

Bearbeitet von:

Marion Klose, ASU
Anne Sophie Schmidt, BDA

Betreff
**Änderung der Hauptsatzung zur Übertragung des
Zustimmungserfordernisses bei Anträgen nach §§ 31 Abs. 3, 34
Abs. 3b und § 246e Baugesetzbuch (BauGB) anlässlich des
Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur
Wohnraumsicherung („Bauturbo“)**

Fachamt
Amt für Stadtplanung und Umwelt
BDA

Freigabe durch:
Bürgermeister Karl Langensteiner-Schönborn

Die Grundidee ist so einfach wie anspruchsvoll: In bestimmten
Konstellationen können neue Wohnbauvorhaben zugelassen werden,
ohne dass es eines langwierigen Bebauungsplanverfahrens oder einer
Änderung des Bebauungsplans bedarf. Für Kommunen bedeutet das
zugleich Chance und Risiko. Einerseits kann dringend benötigter
Wohnraum pragmatisch ermöglicht werden. Andererseits steigt der
Druck, städtebauliche Leitlinien, Nachbarnschutz und Umweltbelange
auch unter verkürzten Verfahrensabläufen rechtssicher zu steuern.

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Technischer und Umweltausschuss (Vorberatung)	05.02.2026	Ö
Haupt-, Finanz- und Klimaausschuss (Vorberatung)	10.02.2026	Ö
Gemeinderat/Stiftungsrat (Entscheidung)	26.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne
des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Haupt-, Finanz- und Klimaausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende
Beschlussfassung:

1. Die Änderung der Hauptsatzung gemäß Anlage 1 wird beschlossen.

Der Technische und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende
Beschlussfassung:

2. Die in der Begründung zu dieser Vorlage genannten Anwendungskriterien zur
Ausübung der mit Beschlussziffer 2 dieser Vorlage übertragenen Zuständigkeiten
werden beschlossen.

Zusammenfassende Beurteilung / Ziel der Vorlage:

Beschluss der Kriterien zur Anwendung des sog. Bauturbos sowie Änderung der
Hauptsatzung zur Regelung der Zuständigkeit für die Zustimmung nach § 36a BauGB

Bürgerbeteiligung: nein

Um dem Nachbarnschutz, öffentlichen Belangen und dem
Umweltschutz trotz der beabsichtigten Beschleunigung
gerecht zu werden, sind die Bauanträge wieder mit der
Tagesordnung des TUA öffentlich bekannt zu geben,
bevor der Rat die Zustimmung erteilt. Dann hat die
Öffentlichkeit die Chance davon Kenntnis zu erhalten und
im Bedarfsfall, die Räte vorab zu informieren.
Bevor Abweichungen, Befreiungen und "Sich-Einfügen"
genehmigt werden, muss die Bevölkerung mitgenommen
werden, dafür sieht das Gesetz einen Monat Zeit vor

besondere Information

Konsultation

—

Nein diese
Beschlussziffern
öffnen Tür und Tor für
die Verwaltung,
niemand wird mehr
informiert und alle vor
vollendete Tatsachen
gestellt. Klagen
werden folgen.
Der Bauturbo soll das
Baurecht
beschleunigen und
dem Gemeinderat die
Zuständigkeit für die
Anwendung der neuen
Regeln einräumen, d.h.
die Zustimmung kann
dem TUA wieder mehr
Bedeutung geben,
auch wenn die untere
Verwaltungsbehörde/
Baumt
und
Stadtverwaltung
identisch sind. Mit der
von der Verwaltung
vorgeschlagenen
Verlagerung auf die
Verwaltung wird dem
Rat die ihm
zustehende
Planungshoheit noch
weiter entzogen.

Mitwirkung

gesetzliche Beteiligung

Kosten:

Im Haushaltsplan veranschlagt: ja nein*

Folgekosten: ja nein

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: ja, positiv*

§ 246e BauGB ist als Kann-Vorschrift zu verstehen, was bedeutet, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, den Bauturbo anzuwenden, jedoch nicht dazu verpflichtet ist. ja, negativ*
 nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen? ja* nein*

*Erläuterung siehe Begründung

Begründung: Wenn die Gemeinde (Gemeinderat) nicht zustimmt, dann greifen die Erleichterungen nicht

1. Einführung

Am 30. Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten, mit dem der Gesetzgeber Änderungen am Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen hat. Anlass hierfür war der nach wie vor bestehende Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Mit der Gesetzesänderung wurden unter anderem die Befreiungs- und Abweichungstatbestände der §§ 31 und 34 BauGB ausgeweitet. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Gesetzesänderung ist der neue § 246e BauGB, der als „Experimentierklausel“ zunächst bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 befristet eingeführt wurde. Der sogenannte Bau-Turbo soll der beschleunigten Schaffung von Wohnraum dienen und ermöglicht für bestimmte Vorhaben Abweichungen vom Bauplanungsrecht. Die Anwendung des § 246e BauGB wird ins Ermessen der Gemeinden gestellt.

siehe oben, nicht nur hier, sondern auch für Abweichungen u. Befreiungen bzw. Wegfall des Einfügens

2. Wesentliche Änderungen des Baugesetzbuchs

a. Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB

§ 31 BauGB regelt Befreiungsmöglichkeiten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist fortan nicht mehr nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt möglich, sondern findet allgemein Anwendung. Zudem ermöglicht die Gesetzesänderung, über den Einzelfall hinaus zugunsten des Wohnungsbaus auch Befreiungen für mehrere vergleichbare Fälle zu erteilen. Von der Gesetzesänderung bleibt die Verpflichtung zur Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unberührt.

b. Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB

Vorhaben sind nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der

Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Einzelfall kann unter engen Voraussetzungen vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Nunmehr sieht § 34 Abs. 3b BauGB vor, dass vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen auch abgewichen werden kann, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient. Voraussetzung ist neben der Zustimmung der Gemeinde, dass das Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden dient. Zudem muss das Vorhaben mit den nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar sein. Änd. LBO BW s

Weder im unbeplanten Innenbereich noch im Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans lässt der Bauturbo das in §§ 34 Abs. 1 30 Abs. 1 BauGB enthaltenen Erfordernis gesicherter Erschließung unberührt. Im ortsnahen Außenbereich werden über den Bauturbo sonstige Wohnbauvorhaben im Sinn von § 35 Abs. 2 BauGB verwirklicht. Auch hier gilt das Erfordernis gesicherter Erschließung.

c. Bau-Turbo nach § 246e BauGB

Nach dem neuen § 246e BauGB können von nun an Wohnbauvorhaben trotz entgegenstehender bauplanungsrechtlicher Vorschriften zugelassen werden. Er hat damit einen noch weiteren Anwendungsbereich als die Abweichungen nach §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB und ist zunächst zeitlich befristet bis zum 31. Dezember 2030.

Mit Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB) kann von Bauplanungsrecht abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Anwendung des § 246e BauGB kann mithin über alle Vorgaben hinweghelfen, die in einem Bebauungsplan geregelt werden könnten und ermöglicht dadurch den Verzicht auf ein zeitaufwendiges Bebauungsplanverfahren.

Voraussetzung ist, dass es sich um ein Vorhaben handelt, das der Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken dient. Dem steht die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude gleich, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird. Umfasst werden auch Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken.

Der Bau-Turbo ist darüber hinaus nicht nur im Innenbereich, sondern auch für Vorhaben im Außenbereich anwendbar, sofern noch ein räumlicher Zusammenhang zu Flächen nach §§ 30 Abs. 1 und 2, 34 BauGB besteht.

d. Zustimmungserfordernis der Gemeinde nach § 36a BauGB

Der neue § 36a BauGB stellt die Wahrung der kommunalen Planungshoheit der Gemeinden sicher. Die vorangestellten Befreiungen und Abweichungen setzen jeweils die Zustimmung der Gemeinde voraus. Die Gemeinde erteilt sie, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Damit geht das Erfordernis der Zustimmung über das des Einvernehmens hinaus, welches nur aufgrund eines angenommenen Rechtsverstoßes versagt werden kann. Die Gemeinde hat bei Erteilung beziehungsweise Versagung der Zustimmung weitgehend Gestaltungsfreiheit, bleibt jedoch an die Grundsätze des rechtsstaatlichen Handelns gebunden. Sie kann die Erteilung ihrer Zustimmung auch von Bedingungen, insbesondere vom Abschluss städtebaulicher Verträge zur Sicherung bestimmter städtebaulicher Anforderungen, abhängig machen.

Darüber hinaus ist eine Zustimmungsfiktion vorgesehen, sollte die Gemeinde die Zustimmung nicht binnen drei Monaten erteilt oder abgelehnt haben – die Zustimmung gilt dann als erteilt. Bei Beteiligung der Öffentlichkeit verlängert sich diese Frist höchstens um einen Monat.

Die gemeindeinterne Zuständigkeit für die Erteilung der Zustimmung ist in § 36a BauGB nicht geregelt.

Wenn die Gemeinde nicht zustimmt, dann greifen die Bauturbo-Erleichterungen nach §§ 246e / 31 Abs. 3/ 34 Abs. 3b BauGB nicht.

§ 246e BauGB ist als Kann-Vorschrift zu verstehen, was bedeutet, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, den Bauturbo anzuwenden, jedoch nicht dazu verpflichtet ist.

3. Anwendungsleitsätze – Kriterien

Die im Folgenden dargelegten Kriterien sollen als **Anwendungsleitsätze** für die Ausübung der Zustimmung nach § 36a BauGB dienen und zur einheitlichen stadtinternen Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB herangezogen werden. Auch bei Vorliegen aller Kriterien besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Erteilung der erforderlichen Zustimmung der Gemeinde.

sowie max. 1 ha Fläche und räuml. Zusam. ca. 100 m Bächläufe und Straßen

Räumliche Kriterien:

- Die Verfahren nach §§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b sowie § 246e BauGB kommen im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung. Ausgenommen hiervon sind festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI) sowie der denkmalplanerisch geschützte Bereich der Gesamtanlage Altstadt.

sowie Ortsbild kulturelle bedeutende Objekte und Gebietscharaktererhaltung

Objektbezogene Kriterien:

- Anwendung ab zwei Wohneinheiten
- Anwendung der baulandpolitischen Grundsätze des Handlungsprogramms Wohnen in der gültigen Fassung ab sechs Wohneinheiten
- Sonderregelungen bei Konzepten mit sozialem / gesetzlichen Versorgungsauftrag
- Prüfung einer Erhebung einer Infrastrukturabgabe (Kostenbeteiligung)
- Verpflichtung zur Abstimmung des Bauvorhabens vor Antragstellung mit der Verwaltung
- Städtebauliche und gestalterische Qualität. In Abhängigkeit der Lage und der Bedeutung des Vorhabens kann über die Beratung durch die Verwaltung hinaus eine Beratung im **Gestaltungsbeirat** gefordert werden. Für Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung (z. B. aufgrund ihres Bauvolumens) können auch konkurrierende Planungsverfahren, wie Mehrfachbeauftragungen oder **Wettbewerbe**, zur Qualitätssicherung erforderlich sein.

die Einbindung des Gestaltungsbeirates oder von Wettbewerben sieht der Bau-Turbo nicht vor, daher ist der Absatz zu streichen, siehe auch Anmerkung links

Zeitliche Zugangskriterien

- Vereinbarung einer Bauverpflichtung (Fertigstellung innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung)
- Ausschluss von Bauvoranfragen
Diese behandeln in der Regel nur einzelne baurechtliche Fragestellungen und sind nicht mit der bindenden Bauverpflichtung kombinierbar. Sie widersprechen dem von der Gemeinde mit der Anwendung der Novellierung verfolgten Zweck, schnell neuen Wohnraum zu schaffen.

4. Änderung der Hauptsatzung

Nach Einschätzung der Verwaltung besteht Änderungsbedarf der Hauptsatzung bezüglich der Zuständigkeiten für die Zustimmung nach § 36a BauGB bei Anträgen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB.

Um einen Eintritt der Zustimmungsfiktion innerhalb der kurzen Frist zu vermeiden, sollten Zuständigkeiten zwischen Verwaltung und Gemeinderat bzw. beschließendem Ausschuss aufgeteilt werden. Der Gemeinderat kann der Verwaltung die Zuständigkeit per Satzungsregelung übertragen.

Auch aus Gründen der Rechtsklarheit und für einen reibungslosen internen Ablauf erscheint eine Änderung der Hauptsatzung zweckmäßig. Schließlich ist derzeit nicht abzusehen, in welchem Ausmaß Anträge eingehen werden, sodass eine Übertragung der Zuständigkeit auf die Verwaltung für bestimmte Anwendungsfälle einen zweckmäßigen Ablauf unter Wahrung der Fristen sicherstellen würde.

Darf die untere Bauaufsichtsbehörde die Zustimmungentscheidung der Gemeinde überprüfen? Antwort: Nein. Die Frage liegt allein in der kommunalen Planungshoheit.

Die Zustimmung ist allein Sache der örtlichen Gemeinde, nicht der unteren Baurechtsbehörde auch wenn Gemeinde und untere Baurechtsbehörde identisch sind.

Im Laufe des Jahres (voraussichtlich noch vor der Sommerpause) wird eine weitere Vorlage zur Änderung der Hauptsatzung durch die Verwaltung vorgelegt. Da die erforderlichen Regelungen für den "Bauturbo" dringend sind, wurde dieser Teil mit der vorliegenden Vorlage vorgezogen.

a. **Zuständigkeit des Technischen und Umweltausschusses**

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Gemeinderat die Zuständigkeit auf den Technischen und Umweltausschuss für die Vorhaben überträgt, die nach § 246e BauGB zugelassen werden können und sich im Außenbereich befinden. Er soll außerdem zuständig sein für Verfahren nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs.3b, 246e BauGB, wenn ein Vorhaben nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht. In diesen Fällen sollte der Technische und Umweltausschuss über die notwendige Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB entscheiden. Dies zum einen deshalb, da voraussichtlich deutlich weniger Anträge eingehen werden, die den Außenbereich betreffen. Zum anderen ist bei Vorhaben im Außenbereich die kommunale Planungshoheit stärker betroffen, als bei Vorhaben im Innenbereich, wie etwa einer Aufstockung. Daher sollte in diesen Fällen die Zuständigkeit nicht auf die Verwaltung übertragen werden. Die Übertragung der Zuständigkeit auf einen Ausschuss des Gemeinderats dient der Wahrung der knappen Zustimmungsfrist.

b. **Zuständigkeit der Verwaltung**

Für die verbleibenden Fälle schlägt die Verwaltung vor, dass der Gemeinderat die Zuständigkeit auf die Verwaltung überträgt; diese soll dann über die Zustimmung nach § 36a BauGB entscheiden für Vorhaben, die sich im Innenbereich befinden. So kann eine möglicherweise auftretende Vielzahl an Anträgen fristgerecht entschieden werden. Die entwickelten Kriterien stellen darüber hinaus die Wahrung der Ziele der städtischen Entwicklung sicher.

c. **Zuständigkeit für den Abschluss städtebaulicher Verträge**

Parallel zu den unter a) und b) übertragenen Zuständigkeiten sollte dem Technischen und Umweltausschuss sowie der Verwaltung auch die Zuständigkeit zum Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB übertragen werden, da diese zur Bedingung für die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB gemacht werden können. Daher ist es zweckmäßig, auch die jeweilige Zuständigkeit für den Abschluss der Verträge mit in die Hauptsatzung aufzunehmen.

5. Weiteres Vorgehen und Ausblick

Mit Inkrafttreten der geänderten Hauptsatzung können zukünftige Anträge fristgerecht geprüft und bearbeitet werden.

In einem nächsten Schritt ist vorgesehen, im Jahr 2027 eine Evaluation der bis dato eingegangenen Bauanträge, die nach den Maßgaben der Novellierung behandelt wurden, vorzunehmen.

Anlage/n

- 1 Anlage 1 - Entwurf Änderung Hauptsatzung (öffentlich)
- 2 Anlage 2 - Änderung Zuständigkeitsordnung (öffentlich)

Durch die vielfachen Beratungen im GBR werden diese Chancen eines Bau-Turbo verunmöglicht,

BV Löwen wurde mehrfach im GBR beraten und anschl. Veränderungssperre 2024 notwendig. Genehmigung hätte unverzüglich versagt werden müssen, da der FNP überwiegendes Wohnen nicht zulässt.

Wenn BDA und ASU keine klaren Vorgaben und Ziele vorgeben, FNP nicht beachten, kann Bau-Turbo nicht rechtssicher angewendet werden und läuft ins Leere bzw. führt zu Klagen

Die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung obliegt im Regelfall dem Gemeinderat/ Stadtrat bzw. ggf. einem beschließenden Ausschuss (Planungshoheit),

Unzulässig ist ein Vertrag, mit dem unüberwindliche öffentliche Belange lediglich „abgekauft“ werden sollen, ohne dass tatsächlich ein Ausgleich oder eine Konfliktbewältigung stattfindet. Die Genehmigungsbehörde bleibt an das materielle Bau- und Umweltrecht gebunden; ein städtebaul. Vertrag kann dieses nicht „neutralisieren“.

ohne Kenntnis der Nachbarn und des TUA ??
Erfahrungen siehe OM Wollmatingen