

# BESCHLUSS

aus der 23. Sitzung  
des Gemeinderates  
am Montag, 20.04.2026

---

## Öffentliche Sitzung

**Punkt 8. Bau-Turbo - Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29.10.2025**  
**hier: Beschlussfassung über Leitlinien zu möglichen Anwendungsfällen**  
**in Biberach und Prinzbach**  
Drucksache Nr. 22/2026

## Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt im Grundsatz und unter dem Vorbehalt der Einzelfallprüfung, Abweichungen von bestehenden Festsetzungen in Bebauungsplänen auf privaten Grundstücksflächen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (Inkrafttreten des Gesetzes am 30.10.2025) zuzulassen.

Folgende Abweichungen können dabei insbesondere in Betracht kommen:

- Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen, sofern städtebauliche Belange nicht entgegenstehen,
- die Bebauung von Grundflächen ohne ausgewiesenes Baufenster, beispielsweise zur Bebauung in zweiter Reihe,
- eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung durch Anpassung der Grundflächenzahl, soweit eine Überbauung von maximal 40 % der Grundstücksfläche durch Hauptgebäude sowie ein Gesamtversiegelungsgrad von 60 % einschließlich Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen eingehalten wird,
- Abweichungen von der im Bebauungsplan vorgesehenen Bauweise,
- eine Erhöhung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten,
- Anpassungen der festgelegten Gebäudeausrichtung.

Bei Grundstücken, die im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen werden diese Leitlinien „analog“ angewendet.

Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) werden grundsätzlich im Einzelfall betrachtet.

Nicht Bestandteil dieser Regelungen sind hingegen Abweichungen in folgenden Punkten:

- Geschossflächenzahl,
- maximale Gebäudehöhen (Wand- und Firsthöhen),
- Anzahl der Vollgeschosse.

Diese Parameter bleiben weiterhin verbindlich. Diese werden überprüft und ggf. in die Leitlinien aufgenommen, wenn die hierzu noch offenen rechtlichen Fragestellungen im Bereich des Beitragsrechts geklärt sind.

## Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird beauftragt, die Leitlinien in der praktischen Anwendung zu erproben und dem Gemeinderat in regelmäßigen Abständen über die gewonnenen Erkenntnisse zu berichten. Auf dieser Grundlage kann eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung erfolgen.

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.