B e s c h l u s s v o r l a g e

Stadt Schwaigern

Amt/Geschäftszeichen	TOP 2	Datum	Nummer der Vorlage
AZ.: 621		21.05.2026	GR 47/2026

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	am 26.06.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Kriterien und Leitlinien zur Anwendung des "Bauturbos", hier: Beschluss

Sachverständiger:	
Durch HH-Plan abgedeckt:	
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Ausser-/Überplanmäßig:	
Kosten für Folgejahre:	

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Schwaigern begrüßt das Ziel des Gesetzgebers, mit der aktuellen Novelle des Baugesetzbuches die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu erleichtern und zu beschleunigen. Um Fehlentwicklungen auszuschließen, sollen die neuen Regelungen des „Bauturbos“ in Schwaigern nur unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Anwendung gebracht werden.
2. Den aufgeführten Kriterien für die Leitlinien zur Anwendung von Vorhaben gem. §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a, 3b und 246e BauGB wird zugestimmt. Der Bauturbo-Kriterienkatalog (Anlage) wird beschlossen.
3. Die Zuständigkeit für die Erteilung sowie Versagung von Zustimmungen gemäß § 36a BauGB wird für Vorhaben in den Fällen des §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a, 3b und 246e BauGB der Bürgermeisterin als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen. Auf eine diesbezügliche Änderung der Hauptsatzung der Stadt Schwaigern wird verzichtet.
4. Abweichungen von den genannten Leitlinien und Kriterien bedürfen eines eigenständigen Beschlusses durch den Hauptausschuss. Auf eine diesbezügliche Änderung der Hauptsatzung der Stadt Schwaigern wird verzichtet.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, städtebauliche Verträge mit Bauherren abzuschließen.
6. Die Verwaltung berichtet im Rahmen des jährlichen Verwaltungsberichts über alle Vorhaben, für die auf Grundlage des § 246e BauGB eine Baugenehmigung erteilt wurde. Der erste Bericht erfolgt mit dem Verwaltungsbericht 2026.

Beratungsergebnis

Gremium					**Sitzung am**	**TOP**
☐ **Einstimmig**	☐ **Mit Stimmen-mehrheit**	**Ja**	**Nein**	**Enthaltung**	☐ **Laut Beschluss-vorschlag**	☐ **Abweichend. Beschluss** (Rückseite)

Sachdarstellung:

GRUNDLAGEN

Am 9. Oktober 2025 hat der Bundestag das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (Novelle des Baugesetzbuches), den sogenannten Bauturbo, beschlossen. Das Gesetz trat zum 30.10.2025 in Kraft und folgt dem Ziel, Verfahren im Wohnungsbau zu vereinfachen und zu beschleunigen, um die Schaffung zusätzlichem Wohnraum zu fördern, und zugleich Handlungsspielräume für Gemeinden und Bauherren zu erweitern. Der Fokus liegt dabei auf der Nachverdichtung und der Umnutzung bestehender Strukturen im Innenbereich der Städte und Gemeinden.

Der Schwerpunkt des Gesetzes bildet vor allem der neue Paragraph 246e Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ermöglicht für Vorhaben zum Wohnungsbau umfangreichere Abweichungsmöglichkeiten von bestehendem Bauplanungsrecht als dies nach der bisherigen Rechtslage möglich war. Die Regelung ist bis zum 31. Dezember 2030 befristet.

Das neue Gesetz ändert für die baurechtlichen Zulassungsverfahren zudem auch flankierende Regelungen, insbesondere in den §§ 31 und 34 BauGB.

Das weitreichende Abweichen vom Bauplanungsrecht ist dabei jedoch immer von der Zustimmung der Gemeinde abhängig. Hierzu wurde § 36a BauGB neu eingeführt.

Befreiungen im Bereich von bestehenden Bebauungsplänen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

§ 31 Abs. 3 BauGB enthält erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus, z.B. bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung oder auch der Art der baulichen Nutzung. Hier war bisher eine Befreiung nicht möglich. Über § 31 Abs. 3 BauGB könnten somit Aufstockungen und Hinterlandbebauungen („Bebauung in zweiter Reihe“) ganzer Straßenzüge ermöglicht werden. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist hierzu erforderlich.

Abweichungen vom Einfügungsverbot im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 3a, 3b BauGB

Der neue § 34 Absatz 3a, 3b ermöglicht Abweichungen vom Einfügungsgebot bei Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich - auch in mehreren vergleichbaren Fällen. Das Einfügungserfordernis entfällt künftig nicht nur bei Neubau, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden, sondern auch bei baulichen Maßnahmen an Nichtwohngebäuden, sofern dadurch neuer Wohnraum entsteht. So kann beispielsweise die Aufstockung von Supermärkten um zusätzliche Wohnetagen oder eine Bebauung in zweiter Reihe künftig genehmigt werden – auch wenn sich das neue Wohngebäude nicht in die umliegende Bebauungsstruktur einfügt.

Trotz den vorgenannten Regelungen gelten weiterhin folgende rechtliche Regelungen (keine abschließende Aufzählung):

- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (unmittelbar individueller Schutzanspruch)
- Vorgaben aus Fachgesetzen (z.B. Landesbauordnung, Immissionsschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz, Hochwasserschutz, Denkmalschutz)
- Ausschluss bei rechtlicher Betroffenheit Dritter (Nachbarschutz, Gebot der Rücksichtnahme, Schutz des Eigentums)
- Ausschluss bei Veränderung des bestehenden Gebietscharakters (Gebietserhaltungsanspruch) sowie potentieller Nutzungskonflikte zur Vermeidung von Entschädigungs- und Kompensationsansprüchen
- Willkürverbot (Anspruch auf Gleichbehandlung aller Antragssteller im Recht, Entscheidungsbindung durch Vorbildwirkung vorangegangener Entscheidungen)
- Bauturbo-Genehmigungen sind als Ersatz für Bebauungspläne gedacht. Sie können nicht über das hinausgehen, was planbar wäre. Die Grundsätze der Bauleitplanung

(u.a. zur Konfliktbewältigung) sind weiterhin einzuhalten.
Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist hierzu erforderlich.

Abweichungen gemäß § 246a BauGB
Ein zentraler Punkt der BauGB-Novelle ist der sog. Bauturbo mit § 246e BauGB Dieser ermöglicht, befristet bis zum 31.12.2030, eine temporäre Lockerung des Planungsrechts, um den Wohnungsbau deutlich zu beschleunigen. In bestimmten Fällen kann somit vom geltenden Planungsrecht abzuweichen, um dringend benötigte Wohnprojekte schneller zu realisieren. Die Regelung gilt für den Neubau von Wohngebäuden; Erweiterung, Änderung oder Erneuerung bestehender Gebäude zur Schaffung neuer Wohnungen und Nutzungsänderungen von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken.
Im Außenbereich gilt dies nur für Vorhaben, die im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich stehen. Es kann von allen Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (also auch der BauNVO) abgewichen werden, jedoch nur soweit, wie das Ergebnis auch mittels eines neuen Bebauungsplans planbar wäre. Auch Außenbereichsvorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen können künftig unter die Regelungen fallen – vorausgesetzt, es wird eine strategische Umweltprüfung (SUP) gemäß §§ 38 bis 46 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) durchgeführt.
Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist hierzu erforderlich.

Voraussetzung bleibt dabei stets die gemeindliche Zustimmung, die damit eine zentrale Rolle im Verfahren behält. Weiter muss das Vorhaben mit den öffentlichen als auch nachbarlichen Belangen vereinbar sein.

Die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB
Mit dem neuen § 36a BauGB wurde die gemeindliche Zustimmung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung der Vorhaben nach § 246e, § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a, 3b BauGB eingeführt. Diese Zustimmung soll die kommunale Planungshoheit sowie das Einverständnis der Kommune mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sichern. Die Zustimmung kann an Bedingungen geknüpft werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zustimmung der Gemeinde und diese kann auch nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Weiter kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB ersetzt nicht das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB, sondern ist unter den o.g. Voraussetzungen zusätzlich zu erteilen bzw. zu versagen.

ANWENDUNG IN SCHWAIGERN

Ohne Änderung der Hauptsatzung ist für die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB zunächst direkt der Gemeinderat zuständig. Die kurz bemessene Genehmigungsfrist, die der Gesetzgeber vorsieht, ist mit dem üblichen Tagesturnus der kommunalen Gremien erschwert zu vereinbaren. Es bietet sich daher an, diese Zuständigkeit an die Bürgermeisterin als Geschäft der laufenden Verwaltung zu übertragen. Außerdem ist es sinnvoll, die Verwaltung zu einer Versagung der Zustimmung in jenen Fällen zu ermächtigen, in denen innerhalb der Fristen eine Zustimmung nicht rechtzeitig entschieden werden kann, um so den Eintritt der Zustimmungsfiktion zu vermeiden.

Die Novellierung eröffnet kommunale Handlungsspielräume, stellen Städte aber auch vor strategische Herausforderungen. Die Zustimmung der Gemeinde ersetzt funktional die Bauleitplanung. Es können dadurch alle Vorgaben überwunden werden, die in einem Bebauungsplan geregelt werden könnten. Nicht überwunden werden kann beispielsweise

anderes Fachrecht (z.B. Raumordnungsrecht). Typischerweise wird ein Antrag auf Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren gestellt, aber auch ein isolierter Antrag ist möglich.

Die Regelungen sind somit dazu gedacht, die Notwendigkeit von Bebauungsplanung im Einzelfall auszusetzen, wenn das Vorhaben den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entspricht. Dies wäre gegeben, wenn die Frage „Wäre die Stadt gewillt und wäre es rechtens, das konkrete Vorhaben durch einen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zu ermöglichen?“ positiv beantwortet werden kann.

Für alle Entscheidungen nach dem Bauturbo gilt der im Grundsatz festgelegte Gleichbehandlungsgrundsatz, weshalb bei allen Entscheidungen die Wirkung von Präzedenzfällen berücksichtigt werden muss. Um bauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sollte aus Sicht der Verwaltung ein städtebaulicher Rahmenplan mit klaren Leitlinien und Kriterien zur Anwendung des Bautorbus entwickelt werden, der aufzeigt, wo und in welchem Umfang Befreiungen sinnvoll und gewünscht sind.

Da das Gesetz bereits in Kraft ist und eine erste Bauturboanfrage der Verwaltung vorliegt, sollte aus Sicht der Verwaltung ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt werden. Die nachfolgenden Leitlinien enthalten die wichtigsten Kriterien, um möglichst schnell Klarheit und Verlässlichkeit auch gegenüber Bauherren zu schaffen.

ZU BERÜCKSICHTIGENDE FAKTOREN FÜR DIE LEITLINIEN

Wie zuvor erläutert genießt die Stadt Schwaigern im Rahmen ihrer Entscheidungsfindung in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit einen grundsätzlich weiten Spielraum. Sie hat demgemäß eigenverantwortlich zu bewerten und zu prüfen, ob und inwieweit die Abweichung und damit das Vorhaben im jeweiligen Einzelfall mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Weiter kann die Zustimmung auch unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zustimmung der Gemeinde und diese kann auch nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.

Allerdings findet die Entscheidung zur Erteilung oder Versagung einer Zustimmung nicht in einem rechtsfreien Raum statt. Insbesondere ist die Stadt von Rechts wegen dazu angehalten, mit ihrer Entscheidung rechtsstaatlichen Maßstäben (Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz) und den Anforderungen des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 3 Grundgesetz) hinreichend Genüge zu tun. Insofern ist die Entscheidung schon unter rechtlichen Gleichbehandlungsaspekten einer selbstbindenden Wirkung vorangegangener Entscheidungen ausgesetzt. Zwar ist die Zustimmungsentscheidung grundsätzlich nicht isoliert anfechtbar und nicht selbstständig einklagbar; die Entscheidung der Stadt über die Zustimmung kann aber im Rahmen von Rechtsbehelfsverfahren gegen die Zulassungsentscheidung verwaltungsgerichtlich überprüft werden.

Minderung bzw. Verlust der Steuerungskraft von Bebauungsplänen

Erfolgen im Wege der Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB in mehreren vergleichbaren Fällen oder über Abweichungen nach § 246e BauGB serielle Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplans, so kann dies unter Umständen den Geltungsanspruch dieser Festsetzungen und damit die Steuerungskraft des Bebauungsplans relativieren und die Gefahr einer Funktionslosigkeit nach sich ziehen.

Veränderung der Maßstäblichkeit im unbeplanten Innenbereich

Erteilt die Stadt ihre Zustimmung zu einer auf § 34 Abs. 3a, 3b BauGB oder § 246e BauGB gestützten Abweichung, so kann dies unter Umständen dazu führen, dass sich infolge der

dann errichteten Wohngebäude und vor allem in Anbetracht ihrer Art und ihres Maßes der baulichen Nutzung die jeweiligen Maßstäbe bzw. Beurteilungsrahmen im Zusammenhang mit der Eigenart der näheren Umgebung verändern. Insbesondere Abweichungen in mehreren vergleichbaren Fällen können solche Veränderungen bei den Maßstäblichkeiten nach sich ziehen. Insofern kann sich ein neuer Bezugsmaßstab ergeben. Dies kann Folgewirkungen insoweit haben, dass sich bei weiteren Vorhaben die planungsrechtliche Zulässigkeit bereits unmittelbar aus § 34 Abs. 1 BauGB ergeben kann, ohne dass es noch einer Abweichung durch die Bauturbo Regelungen bedarf. Dann kommt es nicht mehr auf eine Zustimmung der Stadt nach § 36a BauGB an, sondern wird nur noch gem. § 36 BauGB durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt entschieden.

Neue Siedlungsbereiche und Bebauungszusammenhänge im Außenbereich
Bei Außenbereichsvorhaben ist zu berücksichtigen, dass sich unter Umständen Siedlungsbereiche verschieben und Bebauungszusammenhänge bis hin zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen neu bilden können.

Erschwerung oder Ausschluss der städtebaulichen Entwicklung
Die Stadt sollte stets in den Blick nehmen, ob und inwieweit auf Abweichungen und/oder Befreiungen nach den Bauturbo-Vorschriften basierende Vorhaben möglicherweise ihre perspektivische städtebauliche Entwicklung erschweren oder sogar dauerhaft ausschließen.

Erschließung & kommunale Infrastrukturen
Die Stadt sollte stets in den Blick nehmen, ob und inwieweit auf Abweichungen und/oder Befreiungen nach den Bauturbo-Vorschriften basierende Vorhaben möglicherweise Erschließungsfragen aufwerfen und/oder Auswirkungen auf die Inanspruchnahme kommunale Infrastrukturen nach sich ziehen.

KRITERIEN FÜR DIE LEITLINIEN
zur Anwendung von Vorhaben gem. §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a, 3b und 246e BauGB

Grundsätzlich bietet das neue Instrumentarium die Chance, Planungs- und Genehmigungsprotzesse zu beschleunigen und gleichzeitig die kommunale Planungshoheit zu wahren. Um dies sicherzustellen, ist es allerdings sinnvoll, Leitlinien für die Anwendung zu definieren. Damit soll für Bauwillige klar ersichtlich sein, in welchen Fällen eine Zustimmung gemäß § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden kann bzw. wann eine Zustimmung versagt wird. Eine transparente, einheitliche und nachvollziehbare Anwendung soll damit sichergestellt werden.

Die Verwaltung hat hierzu folgende grundsätzliche Kriterien / Leitlinien festgelegt:

1. Bei Wohnbauvorhaben muss mindestens eine neue Wohneinheit entstehen. Ferienwohnungen sind ausgeschlossen.

2. Die Abweichung von der GRZ darf maximal +10 % der Grundstücksfläche betragen.
   Anmerkung: Um eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung (überbaute / nicht überbaute Fläche) zu garantieren, wird der Anteil eines Grundstückes, welcher überbaut werden darf, mittels der Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Durch die maximale Erhöhung der GRZ wird der Nachverdichtung Rechnung getragen. Sofern im Bebauungsplangebiet keine GRZ festgelegt ist, gelten als Obergrenzen die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für die jeweiligen Gebiete.

3. Aufstockungen dürfen die Umgebungsbebauung bzw. das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung höchstens um ein Vollgeschoss überschreiten.
   Anmerkung: Durch die maximale Überschreitung mit einem Vollgeschoss ist eine verbesserte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche unter beibehalten des optischen Eindrucks einer geregelten Dachlandschaft gegeben.

4. Die Vorhaben werden auf max. 12 Wohneinheiten je Gebäude und max. 4 Vollgeschosse beschränkt.
   Anmerkung: Größere Vorhaben sind regelmäßig planungsbedürftig und nicht innerhalb der kurzen Fristen steuerbar.

5. Bei Vorhaben ist die erforderliche Stellplatzanzahl entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung einzuhalten.

6. Die Umnutzung aller genehmigter Gebäude zu Wohnzwecken ist zulässig, außer im Industrie- und Gewerbegebiet.

7. Der Neubau von Wohngebäuden sowie Umnutzung / Aufstockung genehmigter Gebäude zu Wohnzwecken im Industrie- und Gewerbegebiet ist ausgeschlossen.
   Anmerkung: Derartige Flächen besitzen aufgrund ihrer geringen Verfügbarkeit für die Stadt Schwaigern und deren gewerbliche Entwicklung eine besondere Relevanz. Eine wohnbauliche Nutzung kann oftmals mit gewerblichen Nutzungen kollidieren. Es kommt zu Konflikten zwischen dem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung und dem Emissionsverhalten von Gewerbe- und Industriebetrieben. Der städtebauliche Grundsatz, diese Nutzungen räumlich voneinander zu trennen und damit Immissionskonflikte zu vermeiden, sollte daher nicht aufgeweicht werden.

8. Für Wohnungsbauvorhaben, die an geplante und bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete heranrücken, ist die Zustimmung zu versagen; es sei denn, es kann gutachterlich nachgewiesen werden, dass die zukünftige Entwicklung dieser Gebiete nicht aus immissionsschutzrechtlichen Gründen negativ beeinträchtigt wird.

9. Für Vorhaben, die eigenen Planungsüberlegungen, Planungskonzepten oder konkreten städtebaulichen Erwägungen der Stadt Schwaigern zuwiderlaufen, ist die Zustimmung zu versagen.

10. Für Vorhaben, die eine städtebaulich nicht vertretbare negative Vorprägung im Quartier oder andere städtebauliche Fehlentwicklungen entstehen lassen würden, ist die Zustimmung zu versagen.

11. Für Vorhaben, die eine perspektivisch sinnvolle städtebauliche Entwicklung dauerhaft verhindern oder erschweren würden (z.B., weil dahinterliegende potenziell bebaubare Grundstücke nicht mehr erreicht werden könnten oder eine ineffiziente, mit hohem Flächenverbrauch verbundene Erschließung entstehen würde) ist die Zustimmung zu versagen.
    Anmerkung: Eine vorgezogene oder ungeeignete Bebauung kann langfristige Entwicklungsoptionen blockieren, notwendige Flächenreserven binden oder künftig planerische Zielsetzungen konterkarieren. Dies würde die strategische Steuerungsfähigkeit der Gemeinde einschränken und die Umsetzung übergeordneter Entwicklungsziele erheblich erschweren. Der Ausschluss dient daher der Sicherung langfristiger städtebaulicher Handlungsspielräume und einer nachhaltigen vorausschauenden Ortsentwicklung.

12. Für Vorhaben in Naturschutzgebieten, in Natura 2000 Gebieten, in Landschaftsschutzgebieten, auf Waldflächen im Rechtssinne, in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), in geschützten Landschaftsbestandteilen i.S.d. § 39 BNatSchG, wird die Zustimmung versagt.
    <u>Anmerkung:</u> Diese Gebiete unterliegen strengen rechtlichen Schutzvorgaben und dienen dem Erhalt von Schutzgütern. Eine beschleunigte oder erleichterte Bebauung würde die Schutzziele gefährden, erhebliche Eingriffe nach sich ziehen und zu erheblichen rechtlichen Konflikten führen. Der Ausschluss gewährleistet den Vorrang der Schutzgüter und stellt sicher, dass bestehende Schutzregelungen uneingeschränkt gewahrt bleiben oder im Rahmen eines förmlichen Bauleitplanverfahrens sachgerecht Berücksichtigung finden.

13. Für Vorhaben, die in Sondergebieten liegen, ist die Zustimmung zu versagen.

14. Für Vorhaben, die ein im Außenbereich liegendes Gebäude ohne materiellen Bestandschutz („Schwarzbau“) betreffen, welches nachträglich legalisiert werden soll, ist die Zustimmung zu versagen.

15. Für Vorhaben, die im Außenbereich liegen ist die Zustimmung zu versagen. Die Zustimmung ist jedoch zu erteilen, wenn das Vorhaben im Außenbereich liegt und von einer Siedlungsfläche umschlossen ist oder das Vorhaben unmittelbar an die Siedlungsfläche anschließt, der Abstand zum Siedlungsbereich darf maximal 50 m betragen. Die Bemessung ergibt sich ab der Grundstücksgrenze des am Rand liegenden Wohngebäudes sowie der Grundstücksgrenze des neu geplanten Vorhabens.
    <u>Anmerkung:</u> Durch die Beschränkung auf den Innenbereich werden unbebaute Außenflächen geschützt, die Flächeninanspruchnahme reduziert, damit die Versiegelung neuer Flächen minimiert und die regionale Landwirtschaft gesichert. Die Anwendung des Bauturbos im Außenbereich ist daher grundsätzlich nur in sehr begrenztem Umfang zulässig. Sie sollte daher nur für moderate Siedlungsarrondierungen im unmittelbaren Anschluss an den Innenbereich erfolgen. Es darf keine Splittersiedlung entstehen oder gefestigt werden. Das Vorhaben muss als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs wahrgenommen werden. Klare Siedlungsränder müssen gewahrt bleiben. Die FAQ zum Bauturbo vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sehen bei bis zu 100 m einen räumlichen Zusammenhang vor. Dies sollte aus Sicht der Verwaltung auf 50 m reduziert werden.

16. Für Vorhaben gemäß § 246e BauGB muss eine überschlägige Prüfung vorliegen, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Liegt solch eine überschlägige Prüfung seitens des Antragsstellers nicht vor, ist die Zustimmung zu versagen.

17. Die unmittelbare Erschließung des Vorhabens und soziale Infrastruktur ist zum Zeitpunkt der Antragsstellung vorhanden/gesichert oder kann im Rahmen der Vorhabenumsetzung durch den Vorhabenträger gesichert werden. Der Stadt darf keine Erschließungslast durch das Vorhaben entstehen. Eine notwendige Errichtung bzw. der Ausbau einer mittelbaren oder unmittelbaren öffentlichen Erschließung führen zu einer Versagung der Zustimmung; Ausnahme: Der Bauherr trägt vollumfänglich die Kosten für die Erschließung (vertragliche Regelung erforderlich). Die Erschließung ist durch Fachfirmen herzustellen und vorab mit der Stadt Schwaigern abzustimmen. Sollte sich die neu geschaffene Erschließung in städtischem Eigentum befinden, geht die Unterhaltungslast auf die Kommune über.

<u>Anmerkung:</u> Um neue Kosten für die Kommune für die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung eines Vorhabens zu vermeiden, sollte dieses bereits erschlossen sein bzw. die Kosten sind vollumfänglich von dem Bauherren zur tragen.

18. Eine Überlastung der Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, etc.) ist auszuschließen. Sollten hierzu Gutachten / Stellungnahmen von externen Fachbüros erforderlich sein, sind die Kosten vom Bauherrn zu tragen.

19. Sofern anlässlich des Vorhabens nach den gesetzlichen Regelungen (insbesondere nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG)) und den einschlägigen Satzungen Erschließungs- oder Anschlussbeiträge (insbesondere Wasserversorgungs-, Kanal- und Klärbeiträge) oder sonstige Beiträge entstehen, muss eine entsprechende Ablösungsvereinbarung abgeschlossen werden. Diese beinhaltet eine einmalige Zahlung, deren Höhe sich nach der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld richtet. Dies gilt sowohl für die Entstehung der erstmaligen Beitragspflicht als auch für die Entstehung einer weiteren Beitragspflicht im Sinne der einschlägigen Satzungen. Sofern keine entsprechende Vereinbarung vorliegt, ist die Zustimmung zu versagen.
    <u>Anmerkung:</u> Durch den Bauturbo soll für den Bauherren keine Kosteneinsparung zu Lasten der Allgemeinheit durch bestehende Infrastruktur entstehen.

20. Das Vorhaben muss innerhalb von drei Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung umgesetzt werden (Bauverpflichtung). Weiter wird eine Strafzahlung bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung festgesetzt.
    <u>Anmerkung:</u> Der Bauturbo dient dazu Bauvorhaben unmittelbar zu realisieren und somit einen wichtigen Beitrag zur Milderung des Wohnbedarfs zu leisten. Mit der Bauverpflichtung inkl. Vertragsstrafe wird die unmittelbare Umsetzung eingefordert. Weiter wird so Bodenspekulationen vorgebeugt. Es werden drei Jahre festgesetzt, das der neue Paragraph 246e BauGB befristet bis zum 31. Dezember 2030 gilt.

21. Sofern das Vorhaben in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt, muss dieser seit mehr als sieben Jahren rechtsverbindlich sein (in Anlehnung an § 42 BauGB Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).

22. Es sind ausschließlich versickerungsfähige Pflaster zu verwenden.
    <u>Anmerkung:</u> Im Sinne des Klimaschutzes und Klimafolgeanpassung werden entsprechende Festsetzungen in allen neuen Bebauungsplänen der Stadt Schwaigern vorgegeben. Aus diesem Grund müssen die kommunalen Planungsziele auch im Rahmen des Bauturbos Anwendung finden.

23. Je angefangene 500 m² Grundfläche ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit mind. 12 – 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
    <u>Anmerkung:</u> Im Sinne des Klimaschutzes und Klimafolgeanpassung werden entsprechende Festsetzungen in allen neuen Bebauungsplänen der Stadt Schwaigern vorgegeben. Aus diesem Grund müssen die kommunalen Planungsziele auch im Rahmen des Bauturbos Anwendung finden.

24. Sofern der Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag gegeben wird, wird seitens der Verwaltung eine Verwaltungskostenpauschale aufgrund der Bearbeitung und Durchführung erhoben. Die Kosten trägt der Bauherr.

25. Zusätzliche Bedingungen können bei der Zustimmung individuell in jedem Einzelfall mittels städtebaulichen Vertrages aufgenommen werden z.B. Zufahrt über eine bestimmte Seite des Grundstücks, die Dachform, Anforderungen an Begrünung, Freiflächen- und Regenwassermanagement. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.
    <u>Anmerkung:</u> Die Gemeinde kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten (§ 36a Abs. 1 BauGB). Durch die vertragliche Absicherung mittels städtebaulichen Vertrages wird gewährleistet, dass die mit der Anwendung des Bauturbos verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen und maßgeblichen Bedingungen auch tatsächlich umgesetzt werden. Die städtebaulichen Verträge dienen darüber hinaus der Rechtssicherheit für alle Beteiligten, indem sie die gegenseitigen Rechte und Pflichten klar regeln und eine transparente, nachvollziehbare Grundlage für die Genehmigungsentscheidung schaffen. Der Gemeinde wird dadurch ermöglicht, den Einsatz des Bauturbos zielgerichtet zu steuern, ohne auf die Flexibilität im Einzelfall zu verzichten. In den städtebaulichen Verträgen können insbesondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Art und Gestaltung der Bebauung, zur Einfügung in das bestehende städtebauliche Umfeld sowie zur Einhaltung gestalterischer Vorhaben getroffen werden. Darüber hinaus können Fristen für die Umsetzung der Vorhaben, Regelungen zur Realisierung des Wohnraums, zur Erschließung, zur verkehrlichen Anbindung, zur Sicherung notwendiger Stellplätze, zur Berücksichtigung von nachbarlichen Belangen, zu Immissionsschutzmaßnahmen, zu Grün- und Freiflächen festgelegt werden. Soweit erforderlich, kann auch die Kostenübernahme Bestandteil der Verträge sein.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien / Leitlinien ist davon auszugehen, dass die Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt Schwaigern von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Innenentwicklung der Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum deutlich vorzuziehen und wird mit den vorangegangenen Kriterien verfolgt. Eine Inanspruchnahme von größeren Flächen im Außenbereich sollte nur mit besonderer Begründung im Zuge eines formalen Bauleitplanverfahrens erfolgen – es sei denn, die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt und es handelt sich lediglich um eine geringfügige Arrondierung des Siedlungsrandes (Abstand max. 50 m). Ziel ist es, die Innenentwicklung zu stärken und nachzuverdichten.

Zudem wird eine frühzeitige Vorabstimmung mit der Verwaltung empfohlen. Dies dient dem Abgleich mit den städtebaulichen Kriterien / Leitlinien im Vorfeld sowie der Besprechung des Umfangs der durch den Antragsteller zu erbringenden Unterlagen. Die vorgelegten Planunterlagen zu den Vorhaben müssen ausreichend aussagekräftig sein, um die beantragten weitreichenden Abweichungen von der bisherigen städtebaulich-planungsrechtlichen Kulisse in ihren Auswirkungen sachgerecht einschätzen zu können. Wird diese Vorabstimmung vor Einreichung der Bauantragsunterlagen nicht verfolgt, kann dies ggf. zu einer Versagung der Zustimmung führen, da im vorgegebenen Zeitraum die erforderlichen Belange nicht ermittelt und geprüft werden können. Auch das Erfordernis zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist frühzeitig abzustimmen, da dies, je nach Größe der Maßnahme, einen erheblichen Abstimmungsaufwand mit sich bringt.

EVALUATION

Mit der Einführung der Regelungen für den Wohnungsbauturbo wird planungsrechtliches Neuland betreten. Das gilt in besonderem Maße für die Experimentierklausel des § 246e BauGB. Es gibt noch keine Praxiserfahrung. Infolgedessen ist vorgesehen, dem Gemeinderat bei Bedarf in 2027 über die bis dahin gesammelten Praxiserfahrungen zu berichten und gegebenenfalls Vorschläge für eine Anpassung der Schwaigerner Leitlinien zu unterbreiten.

Schwaigern, den 21.05.2026

gez.	gez.
Sabine Rotermund	Christoph Hamberger
Bürgermeisterin	Bauamtsleiter

Anlage

Bauturbo-Leitlinien / Kriterienkatalog der Stadt Schwaigern

Anlage

Stadt Schwaigern

Bauturbo-Leitlinien / Kriterienkatalog der Stadt Schwaigern

zur Anwendung von Vorhaben gem. §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB

(Stand Mai 2026)

Präambel
Grundsätzlich bietet das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (Novelle des Baugesetzbuches), die Chance, Planungs- und Genehmigungsprotzesse zu beschleunigen und gleichzeitig die kommunale Planungshoheit zu wahren. Um dies sicherzustellen, ist es allerdings sinnvoll, Leitlinien für die Anwendung zu definieren. Damit soll für Bauwillige klar ersichtlich sein, in welchen Fällen eine Zustimmung gemäß § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden kann bzw. wann eine Zustimmung versagt wird.

Innerhalb der nachfolgenden Grenzen soll die Anwendung des Bauturbos grundsätzlich in Betracht gezogen und im Einzelfall geprüft und entschieden werden.

Leitlinien / Kriterienkatalog
zur Anwendung von Vorhaben gem. §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB

Lfd. Nr.	Kriterien / Leitlinien	Prüfung des eingereichten Vorhabens
1	Bei Wohnbauvorhaben muss mindestens eine neue Wohneinheit entstehen. Ferienwohnungen sind ausgeschlossen.	
2	Die Abweichung von der GRZ darf maximal +10 % der Grundstücksfläche betragen.	
3	Aufstockungen dürfen die Umgebungsbebauung bzw. das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung höchstens um ein Vollgeschoss überschreiten.	
4	Die Vorhaben werden auf max. 12 Wohneinheiten je Gebäude und max. 4 Vollgeschosse beschränkt.	
5	Bei Vorhaben ist die erforderliche Stellplatzanzahl entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung einzuhalten.	
6	Die Umnutzung aller genehmigter Gebäude zu Wohnzwecken ist zulässig, außer im Industrie- und Gewerbegebiet.	
7	Der Neubau von Wohngebäuden sowie Umnutzung / Aufstockung genehmigter Gebäude zu Wohnzwecken im Industrie- und Gewerbegebiet ist ausgeschlossen.	
8	Für Wohnungsbauvorhaben, die an geplante und bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete heranrücken, ist die Zustimmung zu versagen; es sei denn, es kann gutachterlich nachgewiesen werden, dass die zukünftige Entwicklung dieser	

Anlage

Stadt Schwaigern

	Gebiete nicht aus immissionsschutzrechtlichen Gründen negativ beeinträchtigt wird.	
9	Für Vorhaben, die eigenen Planungsüberlegungen, Planungskonzepten oder konkreten städtebaulichen Erwägungen der Stadt Schwaigern zuwiderlaufen, ist die Zustimmung zu versagen.	
10	Für Vorhaben, die eine städtebaulich nicht vertretbare negative Vorprägung im Quartier oder andere städtebauliche Fehlentwicklungen entstehen lassen würden, ist die Zustimmung zu versagen.	
11	Für Vorhaben, die eine perspektivisch sinnvolle städtebauliche Entwicklung dauerhaft verhindern oder erschweren würden (z.B., weil dahinterliegende potenziell bebaubare Grundstücke nicht mehr erreicht werden könnten oder eine ineffiziente, mit hohem Flächenverbrauch verbundene Erschließung entstehen würde) ist die Zustimmung zu versagen.	
12	Für Vorhaben in Naturschutzgebieten, in Natura 2000 Gebieten, in Landschaftsschutzgebieten, auf Waldflächen im Rechtssinne, in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), in geschützten Landschaftsbestandteilen i.S.d. § 39 BNatSchG, wird die Zustimmung versagt.	
13	Für Vorhaben, die in Sondergebieten liegen, ist die Zustimmung zu versagen.	
14	Für Vorhaben, die ein im Außenbereich liegendes Gebäude ohne materiellen Bestandschutz („Schwarzbau“) betreffen, welches nachträglich legalisiert werden soll, ist die Zustimmung zu versagen.	
15	Für Vorhaben, die im Außenbereich liegen ist die Zustimmung zu versagen. Die Zustimmung ist jedoch zu erteilen, wenn das Vorhaben im Außenbereich liegt und von einer Siedlungsfläche umschlossen ist sowie das Vorhaben unmittelbar an die Siedlungsfläche anschließt, der Abstand zum Siedlungsbereich darf maximal 50 m betragen. Die Bemessung ergibt sich ab der Grundstücksgrenze des am Rand liegenden Wohngebäudes sowie der Grundstücksgrenze des neu geplanten Vorhabens.	
16	Für Vorhaben gemäß § 246e BauGB muss eine überschlägige Prüfung vorliegen, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Liegt solch eine überschlägige Prüfung seitens des Antragsstellers nicht vor, ist die Zustimmung zu versagen.	
17	Die unmittelbare Erschließung des Vorhabens und soziale Infrastruktur ist zum Zeitpunkt der Antragsstellung vorhanden/gesichert oder kann im Rahmen der Vorhabenumsetzung durch den Vorhabenträger gesichert werden. Der Stadt darf keine Erschließungslast durch das Vorhaben entstehen. Eine notwendige Errichtung bzw. der Ausbau einer mittelbaren oder unmittelbaren öffentlichen Erschließung führen zu einer Versagung der Zustimmung; Ausnahme: Der Bauherr trägt vollumfänglich die Kosten für die Erschließung (vertragliche	

Anlage

Stadt Schwaigern

	Regelung erforderlich). Die Erschließung ist durch Fachfirmen herzustellen und vorab mit der Stadt Schwaigern abzustimmen. Sollte sich die neu geschaffene Erschließung in städtischem Eigentum befinden, geht die Unterhaltungslast auf die Kommune über.	
18	Eine Überlastung der Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, etc.) ist auszuschließen. Sollten hierzu Gutachten / Stellungnahmen von externen Fachbüros erforderlich sein, sind die Kosten vom Bauherrn zu tragen.	
19	Sofern anlässlich des Vorhabens nach den gesetzlichen Regelungen (insbesondere nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG)) und den einschlägigen Satzungen Erschließungs- oder Anschlussbeiträge (insbesondere Wasserversorgungs-, Kanal- und Klärbeiträge) oder sonstige Beiträge entstehen, muss eine entsprechende Ablösungsvereinbarung abgeschlossen werden. Diese beinhaltet eine einmalige Zahlung, deren Höhe sich nach der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld richtet. Dies gilt sowohl für die Entstehung der erstmaligen Beitragspflicht als auch für die Entstehung einer weiteren Beitragspflicht im Sinne der einschlägigen Satzungen. Sofern keine entsprechende Vereinbarung vorliegt, ist die Zustimmung zu versagen.	
20	Das Vorhaben muss innerhalb von drei Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung umgesetzt werden (Bauverpflichtung). Weiter wird eine Strafzahlung bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung festgesetzt.	
21	Sofern das Vorhaben in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt, muss dieser seit mehr als sieben Jahren rechtsverbindlich sein (in Anlehnung an § 42 BauGB Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).	
22	Es sind ausschließlich versickerungsfähige Pflaster zu verwenden.	
23	Je angefangene 500 m^2 Grundfläche ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit mind. 12 – 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.	
24	Sofern der Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag gegeben wird, wird seitens der Verwaltung eine Verwaltungskostenpauschale aufgrund der Bearbeitung und Durchführung erhoben. Die Kosten trägt der Bauherr.	
25	Zusätzliche Bedingungen können bei der Zustimmung individuell in jedem Einzelfall mittels städtebaulichen Vertrages aufgenommen werden z.B. Zufahrt über eine bestimmte Seite des Grundstücks, die Dachform, Anforderungen an Begrünung, Freiflächen- und Regenwassermanagement. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.	

Anmerkungen zu den einzelnen Kriterien / Leitlinien können der entsprechenden Sitzungsvorlage aus der GR-Sitzung vom 26.06.2026 entnommen werden.

Stadt Schwaigern

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien / Leitlinien ist davon auszugehen, dass die Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt Schwaigern von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind.

Die Anwendung des Bauturbos wird jedoch im Einzelfall geprüft und entschieden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zustimmung der Gemeinde.

Weiter wird eine frühzeitige Vorabstimmung mit der Verwaltung empfohlen. Dies dient dem Abgleich mit den städtebaulichen Leitlinien im Vorfeld sowie der Besprechung des Umfangs der durch den Antragsteller zu erbringenden Unterlagen. Wird diese Vorabstimmung vor Einreichung der Bauantragsunterlagen nicht verfolgt, kann dies ggf. zu einer Versagung der Zustimmung führen, da im vorgegebenen Zeitraum die erforderlichen Belange nicht ermittelt und geprüft werden können. Auch das Erfordernis zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist frühzeitig abzustimmen, da dies, je nach Größe der Maßnahme, einen erheblichen Abstimmungsaufwand mit sich bringt.

Der Grundsatz der Gleichbehandlung wird bei der Anwendung des Bauturbos angewandt. Beim Vorliegen möglicher vergleichbarer Fälle in einer abgrenzbaren näheren Umgebung erfolgt die Beurteilung auf der Grundlage der Summe aller zu betrachtenden Fälle. Dem sogenannten „Windhundprinzip“ wird damit entgegengewirkt und eine städtebauliche Orientierung für die Entwicklung in den Blick genommen.