

Erste Anwendung des Bauturbos

Neues Gesetz soll Wohnungsbau erleichtern – Grundsatzentscheidung des Gemeinderats

Von Franz Gilg

Reut. Paragraph 246e des Baugesetzbuches ist besser bekannt unter der Bezeichnung „Bauturbo“. Mit diesem Gesetz soll der Wohnungsbau in Deutschland erleichtert und damit beschleunigt werden. In Reut hat der Gemeinderat nun den Weg zur Anwendung des Bauturbos frei gemacht.

Geschäftsleiter Thomas Klein erläuterte die Sonderregelung des Bundes, die vorerst bis Ende 2030 befristet ist. Sie gilt nur für Wohnungen und beinhaltet eine Lockerung bisheriger Vorschriften. Jedoch sei sie kein Freibrief für Investoren. Beispielsweise sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans weiterhin alle Vorgaben einzuhalten.

Die wichtigste Änderung betrifft das Bauen im Außenbereich. Sofern keine landwirtschaftliche oder sonstige Privilegierung vorlag, war bis dato nichts zu machen. Immerhin konnte an der Grenze zur geschlossenen Bebauung durch den Erlass einer Satzung der Außen- zum Innenbereich gemacht werden. Aber dieses umfangreiche Verfahren dauerte ein halbes Jahr oder länger. Nun gilt: Man kann sich auch ohne Satzung mit einem Wohnhaus bis zu 100 Meter vom Rand eines Bebauungsplans entfernen. Das bisherige gemeindliche Einvernehmen wird

dann zur Zustimmung. Die Gefahr, dabei Präzedenzfälle zu schaffen, besteht nicht, weil über jeden Antrag gesondert entschieden wird.

Nun beschloss der Gemeinderat grundsätzlich die Anwendung des Bauturbos unter bestimmten Voraussetzungen. Das heißt, die Gebäude sollen sich in die Umgebung einfügen und alle Nachbarn einverstanden sein. Einfache Fälle im Innenbereich wie Nutzungsänderungen, Aus- oder Umbauten behandelt die Verwaltung in laufender Angelegenheit. Wenn alles passt, erteilt der Bürgermeister die Zustimmung. Alles andere landet in der Gemeinderatssitzung.

Bürgerinitiative bittet um Stellungnahme

Und da gab es gleich die Premiere mit einem Antrag aus Taubenbach. Das Wohnhaus einer jungen Familie würde im Außenbereich entstehen. Das wäre nur mit einer Ortsabrundungssatzung möglich gewesen. Weil aber die Erschließung des Grundstückes durch kurze Wege gesichert ist und alle Nachbar-Unterschriften vorlagen, ist dies ein klassischer Fall für den Bauturbo. Ohne Diskussion erteilte der Gemeinderat seine Zustimmung.

Nur Formsache waren die Be-

schlüsse zu Bauleitverfahren von Nachbargemeinden. Das Gremium sollte Stellungnahmen zum Gewerbegebiet Kellndorf-Babing III der Gemeinde Zeilarn und zum Urbanen Regionalzentrum der VR-Bank im Stadtbereich Simbach abgeben. Da Reut in beiden Fällen nicht betroffen ist, wurde auf Einwendungen verzichtet.

Weiter ging es um ein Anliegen der Bürgerinitiative „Energie-Dialog“, die die Gemeinde zu Themen des Netzentwicklungsplans Strom 2037-2045 um eine Stellungnahme gebeten und diese als Muster bereits ausformuliert hatte. Auch wenn im Plan die umstrittene Stromleitung ChemDelta vorkommt, standen Geschäftsleiter Klein und Bürgermeister Alois Alfranseder diesem Ansinnen äußerst kritisch gegenüber. Man wolle sich nicht von Außen zu politischen Themen instrumentalisieren lassen, sagten sie. Wenn es um Projekte geht, die Reut konkret betreffen, werde man bei Bedarf selbst Resolutionen oder Stellungnahmen verfassen und verschicken, wie dies ja bereits der Fall ist. Anregungen der Bürgerinitiative, sofern sie hilfreich sind, nehme man gerne auf. Das sah auch der Gemeinderat so.

Einen Sachstand zur Gemeindefurtherentwicklung gaben Alfranseder und 2. Bürgermeisterin Regina Ramstetter ab. Zuletzt fand am

23. Juni dazu eine Besprechung im Rathaus Tann statt. Man ist immer noch bei der Erstellung des konkreten Maßnahmenkatalogs und lotet die umfangreichen Fördermöglichkeiten aus. Weitere Ideen sind erwünscht und werden eingearbeitet. Inzwischen stehe fest, dass die Umsetzung in allen drei Ortsteilen – Reut, Taubenbach und Noppling – gleichzeitig erfolgen kann. In einem von ihnen, vermutlich Reut, soll eine umfangreiche Dorferneuerung durchgeführt werden. Darüber muss aber noch der Gemeinderat entscheiden.

Öffentliche Planungswerkstatt

Die weitere Planung erfolgt in vier Arbeitsgruppen. Im Herbst gibt es Veranstaltungen zu den Themen Senioren, Freizeit, Tourismus, Wegebau und Ausgleichsflächen. Ein Termin, zu dem die gesamte Bevölkerung eingeladen ist, steht bereits fest: die Planungswerkstatt am Montag, 16. November, ab 18.30 Uhr im Gasthaus Schreiner, Reut.

Kurz zitierte Alfranseder noch aus dem Sicherheitsbericht der Polizeiinspektion Simbach für das Jahr 2025. Demnach gab es im Gemeindebereich Reut 17 Straftaten, von denen zwölf aufgeklärt werden konnten. Mit einem Schnitt von 10,4 Delikten pro 1000 Einwohner ist Reut die zweit sicherste Gemeinde im Bereich der Inspektion.