch (§ 246e BauGB). Er gilt seit dem 30. Oktober 2025 und ist bis Ende 2030 angelegt. Das Ziel: mehr Wohnraum schaffen – schneller und unbürokratischer.

### Wichtig dabei:

Der Bau-Turbo ersetzt **nicht** den Bauantrag, sondern schafft die rechtlichen Voraussetzungen, damit Bauvorhaben überhaupt möglich werden – auch dort, wo sie bisher planungsrechtlich nicht zulässig waren.

Er ermöglicht es, in bestimmten Fällen von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen, **wenn dadurch neuer Wohnraum entsteht** – zum Beispiel durch:

- Neubauten
- Aufstockungen
- Umnutzungen bestehender Gebäude

Dabei bleibt aber entscheidend: öffentliche Belange (z. B. Lärmschutz, Umwelt, Infrastruktur) und nachbarliche Interessen müssen weiterhin geprüft werden.

### Warum ist das für Bad Schönborn wichtig?

Viele Bauvorhaben waren bislang nur mit großem Aufwand möglich, etwa durch:

- langwierige Änderungen von Bebauungsplänen oder
- kostenintensive vorhabenbezogene Bebauungspläne

Zudem gab es Fälle (z. B. nach § 34 BauGB), die ohne direkten Einfluss der Gemeinde über das Landratsamt entschieden wurden. Mit dem Bau-Turbo ändert sich das:

Die Gemeinde erhält mehr Einfluss und Steuerungsmöglichkeiten.

Sie kann künftig selbst entscheiden, ob sie bestimmten Abweichungen zustimmt oder nicht.

Das bedeutet:

- mehr kommunale Gestaltungshoheit
- aber auch mehr Verantwortung, z. B. für Gleichbehandlung und Nachbarschaftsschutz

Denn: Ohne Zustimmung der Gemeinde kann der Bau-Turbo nicht angewendet werden

### Was bedeutet das konkret?

#### Schnellere Verfahren

Aufwendige Planänderungen können in vielen Fällen vermieden werden. Dadurch lassen sich Bauprojekte deutlich schneller umsetzen.

#### Bessere Nutzung vorhandener Flächen

Der Bau-Turbo eröffnet neue Möglichkeiten, vorhandene Flächen sinnvoll zu nutzen, z. B.:

- Baulücken
- Hinterhöfe
- Dachaufstockungen

Auch im Außenbereich kann er eingeschränkt angewendet werden, wenn ein räumlicher Zusammenhang zum Ort besteht

#### Mehr Entscheidungsspielraum für die Gemeinde

Die Gemeinde entscheidet:

- ob der Bau-Turbo angewendet wird
- wo er angewendet wird

- unter welchen Bedingungen

Das kann durch eigene Leitlinien und Grundsatzbeschlüsse gesteuert werden.

### Wie geht es in Bad Schönborn weiter?

- Der Gemeinderat entscheidet voraussichtlich in der Sitzung vom 28. April, ob der Bau-Turbo angewendet wird
- Die Verwaltung erarbeitet klare Leitlinien und Kriterien für dessen Anwendung in Bad Schönborn

Geplant ist eine Pilotphase (ca. 9–12 Monate):

- praktische Erfahrungen sammeln
- Regeln und Abläufe nachschärfen
- transparente Entscheidungsgrundlagen entwickeln

### Chancen und Risiken

Der Bau-Turbo bietet große Chancen – bringt aber auch Herausforderungen mit sich.

Mögliche Risiken:

- Überlastung der Verwaltung durch zusätzliche Einzelfallentscheidungen
- Ungleichbehandlung, wenn keine klaren Kriterien bestehen
- städtebauliche Fehlentwicklungen, z. B. ungeordnete Nachverdichtung
- Konflikte mit Umwelt-, Infrastruktur- oder Nachbarbelangen

Auch beim Bau-Turbo müssen alle öffentlichen Belange weiterhin berücksichtigt werden.

### Wie kann man Risiken vermeiden?

#### Klare und transparente Regeln

- öffentlich zugängliche Leitlinien
- nachvollziehbare Prüfkriterien
- einheitliche Entscheidungsmaßstäbe

#### Ausreichende personelle Ausstattung

- qualifiziertes Personal
- flexible Kapazitäten im Bauamt

#### Schrittweise Einführung (Pilotphase)

- Erfahrungen sammeln
- Verfahren verbessern
- Fehler früh korrigieren

### Position der CDU Bad Schönborn

Die CDU-Fraktion unterstützt die Einführung des Bau-Turbos. Er bietet die Chance, Wohnraum schneller zu schaffen und die kommunale Planungshoheit zu stärken. Die Gemeinde wird damit stärker zum „Herrn des Verfahrens“. Gleichzeitig gilt aber:

Der Bau-Turbo ist **kein Selbstläufer**. Er überträgt Verwaltung und Gemeinderat viel Verantwortung.

Deshalb ist für uns entscheidend; klare Regeln statt Einzelfall-Willkür, rechtssichere Verfahren, transparente Entscheidungen für alle Beteiligten.

Ein möglicher Punkt zum Start des Leitbilds kann sein, sensible Bereiche wie Außenbereich oder Gewerbegebiete nur sehr restriktiv zu behandeln.

Für die CDU-Fraktion steht fest:

**Der Prozess muss nachvollziehbar, verlässlich und rechtssicher sein – für Verwaltung, Gemeinderat und vor allem für die Bürgerinnen und Bürger.**