

TOP 7.

Bauturbo | Städtebauliche Leitlinien



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr. GR 023/2026

Beratungsfolge	Status	Datum	TOP
Gemeinderat	öffentlich	18.05.2026	7.

Bauturbo | Städtebauliche Leitlinien

Anlagen: Entwurf Städtebauliche Leitlinien (Stand 05.05.2026)

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage beigefügten städtebaulichen Leitlinien als Arbeitsgrundlage für „Bauturbo“-Vorhaben.

Erläuterungen:

In seiner öffentlichen Sitzung am 23.03.2026 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Anwendung des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) gefasst. Die Hauptsatzung wurde mit Wirkung vom 01.04.2026 geändert und die neuen Regelungen werden bereits angewendet. Das erste Projekt (Waldstr. 37, Büchig) wurde dem AUT in der öffentlichen Sitzung am 04.05.2026 zur Zustimmung vorgelegt.

Es empfiehlt sich, einige städtebauliche Leitlinien als Handlungsrahmen für „Bauturbo“-Fälle zu definieren, die standardmäßig zugrundegelegt werden können. Die Ziffern 1-5 des Verwaltungsvorschlags (siehe Anlage) wurden mit GR-Beschluss am 23.03.2026 bereits beschlossen. Darüber hinaus schlägt die Verwaltung eine grundsätzliche Bauverpflichtung sowie eine regelmäßige Begrenzung bei der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung vor.

Analog zur üblichen Vorgehensweise bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen soll eine verbindliche Quote an sozial gefördertem Wohnraum sowie für alle Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung die Vorlage einer qualifizierten Grün- und Freiflächenplanung, eines Mobilitätskonzeptes und die verpflichtende Beratung durch die Umwelt- und Energie-Agentur des Landkreises festgelegt werden.

Es gilt der Grundsatz, dass die Leitlinien den Regelfall definieren. Abweichungen sind im Einzelfall möglich, sofern keine städtebaulichen oder sonstigen Belange entgegenstehen. Die Leitlinien können bei Bedarf durch Beschluss angepasst, ergänzt oder fortgeschrieben werden.

Anhörung des Stadtteilausschusses:	☐ ja	☒ nein
---	-----------------------------	--

Anhörung des Ortschaftsrates:	☐ ja	☒ nein
--------------------------------------	-----------------------------	--

Jugendbeteiligung nach § 41a Gemeindeordnung:	☐ ja	☒ nein
--	-----------------------------	--

STEP Matrix 2035:	☒ ja	☐ nein
--------------------------	--	-------------------------------

Finanzielle Auswirkungen:

Aus der Anwendung der städtebaulichen Leitlinien entstehen keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Stabsstelle Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit, Frau Rad, (07244) 969-6041 Az.:
621.012 MR/SMA

Stutensee, 05.05.2026

Petra Becker
Oberbürgermeisterin



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr. GR 023/2026

Beratungsfolge	Status	Datum	TOP
Gemeinderat	öffentlich	18.05.2026	7.

Bauturbo | Städtebauliche Leitlinien

Anlagen: Entwurf Städtebauliche Leitlinien (Stand 05.05.2026)

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage beigefügten städtebaulichen Leitlinien als Arbeitsgrundlage für „Bauturbo“-Vorhaben.

Erläuterungen:

In seiner öffentlichen Sitzung am 23.03.2026 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Anwendung des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) gefasst. Die Hauptsatzung wurde mit Wirkung vom 01.04.2026 geändert und die neuen Regelungen werden bereits angewendet. Das erste Projekt (Waldstr. 37, Büchig) wurde dem AUT in der öffentlichen Sitzung am 04.05.2026 zur Zustimmung vorgelegt.

Es empfiehlt sich, einige städtebauliche Leitlinien als Handlungsrahmen für „Bauturbo“-Fälle zu definieren, die standardmäßig zugrundegelegt werden können. Die Ziffern 1-5 des Verwaltungsvorschlags (siehe Anlage) wurden mit GR-Beschluss am 23.03.2026 bereits beschlossen. Darüber hinaus schlägt die Verwaltung eine grundsätzliche Bauverpflichtung sowie eine regelmäßige Begrenzung bei der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung vor.

Analog zur üblichen Vorgehensweise bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen soll eine verbindliche Quote an sozial gefördertem Wohnraum sowie für alle Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung die Vorlage einer qualifizierten Grün- und Freiflächenplanung, eines Mobilitätskonzeptes und die verpflichtende Beratung durch die Umwelt- und Energie-Agentur des Landkreises festgelegt werden.

Es gilt der Grundsatz, dass die Leitlinien den Regelfall definieren. Abweichungen sind im Einzelfall möglich, sofern keine städtebaulichen oder sonstigen Belange entgegenstehen. Die Leitlinien können bei Bedarf durch Beschluss angepasst, ergänzt oder fortgeschrieben werden.

Anhörung des Stadtteilausschusses:	☐ ja	☒ nein
---	-----------------------------	--

Anhörung des Ortschaftsrates:	☐ ja	☒ nein
--------------------------------------	-----------------------------	--

Jugendbeteiligung nach § 41a Gemeindeordnung:	☐ ja	☒ nein
--	-----------------------------	--

STEP Matrix 2035:	☒ ja	☐ nein
--------------------------	--	-------------------------------

Finanzielle Auswirkungen:

Aus der Anwendung der städtebaulichen Leitlinien entstehen keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Stabsstelle Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit, Frau Rad, (07244) 969-6041 Az.:
621.012 MR/SMA

Stutensee, 05.05.2026

Petra Becker
Oberbürgermeisterin

Leitlinien der Stadt Stutensee zum „Bauturbo“

1. Verpflichtende informelle Vorabstimmung mit der Verwaltung vor Antragstellung
2. Vorhaben muss für die Infrastruktur verträglich sein und eine gesicherte Erschließung haben.
3. Beachtung vorhandener und künftiger Grundsatzbeschlüsse (STEP, Akt. Rahmenpläne, Baulandpolitisches Handlungsprogramm, ...)
4. Freiwillige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen von Einzelfallentscheidungen bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben
5. Bedingungen für die Erteilung der Zustimmung können einzelfallabhängig formuliert werden. Bezugsgröße ist der Standardkatalog für vorhabenbezogene Bebauungspläne. Die Sicherung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.
6. *Bauverpflichtung als Bedingung (Fertigstellungsfrist 5 Jahre ab Erteilung Baugenehmigung)*
7. *Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens ist max. ein zusätzliches Vollgeschoss möglich. Die vorgegebene First- und Traufhöhe darf um max. 3,50 m überschritten werden.*
8. *Grund-/Geschossflächenzahl: Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen um max. 20 % überschritten werden.*
9. *Ab 8 Wohnungen sind 20% sozial geförderte Wohnungen zu errichten mit einer Bindungsfrist von 25 Jahren.*
10. *Alle Vorhaben mit bes. städtebaulicher Bedeutung: Vorlage einer qualifizierten Grün- und Freiflächenplanung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung und Starkregenvorsorge (insbesondere Versickerung auf dem Grundstück, Schaffung Einstauvolumen, Retentionsdach, Dach-/Fassadenbegrünung, ...)*
11. *Alle Vorhaben mit bes. städtebaulicher Bedeutung: Vorlage eines Mobilitätskonzeptes (PKW-/Fahrrad-/Fußverkehr) unter Berücksichtigung von ÖPNV, Carsharing, barrierefreien Stellplätzen (abh. von Zahl barrierefreier Wohnungen)*
12. *Alle Vorhaben mit bes. städtebaulicher Bedeutung: Pflichtberatung UEA zum Energiekonzept*

Grundsatz: Die Leitlinien definieren den Regelfall. Abweichungen sind im Einzelfall möglich, sofern keine städtebaulichen oder sonstigen Belange entgegenstehen.

Anfrage / Antrag Freie Wähler

GR Sitzung 18.05.2026

Zu TOP 7 | Bauturbo

- * Frage zu Unterpunkt 11: Was ist die Definition von „qualifiziert“ in Bezug auf Grün- und Freiflächenplanung?
- * *„Qualifiziert“ bedeutet, dass die Planung von einem Fachbüro (Landschaftsplaner) erstellt werden muss. Standard seit 2022 (vorhabenbezogene Bebauungspläne).*
- * Sind die Maßnahmen für Klimawandelanpassung und Starkregenvorsorge Freiwilligkeitsleistungen oder Pflicht?
- * *Zum Teil in Grundzügen Maßnahmen, zu denen der Vorhabenträger per Gesetz verpflichtet ist, jedoch nicht in diesem Umfang (sonst wäre es nicht erforderlich, sie als Bedingung zu formulieren). Die Zustimmung wird an die Bedingungen geknüpft, dadurch werden sie verpflichtend.*

Zu TOP 7 | Bauturbo

- * Frage zu Unterpunkt 12: Wofür wird ein Mobilitätskonzept benötigt?
- * *Ein Mobilitätskonzept wird insbesondere dann benötigt, wenn der Vorhabenträger von dem in Stutensee üblichen Stellplatzschlüssel von 1,5 STP/WE abweichen möchte. Durch die Darstellung der verschiedenen Verkehrsarten und geeigneter Kompensationsmaßnahmen (z.B. ÖPNV-Nähe, Carsharing-Angebot am Standort, Wohnungsmix, Bewohnerstruktur, zusätzliche Fahrradstellplätze etc.) schafft der Vorhabenträger die Voraussetzungen (Nachweis), dass die Stadt auch einem niedrigeren Stellplatzschlüssel zustimmen kann.*
- * Wie aufwändig ist dies und welche Kosten entstehen für die Stadt?
- * *Mobilitätskonzept ist Sache des Vorhabenträgers und kann häufig in Textform dargestellt werden (es kommt ja auf die Inhalte an, siehe vorhergehende Frage). Es entstehen keine Kosten für die Stadt.*

Zu TOP 7 | Bauturbo

- * Frage zu Unterpunkt 13: Inwiefern entsteht durch die verpflichtende Beratung durch die UEA ein Mehrwehrt gegenüber den bestehenden gesetzlichen Auflagen für Bauherren (. z.B. durch das GEG)?
- * *Es handelt sich um eine ganzheitliche Betrachtung des Projekts. Standard seit 2022 (vorhabenbezogene Bebauungspläne). Maßnahmenprogramm EEA.*

Zu TOP 7 | Bauturbo

- * Grundsätzlich stellt sich die Frage inwiefern einige Punkte der „Leitlinien“, den „baulandpolitischen Grundsätzen“ (siehe gemeinsamer Antrag der Freien Wähler und CDU/FDP Fraktion) vorgreifen?
- * *Die Leitlinien greifen nur insofern vor, als aktuell durch den Bauturbo der Bedarf eines Handlungsrahmens gegeben ist. Nicht alle Fälle wird der AUT behandeln. Dann ist ein Rahmen hilfreich (Leitplanken für die Verwaltung). Viele Punkte werden bereits bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen praktiziert und der Bezug zu Bauturbo-Vorhaben dient der Klarstellung. Wir verweisen auf den Grundsatz in der Vorlage, dass die Leitlinien den Regelfall definieren und Abweichungen immer möglich sind. Außerdem werden die Leitlinien kontinuierlich weiterentwickelt. Die Leitlinien können bei Bedarf durch Beschluss angepasst, ergänzt oder fortgeschrieben werden.*
- * Die „Leitlinien“ sollten nicht präjudizierend wirken.
- * *Dem stimmt die Verwaltung zu. Es geht hier um einen Handlungsleitfaden, um das Tagesgeschäft zu vereinfachen. Fortschreibung, Diskussion und Anpassung bei Bedarf im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung zum baulandpolitischen Handlungsprogramm oder auch davon unabhängig (Erfahrungswerte).*



Stadt Stutensee

Beschlussauszug

der öffentlichen Sitzung
des Gemeinderates
am 18.05.2026

TOP 7.	Bauturbo Städtebauliche Leitlinien	GR 023/2026
---------------	---	--------------------

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage beigefügten städtebaulichen Leitlinien als Arbeitsgrundlage für „Bauturbo“-Vorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Dem Beschlussvorschlag wurde einstimmig zugestimmt.



Stadt Stutensee

Beschlussauszug

der öffentlichen Sitzung
des Gemeinderates
am 18.05.2026

TOP 7.	Bauturbo Städtebauliche Leitlinien	GR 023/2026
---------------	---	--------------------

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage beigefügten städtebaulichen Leitlinien als Arbeitsgrundlage für „Bauturbo“-Vorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Dem Beschlussvorschlag wurde einstimmig zugestimmt.