

TOP 10.

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo")

- Grundsatzbeschluss zur Anwendung



Bekanntgabe

Vorlage-Nr. 0004/2026

Beratungsfolge	Status	Datum	TOP
Gemeinsamer Ausschuss für Umwelt, Technik, Verwaltung und Soziales	nichtöffentlich	10.03.2026	4.
Gemeinderat	öffentlich	23.03.2026	10.

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo") - Grundsatzbeschluss zur Anwendung

Anlagen: – Änderungssatzung
– Synopse

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die Inhalte des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) und die daraus resultierenden Anforderungen und Gestaltungsspielräume zur Kenntnis und beschließt, als Stadt Stutensee aktiv **im Innen- und Außenbereich** von diesen Möglichkeiten Gebrauch zu machen.
2. Der Gemeinderat erkennt an, dass jede sinnvolle und wünschenswerte bauliche Entwicklung damit beginnt, dass sie vor Antragstellung mit der Verwaltung abgestimmt ist.
3. Der Gemeinderat erkennt an, dass mit der zu erwartenden vermehrten Bautätigkeit der Bedarf einhergeht, die kommunale Infrastruktur zu ertüchtigen und ggf. zu erweitern. Entsprechende Ressourcen sind kurz-, mittel- und langfristig einzuplanen und bereitzustellen.
4. Im Rahmen der Beurteilung der Vorhaben sind bereits vorhandene und künftige Grundsatzbeschlüsse (z.B. STEP 2035, baulandpol. Handlungsprogramm, Rahmenpläne etc.) zu beachten.
5. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von der Möglichkeit der freiwilligen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 36a Abs. 2 BauGB im Rahmen einer Einzelfallentscheidung der Verwaltung Gebrauch gemacht wird.

6. Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage beigefügte Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Stutensee.
7. Gemeinderat beschließt die Erhebung einer Verwaltungsgebühr für die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung gem. § 36a BauGB und beauftragt die Verwaltung, die Änderung der Verwaltungsgebührensatzung vorzubereiten.
8. Der Gemeinderat erkennt an, dass mit der Anwendung des Bauturbo ein erhöhter Aufwand im Bereich der Stabsstelle Stadtentwicklung & Nachhaltigkeit entsteht, der aktuell noch nicht beziffert werden kann. Ggf. werden entsprechende Stellenanteile erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Im Sinne von § 18 GemO befangene Gremiumsmitglieder wirken an der Beratung und Beschlussfassung nicht mit.

Erläuterungen:

Am 30.10.2025 ist das **Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“)** in Kraft getreten. Die Verwaltung hat den Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) darüber bereits in seiner Sitzung im November 2025 unterrichtet. Das Gesetz beinhaltet weitreichende Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) mit dem Ziel, den **Wohnungsbau** deutlich zu beschleunigen. Dabei steht weiterhin die kommunale Planungshoheit im Vordergrund, d.h. die Wahrung der gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, nicht die Erfüllung von Einzelinteressen. Die kommunale Planungshoheit wird ausgeübt durch die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB.

Für alle anderen Bauvorhaben (Gewerbe, Straßen, ÖPNV etc.) findet das Gesetz keine Anwendung. Untergeordnete Versorgungseinheiten können in Verbindung mit der Beantragung von Wohnraum zugelassen werden.

Ob und in welchem Umfang von den Regelungen Gebrauch gemacht wird, entscheidet die jeweilige Kommune selbst. Hierfür (Anwendung als Stadt Stutensee) wird ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates (GR) benötigt.

1. Grundsatzbeschluss zur Anwendung

In der Vergangenheit konnten Anfragen von Bauwilligen aufgrund der gesetzlichen Regelungen nicht immer positiv beschieden werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Änderungen des BauGB auf eine positive Resonanz stoßen werden und rechnet mit einer „spürbaren“ Zahl von Fällen.

2. Informelle Abstimmung

Für einen optimalen Verlauf haben Bauinteressenten noch vor der formalen Antragstellung eine Beratung und Vorabstimmung mit der Verwaltung zu ihrem Vorhaben in Anspruch zu nehmen. Dabei sollen Planungs- und Umsetzungsicherheit sowie Transparenz verbessert und ein gemeinsames planerisches Verständnis entwickelt werden. Dadurch wird die Einhaltung der Frist für die gemeindliche Zustimmung im

formellen Verfahren gewährleistet und der Eintritt der Zustimmungsfiktion vermieden (siehe Ziff. 8). Aus dem Grundsatz, dass jede sinnvolle und wünschenswerte bauliche Entwicklung damit beginnt, dass sie mit der Verwaltung abgestimmt ist, ergibt sich automatisch die Versagung der gemeindlichen Zustimmung, wenn die informelle Vorabstimmung nicht erfolgt ist.

3. Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur

Durch die Anwendung des Gesetzes ist von einer erhöhten Bautätigkeit im Innenbereich auszugehen. Das beeinflusst die Nutzung und Auslastung kommunaler Infrastruktur (z.B. Kindergartenplätze, Grünflächen, Spielplätze, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, etc.), so dass diese zu ertüchtigen und ggf. zu erweitern ist. Dafür sind kurz-, mittel- und langfristig Mittel (personell, finanziell) bereitzustellen.

4. Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung (insbesondere Stadtentwicklungsplan STEP 2035)

In Stutensee besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnraum. Im STEP 2035 wurden dazu Bekenntnisse und Leitthesen formuliert, insbesondere z.B. der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Diese werden im Rahmen der Aufstellung des baulandpolitischen Handlungsprogramms weiter konkretisiert und in einem Handlungsleitfaden zusammengefasst. Er dient bei künftigen Vorhaben als Anforderungskatalog und Beurteilungsgrundlage für die Verwaltung. Auch andere vorhandene Grundsatzbeschlüsse (z.B. städtebauliche Rahmenpläne etc.) sind bei der Beurteilung zu beachten.

Die aktuellen Änderungen des BauGB unterstützen und fördern die Schaffung von Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung entsprechend der Standardziele des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB für Bebauungsplanverfahren.

5. Zentrale Änderungen BauGB

a) Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus (Grundzüge der Planung in Bebauungsplänen sind nicht mehr bindend)

Mit der Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB werden die Befreiungsmöglichkeiten deutlich erweitert. Die Befreiung erstreckt sich künftig zusätzlich auf Wohnbauvorhaben, die „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen“ beurteilt werden können. Die Befreiung muss weiterhin unter Würdigung nachbarlicher Interessen (Rücksichtnahmegebot) mit den öffentlichen Belangen (vergleiche § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB, insbesondere Umweltauswirkungen) vereinbar sein.

Die neue Befreiungsvorschrift eröffnet die Möglichkeit, in Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in zweiter Reihe neuen Wohnraum zu schaffen.

b) Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB für Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus (Vorhaben im Innenbereich müssen sich nicht mehr einfügen)

Mit der Neueinführung des § 34 Abs. 3b BauGB ist nunmehr mit Zustimmung der Gemeinde eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens auch für die **Neuerrichtung von Wohngebäuden** im Einzelfall oder „in mehreren vergleichbaren Fällen“ möglich. Die Abweichungsmöglichkeit war bislang beschränkt auf die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter (Wohn-)Gebäude (§ 34 Abs. 3a lit. b) BauGB). Ebenfalls Voraussetzung für eine Anwendung ist die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen. Die Abweichung ist möglich in Bezug auf alle Kriterien des Einfügens (Art

und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise). Einer Abweichung von der Art der Nutzung werden jedoch häufig öffentliche Belange entgegenstehen.

c) Abweichung nach § 246e BauGB (zeitlich befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau - bis Ende 2030 kann von allen Regeln des BauGB und den darauf basierenden Verordnungen abgewichen werden)

Als weitreichendste Flexibilisierung für die Beschleunigung neuer Wohnraumschaffung wird der neue § 246e BauGB als zeitlich befristete Sonderregelung in das BauGB aufgenommen, der in seiner Anwendung noch über die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten von § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB hinausgeht. § 246e BauGB eröffnet weitreichende Möglichkeiten, einzelne Vorhaben zur Wohnraumschaffung trotz entgegenstehender bauplanungsrechtlicher Vorschriften zuzulassen und so auf die ansonsten erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verzichten. Aufgrund dieser Wirkung ist § 246e BauGB als Experimentierklausel zunächst nur bis zum 31. Dezember 2030 anwendbar. Im Rahmen des § 246e BauGB können bei Wohnbauvorhaben von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften, insbesondere der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Voraussetzung ist auch hier, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hat eine Abweichung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen.

§ 246e BauGB findet zudem auch Anwendung auf **Vorhaben im Außenbereich**, wenn diese im räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung stehen (nur Arrondierungen, d.h. max. 100 m Entfernung von Siedlungen). Dabei sind die Regelungen des Eingriffs-Ausgleichs nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Im Zusammenhang mit der Genehmigung von zusätzlichem Wohnraum können ergänzend den Bedürfnissen der Bewohner*innen dienende Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs zugelassen werden.

Zu beachten ist, dass in allen Fällen die fachgesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind (Abstandsflächen und Gefahrenabwehr nach LBO, Immissionsschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz, Naturschutz, Hochwasserschutz und Denkmalschutz). Die Abweichungen nach dem „Baturbo“ sind als Ersatz für Bebauungspläne gedacht. Sie können nicht über das hinausgehen, was planbar wäre. Die Grundsätze der Bauleitplanung sind weiterhin einzuhalten.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 36a Abs. 2 BauGB ermöglicht eine **freiwillige** Beteiligung der „betroffenen Öffentlichkeit“ für die Dauer von höchstens einem Monat. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und Effizienz des Genehmigungsverfahrens soll davon nur in begründeten Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden.

7. Planunterlagen

Die Verwaltung geht davon aus, dass Bauinteressenten die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung überwiegend im Rahmen einer Bauvoranfrage erwirken wollen.

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB **ersetzt** jedoch die **Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans** und geht damit weit über den bisher üblichen Entscheidungsumfang einer Bauvoranfrage hinaus und stellt für den Empfänger des Bescheids einen erheblichen Vorteil dar. Um die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde ausreichend vorbereiten zu können, müssen von den Bauinteressenten

aussagekräftige Unterlagen vorgelegt werden. Entsprechende Anforderungen werden von der Verwaltung formuliert.

8. Zustimmungserfordernis der Gemeinde nach § 36a BauGB

Die kommunale Planungshoheit wird über die Erforderlichkeit der Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB) zu Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB und zur Anwendung des § 246e BauGB gesichert. Hierbei handelt es sich nicht um eine rechtlich eng gebundene Entscheidung wie bei dem gemeindlichen Einvernehmen (§ 36 BauGB), sondern um eine strategische Entscheidung im Abgleich mit den Vorstellungen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Zu beachten ist der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Artikel 3 Grundgesetz, bis neue Erkenntnisse oder eine geänderte politische Grundhaltung zu einer geänderten Entscheidungsfindung führen. Es empfiehlt sich allerdings, bei einem „Erstfall“ in einem Plangebiet oder Quartier dessen mögliche Präzedenzwirkung zu untersuchen und mitzudenken.

Diese „Zustimmung“ fällt nach Einschätzung der Stadtverwaltung zunächst grundsätzlich in die Zuständigkeit des Gemeinderates und ist nicht automatisch und auch nicht standardmäßig ein Geschäft der laufenden Verwaltung, gemäß § 44 Abs. 2 Satz 1 GemO BW – vgl. auch die Regelungen zum gemeindlichen Einvernehmen für Kommunen ohne eigene Baurechtszuständigkeit nach § 36 BauGB. Sie ist eine von mehreren Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Die Gesetzesänderung sieht eine Zustimmungsfiktion (drei Monate + ggf. Öffentlichkeitsbeteiligung von max. einem Monat) vor. Das heißt, die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei, bzw. max. vier Monaten nach Eingang des Zustimmungersuchens bei der Genehmigungsbehörde versagt wird.

Die vorgegebenen Fristen setzen enge zeitliche Rahmenbedingungen für die inhaltliche Bewertung und verwaltungsinterne Entscheidungsfindung, insbesondere bei einer hohen Zahl an Fällen und in Verbindung mit den Vorlaufzeiten für Sitzungsvorlagen. **Aus praktischer Sicht sollte deshalb ein Vorgehen gewählt werden, das eine Überlastung der kommunalen Gremien einerseits und eine Überschreitung der Entscheidungskompetenz der Verwaltung andererseits vermeidet.**

Die Verwaltung schlägt daher auf der Basis eines interkommunalen Vergleichs Folgendes vor:

➤ Fälle mit einer besonderen städtebaulichen Bedeutung sowie alle Fälle im Außenbereich: Entscheidung durch den AUT

Mittels Änderung der Hauptsatzung wird die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB in allen Fällen mit einer besonderen städtebaulichen Bedeutung oder Signalwirkung, die üblicherweise die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern würde, sowie in allen Fällen, die den Außenbereich betreffen (nur Arrondierungen, max. 100 m Abstand zum Siedlungsbereich), auf den AUT übertragen. Eine Vorlage im GR ist nicht erforderlich. Analog zu den Aufstellungsbeschlüssen in Bauleitplanverfahren werden die Ortschaftsräte dazu gehört.

➤ Alle anderen Fälle: Geschäft der laufenden Verwaltung

Für alle anderen Fälle, die nicht unter § 9 Abs. 1 Ziff. 1.2 fallen, wird die Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung gem. § 36a BauGB auf die

Oberbürgermeisterin oder den Oberbürgermeister bzw. eine durch sie oder ihn zu beauftragende Verwaltungseinheit übertragen.

Die Zustimmung kann mit Bedingungen verbunden werden, die in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden und an deren Erfüllung die Baugenehmigung gebunden wird.

Bis zum Inkrafttreten der Satzung zur Änderung der Hauptsatzung obliegt die Entscheidung über die Zustimmung in allen Fällen dem GR.

9. Wechselwirkungen Gremien und Verwaltung

- **Änderung der Hauptsatzung** zur Übertragung der Zustimmung gem. § 36a BauGB erforderlich
- **Änderung der Verwaltungsgebührensatzung** erforderlich: Die Entscheidung über die Zustimmung/Versagung gem. § 36a BauGB ist als gebührenrelevanter Vorgang in die Verwaltungsgebührensatzung neu aufzunehmen.
- **Erhöhter personeller Aufwand**

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Möglichkeiten der Genehmigungsbeschleunigung gerade zu Beginn auf großes Interesse stoßen werden. Aktuell gibt es bereits mehrere Anträge und Anfragen. Viele Bauherren und Grundstückseigentümer, die aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Unzulässigkeit ihrer Projekte keinen positiven Bescheid erhalten konnten, haben jetzt neue Erfolgsaussichten. Es ist ebenso damit zu rechnen, dass diese Welle auch wieder abflachen wird, wenn nach ein bis zwei Jahren diese „Alt-Fälle“ abgearbeitet sind und es danach eine größere Konstanz in der Zahl der Anfragen geben wird. Umfang und Komplexität der Vorhaben kann aktuell nicht eingeschätzt werden. Die Verwaltung geht aber davon aus, dass durch die Übertragung der Zustimmung auf die Oberbürgermeisterin (vgl. Beschlussziffer 5) der Aufwand für die Gremien auf ein vertretbares Maß begrenzt werden kann.

Im Bereich der Stabsstelle Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit entsteht durch die Prüfung des Vorhabens und Durchführung des Zustimmungsverfahrens ein **erhöhter personeller Aufwand**. Ggf. werden zusätzliche Stellenanteile erforderlich.

10. Evaluation

Im Hinblick auf die vielen zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung heute noch offenen Fragen und die fehlenden Erfahrungswerte strebt die Verwaltung eine Evaluierung der Erkenntnisse im ersten Halbjahr 2027 an. Daraus können dann Anpassungen des gewählten Vorgehens abgeleitet sowie der mögliche Mehrbedarf an Stellenanteilen geltend gemacht werden.

11. Weitere Informationen des Bundesministeriums

https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/bauen/bau-turbo-faq.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Die Seite wird laufend ergänzt.

Anhörung des Stadtteilausschusses:

☒ ja

☐ nein

Jugendbeteiligung nach § 41a Gemeindeordnung:

☐ ja

☒ nein

STEP Matrix 2035:

☒ ja ☐ nein

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erteilung oder Versagung der Zustimmung gem. § 36a BauGB ist ein gebührenrelevanter Vorgang, aus dem Einnahmen im Verwaltungshaushalt generiert werden können zur teilweisen Deckung des Verwaltungsaufwandes. Die Verwaltungsgebührensatzung ist anzupassen.

Stabsstelle Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit, Frau Rad, (07244) 969-7101 Az.: 621.012 MR/SMA

Stutensee, 23.02.2026

Petra Becker
Oberbürgermeisterin



Bekanntgabe

Vorlage-Nr. 0004/2026

Beratungsfolge	Status	Datum	TOP
Gemeinsamer Ausschuss für Umwelt, Technik, Verwaltung und Soziales	nichtöffentlich	10.03.2026	4.
Gemeinderat	öffentlich	23.03.2026	10.

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo") - Grundsatzbeschluss zur Anwendung

Anlagen: – Änderungssatzung
– Synopse

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die Inhalte des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) und die daraus resultierenden Anforderungen und Gestaltungsspielräume zur Kenntnis und beschließt, als Stadt Stutensee aktiv **im Innen- und Außenbereich** von diesen Möglichkeiten Gebrauch zu machen.
2. Der Gemeinderat erkennt an, dass jede sinnvolle und wünschenswerte bauliche Entwicklung damit beginnt, dass sie vor Antragstellung mit der Verwaltung abgestimmt ist.
3. Der Gemeinderat erkennt an, dass mit der zu erwartenden vermehrten Bautätigkeit der Bedarf einhergeht, die kommunale Infrastruktur zu ertüchtigen und ggf. zu erweitern. Entsprechende Ressourcen sind kurz-, mittel- und langfristig einzuplanen und bereitzustellen.
4. Im Rahmen der Beurteilung der Vorhaben sind bereits vorhandene und künftige Grundsatzbeschlüsse (z.B. STEP 2035, baulandpol. Handlungsprogramm, Rahmenpläne etc.) zu beachten.
5. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von der Möglichkeit der freiwilligen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 36a Abs. 2 BauGB im Rahmen einer Einzelfallentscheidung der Verwaltung Gebrauch gemacht wird.

6. Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage beigefügte Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Stutensee.
7. Gemeinderat beschließt die Erhebung einer Verwaltungsgebühr für die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung gem. § 36a BauGB und beauftragt die Verwaltung, die Änderung der Verwaltungsgebührensatzung vorzubereiten.
8. Der Gemeinderat erkennt an, dass mit der Anwendung des Bauturbo ein erhöhter Aufwand im Bereich der Stabsstelle Stadtentwicklung & Nachhaltigkeit entsteht, der aktuell noch nicht beziffert werden kann. Ggf. werden entsprechende Stellenanteile erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Im Sinne von § 18 GemO befangene Gremiumsmitglieder wirken an der Beratung und Beschlussfassung nicht mit.

Erläuterungen:

Am 30.10.2025 ist das **Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“)** in Kraft getreten. Die Verwaltung hat den Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) darüber bereits in seiner Sitzung im November 2025 unterrichtet. Das Gesetz beinhaltet weitreichende Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) mit dem Ziel, den **Wohnungsbau** deutlich zu beschleunigen. Dabei steht weiterhin die kommunale Planungshoheit im Vordergrund, d.h. die Wahrung der gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, nicht die Erfüllung von Einzelinteressen. Die kommunale Planungshoheit wird ausgeübt durch die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB.

Für alle anderen Bauvorhaben (Gewerbe, Straßen, ÖPNV etc.) findet das Gesetz keine Anwendung. Untergeordnete Versorgungseinheiten können in Verbindung mit der Beantragung von Wohnraum zugelassen werden.

Ob und in welchem Umfang von den Regelungen Gebrauch gemacht wird, entscheidet die jeweilige Kommune selbst. Hierfür (Anwendung als Stadt Stutensee) wird ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates (GR) benötigt.

1. Grundsatzbeschluss zur Anwendung

In der Vergangenheit konnten Anfragen von Bauwilligen aufgrund der gesetzlichen Regelungen nicht immer positiv beschieden werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Änderungen des BauGB auf eine positive Resonanz stoßen werden und rechnet mit einer „spürbaren“ Zahl von Fällen.

2. Informelle Abstimmung

Für einen optimalen Verlauf haben Bauinteressenten noch vor der formalen Antragstellung eine Beratung und Vorabstimmung mit der Verwaltung zu ihrem Vorhaben in Anspruch zu nehmen. Dabei sollen Planungs- und Umsetzungsicherheit sowie Transparenz verbessert und ein gemeinsames planerisches Verständnis entwickelt werden. Dadurch wird die Einhaltung der Frist für die gemeindliche Zustimmung im

formellen Verfahren gewährleistet und der Eintritt der Zustimmungsfiktion vermieden (siehe Ziff. 8). Aus dem Grundsatz, dass jede sinnvolle und wünschenswerte bauliche Entwicklung damit beginnt, dass sie mit der Verwaltung abgestimmt ist, ergibt sich automatisch die Versagung der gemeindlichen Zustimmung, wenn die informelle Vorabstimmung nicht erfolgt ist.

3. Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur

Durch die Anwendung des Gesetzes ist von einer erhöhten Bautätigkeit im Innenbereich auszugehen. Das beeinflusst die Nutzung und Auslastung kommunaler Infrastruktur (z.B. Kindergartenplätze, Grünflächen, Spielplätze, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, etc.), so dass diese zu ertüchtigen und ggf. zu erweitern ist. Dafür sind kurz-, mittel- und langfristig Mittel (personell, finanziell) bereitzustellen.

4. Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung (insbesondere Stadtentwicklungsplan STEP 2035)

In Stutensee besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnraum. Im STEP 2035 wurden dazu Bekenntnisse und Leitthesen formuliert, insbesondere z.B. der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Diese werden im Rahmen der Aufstellung des baulandpolitischen Handlungsprogramms weiter konkretisiert und in einem Handlungsleitfaden zusammengefasst. Er dient bei künftigen Vorhaben als Anforderungskatalog und Beurteilungsgrundlage für die Verwaltung. Auch andere vorhandene Grundsatzbeschlüsse (z.B. städtebauliche Rahmenpläne etc.) sind bei der Beurteilung zu beachten.

Die aktuellen Änderungen des BauGB unterstützen und fördern die Schaffung von Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung entsprechend der Standardziele des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB für Bebauungsplanverfahren.

5. Zentrale Änderungen BauGB

a) Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus (Grundzüge der Planung in Bebauungsplänen sind nicht mehr bindend)

Mit der Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB werden die Befreiungsmöglichkeiten deutlich erweitert. Die Befreiung erstreckt sich künftig zusätzlich auf Wohnbauvorhaben, die „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen“ beurteilt werden können. Die Befreiung muss weiterhin unter Würdigung nachbarlicher Interessen (Rücksichtnahmegebot) mit den öffentlichen Belangen (vergleiche § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB, insbesondere Umweltauswirkungen) vereinbar sein.

Die neue Befreiungsvorschrift eröffnet die Möglichkeit, in Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in zweiter Reihe neuen Wohnraum zu schaffen.

b) Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB für Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus (Vorhaben im Innenbereich müssen sich nicht mehr einfügen)

Mit der Neueinführung des § 34 Abs. 3b BauGB ist nunmehr mit Zustimmung der Gemeinde eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens auch für die **Neuerichtung von Wohngebäuden** im Einzelfall oder „in mehreren vergleichbaren Fällen“ möglich. Die Abweichungsmöglichkeit war bislang beschränkt auf die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter (Wohn-)Gebäude (§ 34 Abs. 3a lit. b) BauGB). Ebenfalls Voraussetzung für eine Anwendung ist die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen. Die Abweichung ist möglich in Bezug auf alle Kriterien des Einfügens (Art

und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise). Einer Abweichung von der Art der Nutzung werden jedoch häufig öffentliche Belange entgegenstehen.

c) Abweichung nach § 246e BauGB (zeitlich befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau - bis Ende 2030 kann von allen Regeln des BauGB und den darauf basierenden Verordnungen abgewichen werden)

Als weitreichendste Flexibilisierung für die Beschleunigung neuer Wohnraumschaffung wird der neue § 246e BauGB als zeitlich befristete Sonderregelung in das BauGB aufgenommen, der in seiner Anwendung noch über die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten von § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB hinausgeht. § 246e BauGB eröffnet weitreichende Möglichkeiten, einzelne Vorhaben zur Wohnraumschaffung trotz entgegenstehender bauplanungsrechtlicher Vorschriften zuzulassen und so auf die ansonsten erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verzichten. Aufgrund dieser Wirkung ist § 246e BauGB als Experimentierklausel zunächst nur bis zum 31. Dezember 2030 anwendbar. Im Rahmen des § 246e BauGB können bei Wohnbauvorhaben von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften, insbesondere der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Voraussetzung ist auch hier, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hat eine Abweichung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen.

§ 246e BauGB findet zudem auch Anwendung auf **Vorhaben im Außenbereich**, wenn diese im räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung stehen (nur Arrondierungen, d.h. max. 100 m Entfernung von Siedlungen). Dabei sind die Regelungen des Eingriffs-Ausgleichs nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Im Zusammenhang mit der Genehmigung von zusätzlichem Wohnraum können ergänzend den Bedürfnissen der Bewohner*innen dienende Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs zugelassen werden.

Zu beachten ist, dass in allen Fällen die fachgesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind (Abstandsflächen und Gefahrenabwehr nach LBO, Immissionsschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz, Naturschutz, Hochwasserschutz und Denkmalschutz). Die Abweichungen nach dem „Baturbo“ sind als Ersatz für Bebauungspläne gedacht. Sie können nicht über das hinausgehen, was planbar wäre. Die Grundsätze der Bauleitplanung sind weiterhin einzuhalten.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 36a Abs. 2 BauGB ermöglicht eine **freiwillige** Beteiligung der „betroffenen Öffentlichkeit“ für die Dauer von höchstens einem Monat. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und Effizienz des Genehmigungsverfahrens soll davon nur in begründeten Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden.

7. Planunterlagen

Die Verwaltung geht davon aus, dass Bauinteressenten die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung überwiegend im Rahmen einer Bauvoranfrage erwirken wollen.

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB **ersetzt** jedoch die **Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans** und geht damit weit über den bisher üblichen Entscheidungsumfang einer Bauvoranfrage hinaus und stellt für den Empfänger des Bescheids einen erheblichen Vorteil dar. Um die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde ausreichend vorbereiten zu können, müssen von den Bauinteressenten

aussagekräftige Unterlagen vorgelegt werden. Entsprechende Anforderungen werden von der Verwaltung formuliert.

8. Zustimmungserfordernis der Gemeinde nach § 36a BauGB

Die kommunale Planungshoheit wird über die Erforderlichkeit der Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB) zu Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB und zur Anwendung des § 246e BauGB gesichert. Hierbei handelt es sich nicht um eine rechtlich eng gebundene Entscheidung wie bei dem gemeindlichen Einvernehmen (§ 36 BauGB), sondern um eine strategische Entscheidung im Abgleich mit den Vorstellungen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Zu beachten ist der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Artikel 3 Grundgesetz, bis neue Erkenntnisse oder eine geänderte politische Grundhaltung zu einer geänderten Entscheidungsfindung führen. Es empfiehlt sich allerdings, bei einem „Erstfall“ in einem Plangebiet oder Quartier dessen mögliche Präzedenzwirkung zu untersuchen und mitzudenken.

Diese „Zustimmung“ fällt nach Einschätzung der Stadtverwaltung zunächst grundsätzlich in die Zuständigkeit des Gemeinderates und ist nicht automatisch und auch nicht standardmäßig ein Geschäft der laufenden Verwaltung, gemäß § 44 Abs. 2 Satz 1 GemO BW – vgl. auch die Regelungen zum gemeindlichen Einvernehmen für Kommunen ohne eigene Baurechtszuständigkeit nach § 36 BauGB. Sie ist eine von mehreren Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Die Gesetzesänderung sieht eine Zustimmungsfiktion (drei Monate + ggf. Öffentlichkeitsbeteiligung von max. einem Monat) vor. Das heißt, die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei, bzw. max. vier Monaten nach Eingang des Zustimmungersuchens bei der Genehmigungsbehörde versagt wird.

Die vorgegebenen Fristen setzen enge zeitliche Rahmenbedingungen für die inhaltliche Bewertung und verwaltungsinterne Entscheidungsfindung, insbesondere bei einer hohen Zahl an Fällen und in Verbindung mit den Vorlaufzeiten für Sitzungsvorlagen. **Aus praktischer Sicht sollte deshalb ein Vorgehen gewählt werden, das eine Überlastung der kommunalen Gremien einerseits und eine Überschreitung der Entscheidungskompetenz der Verwaltung andererseits vermeidet.**

Die Verwaltung schlägt daher auf der Basis eines interkommunalen Vergleichs Folgendes vor:

➤ Fälle mit einer besonderen städtebaulichen Bedeutung sowie alle Fälle im Außenbereich: Entscheidung durch den AUT

Mittels Änderung der Hauptsatzung wird die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB in allen Fällen mit einer besonderen städtebaulichen Bedeutung oder Signalwirkung, die üblicherweise die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern würde, sowie in allen Fällen, die den Außenbereich betreffen (nur Arrondierungen, max. 100 m Abstand zum Siedlungsbereich), auf den AUT übertragen. Eine Vorlage im GR ist nicht erforderlich. Analog zu den Aufstellungsbeschlüssen in Bauleitplanverfahren werden die Ortschaftsräte dazu gehört.

➤ Alle anderen Fälle: Geschäft der laufenden Verwaltung

Für alle anderen Fälle, die nicht unter § 9 Abs. 1 Ziff. 1.2 fallen, wird die Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung gem. § 36a BauGB auf die

Oberbürgermeisterin oder den Oberbürgermeister bzw. eine durch sie oder ihn zu beauftragende Verwaltungseinheit übertragen.

Die Zustimmung kann mit Bedingungen verbunden werden, die in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden und an deren Erfüllung die Baugenehmigung gebunden wird.

Bis zum Inkrafttreten der Satzung zur Änderung der Hauptsatzung obliegt die Entscheidung über die Zustimmung in allen Fällen dem GR.

9. Wechselwirkungen Gremien und Verwaltung

- **Änderung der Hauptsatzung** zur Übertragung der Zustimmung gem. § 36a BauGB erforderlich
- **Änderung der Verwaltungsgebührensatzung** erforderlich: Die Entscheidung über die Zustimmung/Versagung gem. § 36a BauGB ist als gebührenrelevanter Vorgang in die Verwaltungsgebührensatzung neu aufzunehmen.
- **Erhöhter personeller Aufwand**

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Möglichkeiten der Genehmigungsbeschleunigung gerade zu Beginn auf großes Interesse stoßen werden. Aktuell gibt es bereits mehrere Anträge und Anfragen. Viele Bauherren und Grundstückseigentümer, die aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Unzulässigkeit ihrer Projekte keinen positiven Bescheid erhalten konnten, haben jetzt neue Erfolgsaussichten. Es ist ebenso damit zu rechnen, dass diese Welle auch wieder abflachen wird, wenn nach ein bis zwei Jahren diese „Alt-Fälle“ abgearbeitet sind und es danach eine größere Konstanz in der Zahl der Anfragen geben wird. Umfang und Komplexität der Vorhaben kann aktuell nicht eingeschätzt werden. Die Verwaltung geht aber davon aus, dass durch die Übertragung der Zustimmung auf die Oberbürgermeisterin (vgl. Beschlussziffer 5) der Aufwand für die Gremien auf ein vertretbares Maß begrenzt werden kann.

Im Bereich der Stabsstelle Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit entsteht durch die Prüfung des Vorhabens und Durchführung des Zustimmungsverfahrens ein **erhöhter personeller Aufwand**. Ggf. werden zusätzliche Stellenanteile erforderlich.

10. Evaluation

Im Hinblick auf die vielen zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung heute noch offenen Fragen und die fehlenden Erfahrungswerte strebt die Verwaltung eine Evaluierung der Erkenntnisse im ersten Halbjahr 2027 an. Daraus können dann Anpassungen des gewählten Vorgehens abgeleitet sowie der mögliche Mehrbedarf an Stellenanteilen geltend gemacht werden.

11. Weitere Informationen des Bundesministeriums

https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/bauen/bau-turbo-faq.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Die Seite wird laufend ergänzt.

Anhörung des Stadtteilausschusses:

☒ ja

☐ nein

Jugendbeteiligung nach § 41a Gemeindeordnung:

☐ ja

☒ nein

STEP Matrix 2035:

☒ ja

☐ nein

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erteilung oder Versagung der Zustimmung gem. § 36a BauGB ist ein gebührenrelevanter Vorgang, aus dem Einnahmen im Verwaltungshaushalt generiert werden können zur teilweisen Deckung des Verwaltungsaufwandes. Die Verwaltungsgebührensatzung ist anzupassen.

Stabsstelle Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit, Frau Rad, (07244) 969-7101 Az.: 621.012 MR/SMA

Stutensee, 23.02.2026

Petra Becker
Oberbürgermeisterin



Stadt Stutensee

Beschlussauszug

der öffentlichen Sitzung
des Gemeinderates
am 23.03.2026

TOP 10. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und 0004/2026
zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo")
- Grundsatzbeschluss zur Anwendung

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die Inhalte des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) und die daraus resultierenden Anforderungen und Gestaltungsspielräume zur Kenntnis und beschließt, als Stadt Stutensee aktiv **im Innen- und Außenbereich** von diesen Möglichkeiten Gebrauch zu machen.
2. Der Gemeinderat erkennt an, dass jede sinnvolle und wünschenswerte bauliche Entwicklung damit beginnt, dass sie vor Antragstellung mit der Verwaltung abgestimmt ist.
3. Der Gemeinderat erkennt an, dass mit der zu erwartenden vermehrten Bautätigkeit der Bedarf einhergeht, die kommunale Infrastruktur zu ertüchtigen und ggf. zu erweitern. Entsprechende Ressourcen sind kurz-, mittel- und langfristig einzuplanen und bereitzustellen.
4. Im Rahmen der Beurteilung der Vorhaben sind bereits vorhandene und künftige Grundsatzbeschlüsse (z.B. STEP 2035, baulandpol. Handlungsprogramm, Rahmenpläne etc.) zu beachten.
5. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von der Möglichkeit der freiwilligen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 36a Abs. 2 BauGB im Rahmen einer Einzelfallentscheidung der Verwaltung Gebrauch gemacht wird.
6. Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage beigefügte Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Stutensee.
7. Gemeinderat beschließt die Erhebung einer Verwaltungsgebühr für die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung gem. § 36a BauGB und beauftragt die Verwaltung, die Änderung der Verwaltungsgebührensatzung vorzubereiten.
8. Der Gemeinderat erkennt an, dass mit der Anwendung des Bauturbo ein erhöhter Aufwand im Bereich der Stabsstelle Stadtentwicklung & Nachhaltigkeit entsteht, der aktuell noch nicht beziffert werden kann. Ggf. werden entsprechende Stellenanteile erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

23 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

1 Enthaltungen



Stadt Stutensee

Beschlussauszug

der öffentlichen Sitzung
des Gemeinderates
am 23.03.2026

TOP 10. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und 0004/2026
zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo")
- Grundsatzbeschluss zur Anwendung

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die Inhalte des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) und die daraus resultierenden Anforderungen und Gestaltungsspielräume zur Kenntnis und beschließt, als Stadt Stutensee aktiv **im Innen- und Außenbereich** von diesen Möglichkeiten Gebrauch zu machen.
2. Der Gemeinderat erkennt an, dass jede sinnvolle und wünschenswerte bauliche Entwicklung damit beginnt, dass sie vor Antragstellung mit der Verwaltung abgestimmt ist.
3. Der Gemeinderat erkennt an, dass mit der zu erwartenden vermehrten Bautätigkeit der Bedarf einhergeht, die kommunale Infrastruktur zu ertüchtigen und ggf. zu erweitern. Entsprechende Ressourcen sind kurz-, mittel- und langfristig einzuplanen und bereitzustellen.
4. Im Rahmen der Beurteilung der Vorhaben sind bereits vorhandene und künftige Grundsatzbeschlüsse (z.B. STEP 2035, baulandpol. Handlungsprogramm, Rahmenpläne etc.) zu beachten.
5. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von der Möglichkeit der freiwilligen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 36a Abs. 2 BauGB im Rahmen einer Einzelfallentscheidung der Verwaltung Gebrauch gemacht wird.
6. Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage beigefügte Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Stutensee.
7. Gemeinderat beschließt die Erhebung einer Verwaltungsgebühr für die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung gem. § 36a BauGB und beauftragt die Verwaltung, die Änderung der Verwaltungsgebührensatzung vorzubereiten.
8. Der Gemeinderat erkennt an, dass mit der Anwendung des Bauturbo ein erhöhter Aufwand im Bereich der Stabsstelle Stadtentwicklung & Nachhaltigkeit entsteht, der aktuell noch nicht beziffert werden kann. Ggf. werden entsprechende Stellenanteile erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

23 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

1 Enthaltungen