

## Beschlussvorlage

Nr. 2026/FB III/4625

### Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Baugesetzbuch (BauGB) Novelle 2025 - "Bauturbo"

| Beratungsfolge       | Datum      | Zuständigkeit |
|----------------------|------------|---------------|
| Bauausschuss         | 16.06.2026 | Vorberatung   |
| Verwaltungsausschuss | 23.06.2026 | Vorberatung   |
| Rat                  | 30.06.2026 | Entscheidung  |

**Federführung:** Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

**Beteiligungen:** Fachbereich Innere Dienste  
Verwaltungsleitung

**Verfasser/in:** Hinrichs, Kerrin 04405-916 2301

### Sachdarstellung:

#### Ausgangslage

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) in Kraft getreten. Durch die Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) sollen bauplanungsrechtliche Verfahren vereinfacht und beschleunigt werden. In der Sitzung des Bauausschusses am 14.04.2026 wurde das Planungsinstrument „Bauturbo“ in Grundzügen dargestellt und erläutert. Im Rahmen des Arbeitskreises am 12.05.2026 wurde einstimmig vereinbart, zur nächsten öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 16.06.2026 ein Umsetzungskonzept zur Beratung vorzulegen, mit dem Ziel, nach Vorberatung im Verwaltungsausschuss am 23.06.2026, in der Sitzung des Rates am 30.06.2026 eine Beschlussfassung herbeizuführen.

#### Gesetzlicher Inhalt

Die gesetzlichen Neuregelungen eröffnen insbesondere die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen von bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und/oder Grundsätzen abzuweichen. Dies betrifft insbesondere

- Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB innerhalb von Bebauungsplangebieten,
- Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3b BauGB im unbeplanten Innenbereich sowie
- die zeitlich befristete Sonderregelung des § 246e BauGB, die zur Abweichung weiterer planungsrechtlicher Vorschriften ermächtigt.

#### Gesetzlich vorgesehene Verfahren

Voraussetzung für die Anwendung dieser Regelungen ist jeweils die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zu dem jeweils beantragten Vorhaben. Im Rahmen dieser Zustimmung ist zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben mit den städtebaulichen

Zielsetzungen der Gemeinde vereinbar ist. Wird die Zustimmung erteilt, kann ein Vorhaben also auch deutlich abweichend von den aktuell für das Vorhabengrundstück bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben errichtet werden.

Die Zustimmung der Gemeinde kann unter der Bedingung erteilt werden, dass sich ein Vorhabenträger im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

#### Rahmenbedingungen zur Sicherung der gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsziele

Bislang war die detaillierte planungsrechtliche Sicherung von städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde nur durch ein förmliches Bauleitplanverfahren (gegebenenfalls mit begleitendem Städtebaulichen Vertrag) möglich. Mit den Regelungen des Bauturbo tritt ein weiteres unabhängig danebenstehendes Instrument hinzu, mit dem städtebauliche Entwicklungsziele gesteuert werden können.

Da der Gesetzgeber einerseits für die praktische Anwendung keine weitergehenden Kriterien oder Verfahrensregelungen vorgesehen hat, andererseits die Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB quasi eine **planungsersetzende Wirkung** hat, ist es zur Sicherstellung einer nachvollziehbaren, rechtssicheren und gleichbehandelnden Entscheidungspraxis und vor allem zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklungsziele geboten, **eigene gemeindliche Rahmenbedingungen** zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB zu erarbeiten.

Zu diesem Zweck ist der als **Anlage 1** anliegende Entwurf eines Leitfadens zur einheitlichen Anwendung des sog. „Bauturbos“ erstellt worden, um so bei der Anwendung der Regelungen auch außerhalb der klassischen Bauleitplanung die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsziele sichern zu können.

Der Leitfaden enthält zum einen Regelungen zum Anwendungsbereich, den städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die gemeindliche Zustimmung. Berücksichtigt werden hier beschlossene städtebauliche Konzepte und Grundsatzentscheidungen (u.a. Städtebauliches Entwicklungskonzept, Strategie 2024, Gestaltungsplan der Ortsgestaltungssatzungen; Leitbilder zur Bebauungsdichte). Zum anderen beschreibt der Leitfaden den Verfahrensablauf und Zuständigkeiten für die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB.

#### Inhaltliche Ausrichtung der gemeindlichen Leitlinien

Sichergestellt werden soll durch die Leitlinien, dass für die Gemeinde durch den Bauturbo folgende Ziele erreicht werden können:

- Schaffung von mehr Wohnraum ermöglichen
- Siedlungsentwicklung im Innenbereich fördern und steuern
- Planungsvorgänge für Bauvorhaben beschleunigen
- gleichzeitig örtliche städtebauliche und gestalterische sowie klimaschützende, energetische und ökologische Standards sichern

Die Regelungen des Bauturbo sollen daher ausschließlich unter folgenden Voraussetzungen zur Anwendung kommen:

- für die Schaffung von Wohnraum (mind. eine zusätzliche Wohnung)
- unter Beachtung
  - a) der ggf. gültigen örtlichen Bauvorschriften, wobei der in der Gemeinde mit den vorliegenden Gestaltungssatzungen entwickelte Gestaltungskanon auf vergleichbare Vorhaben und Lagen übertragen werden soll
  - b) des sich in der gemeindlichen Bauleitplanung herausgebildeten klimaschützenden, energetischen und ökologischen Festsetzungskatalogs (Verbot fossiler Energieträger, Gründachpflicht, Pflanzverpflichtung)
- auf Grundlage städtebaulicher Konzepte und Grundsatzentscheidungen zur Realisierung der Innenentwicklungsziele, u.a. :
  - a) Städtebauliches Entwicklungskonzept (März 2016 bzw. März 2023 „kein Bauen auf Moor“); bei Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nur bei baulicher Angliederung „Lückenschluss“ mit max. 1 bis 2 Grundstücken bei gleichzeitiger Darstellung einer Wohn- oder Mischbaufläche im Flächennutzungsplan
  - b) Dichtekonzept und Leitaussagen zur Innenentwicklung (2021)

Die Regelungen des § 246e BauGB können auch im Außenbereich angewendet werden, sofern ein räumlicher Zusammenhang mit Flächen besteht, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder 34 BauGB zu beurteilen sind. Inwieweit im Einzelfall ein räumlicher Zusammenhang im vorgenannten Sinne vorliegt, unterliegt der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes. Soweit sich die Sonderregelung des § 246e BauGB auf Vorhaben im Außenbereich bezieht, empfiehlt die Verwaltung daher eine zurückhaltende Auslegung.

Daher soll für diese Fälle die Anwendung nur vertiefend geprüft werden, wenn:

- ein (enger) räumlicher Zusammenhang zum Siedlungsbereich besteht und
- eine kleinräumige Auffüllung von „Baulücken“ (max. 1 bis 2 Grundstücke) erfolgt und
- die Antragsfläche gleichzeitig als Wohnbau- oder Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

#### Verfahren und Zuständigkeiten bei der Anwendung der Leitlinien

Vorgesehen ist unter anderem, dass die Verwaltung über Vorhaben entscheiden kann, sofern diese sich innerhalb festgelegter Rahmenbedingungen bewegen. Bei weitergehenden oder grundsätzlichen Abweichungen soll – nach vorheriger Beratung im Bauausschuss – eine Entscheidung durch den Verwaltungsausschuss aus seiner Lückenkompetenz heraus erfolgen.

Die Abgrenzung der Zuständigkeiten erfolgt somit anhand der Tragweite der Vorhaben, die anhand festgelegter Parameter in den Leitlinien definiert sind.

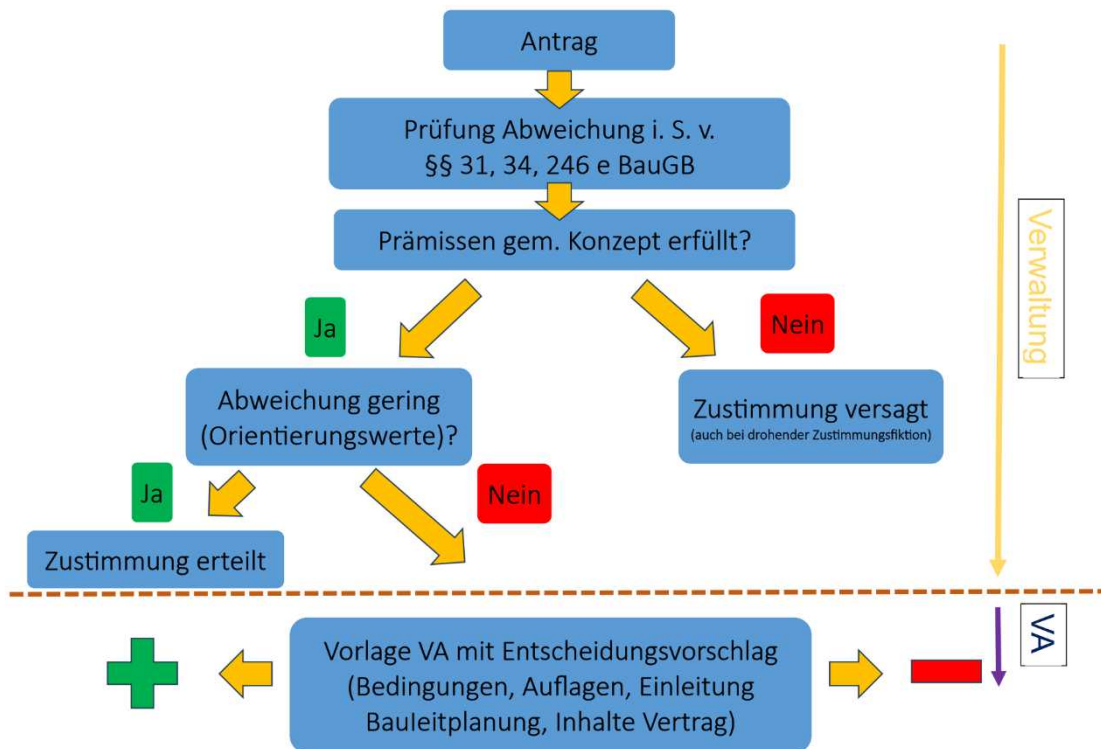
Für die in der Zuständigkeit der Verwaltung liegenden Fälle erfolgt eine regelmäßige (halbjährliche) Berichterstattung an die Gremien.

Bei größeren Vorhaben (Mehrparteienhäusern) sollen insbesondere die Aspekte Einstellplätze, Sozialbindung, Ausgleich Folgekosten, Bauverpflichtung begleitend über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Die Zustimmung nach § 36a

BauGB würde dann nur nach Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags erteilt werden.

#### Ablaufschema

Die nachfolgende Darstellung fasst die Prüfungsschritte und Zuständigkeitszuweisungen schematisch zusammen:



In der Sitzung wird die Verwaltung zur Gesamthematik weitere Erläuterungen geben.

Die Verwaltung schlägt vor, den vorgestellten Leitfaden zur Anwendung des sog. „Bauturbos“ zu beschließen.

#### Klimaauswirkung:

keine

#### Finanzierung:

Aus der Aufstellung des Leitfadens entstehen der Gemeinde keine Kosten.

#### Beschlussvorschlag:

1. Dem als Anlage Nr. 1 zur Beratungsvorlage 2026/FBIII/4625 beigefügten Entwurf des „Leitfaden zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a Baugesetzbuch (BauGB) -Bauturbo-“ wird zugestimmt.

2. *Die Verwaltung wird ermächtigt, über Anträge im Rahmen der im Leitfaden festgelegten Zuständigkeiten und Entscheidungsgrenzen gem. § 36a BauGB zu entscheiden.*
3. *Entscheidungen über Vorhaben, die die im Leitfaden für die Verwaltung festgelegten Entscheidungsgrenzen überschreiten, werden dem Verwaltungsausschuss nach vorangegangener Beratung im Bauausschuss zur Einzelfallentscheidung vorgelegt.*
4. *Die Verwaltung berichtet dem Verwaltungsausschuss in regelmäßigen Abständen (halbjährlich) über die Anwendung des Leitfadens sowie über die auf Grundlage der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB zugelassenen Vorhaben.*

**Anlagen:**

Leitfaden zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a Baugesetzbuch (BauGB) – „Bauturbo“