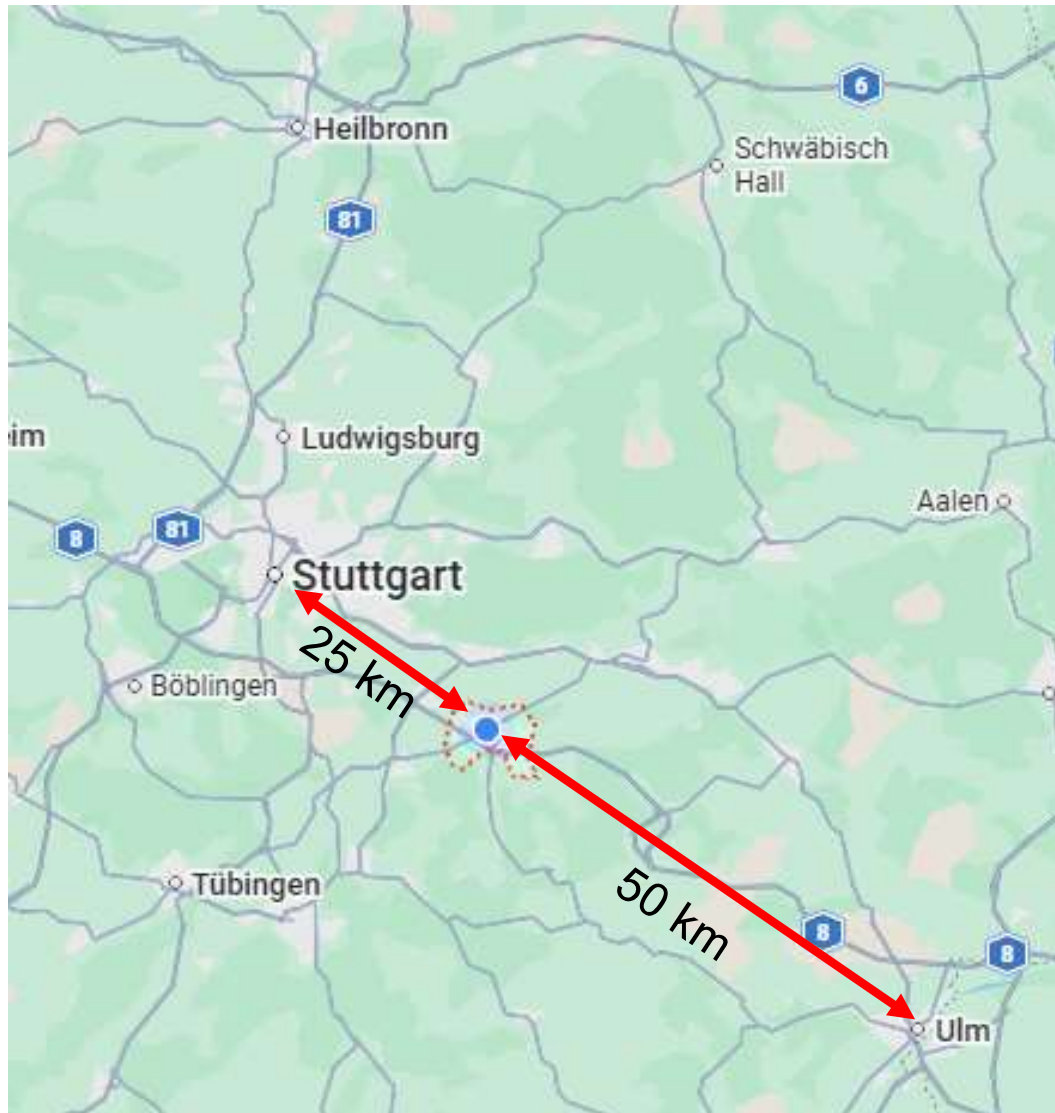


NUTZUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN UND DEM BAUTURBO FÜR EINE (SUFFIZIENTE) NACHVERDICHTUNG VON WOHNGBIETEN

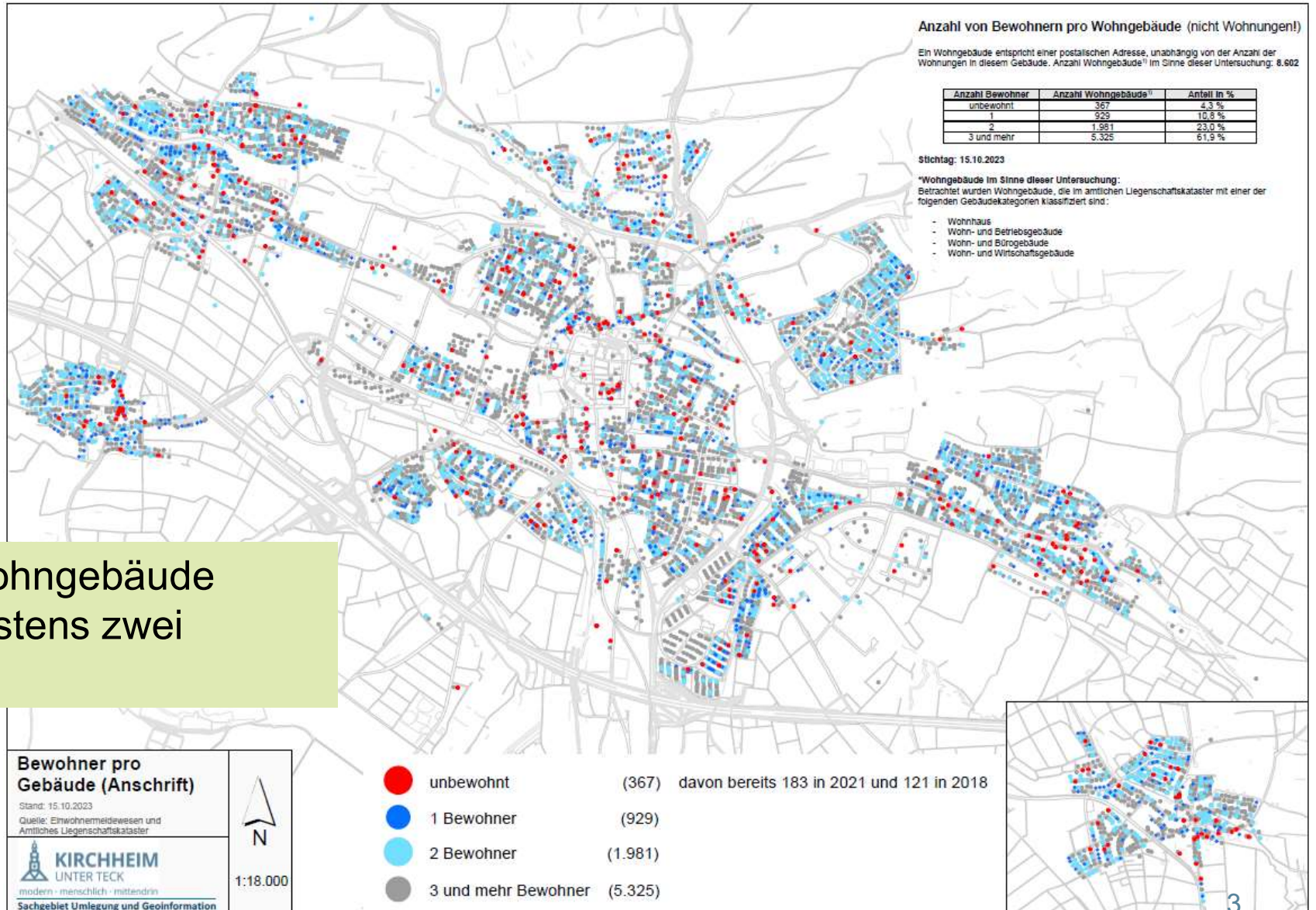


LAGE IM RAUM



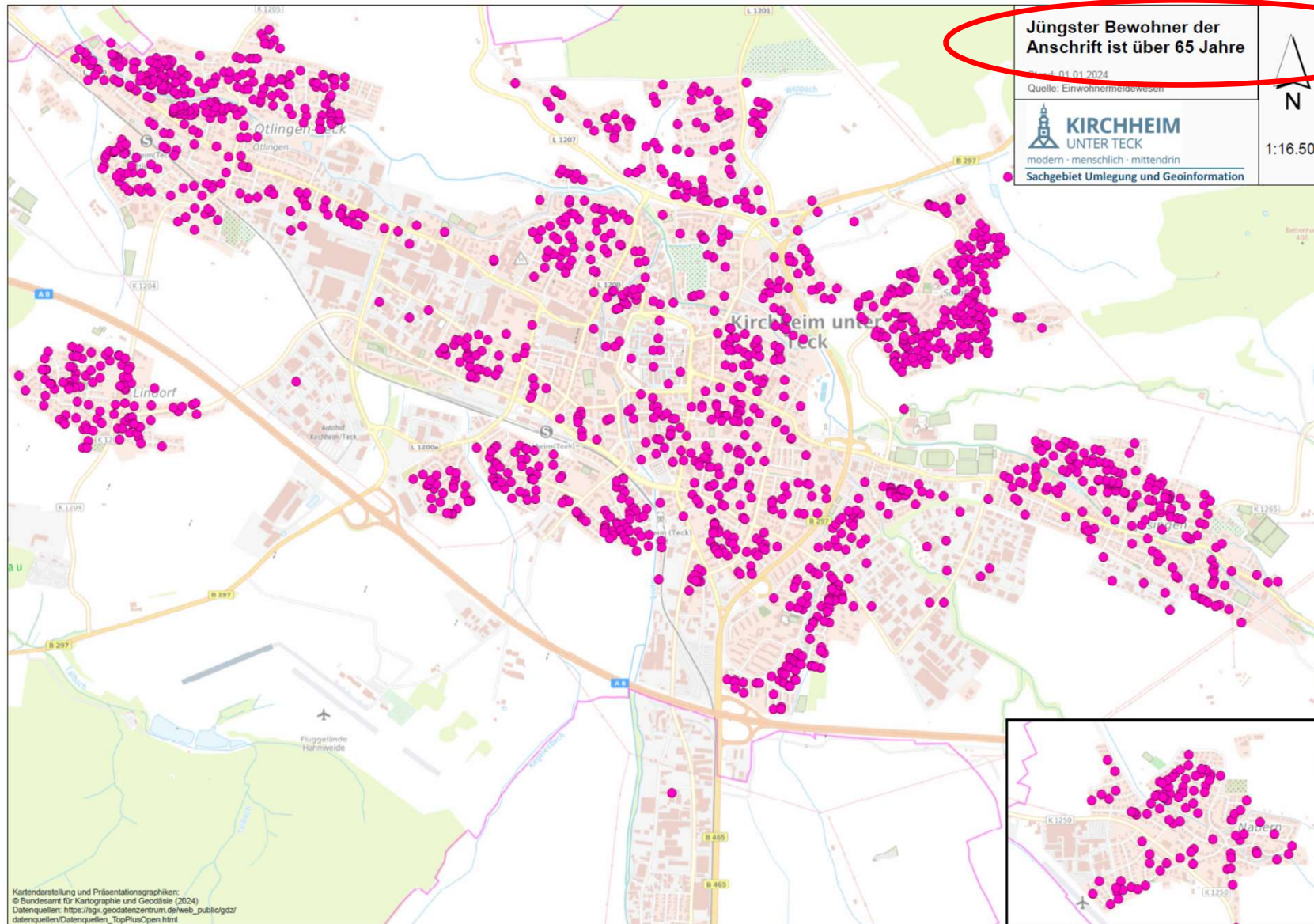
- Kirchheim unter Teck ist Mittelzentrum in der Region Stuttgart
- Autobahnanschluss A8
- S-Bahn-Anschluss nach Stuttgart
- Einwohnerzahl ca. 42.300
- Kernstadt mit 4 Stadtteilen
- ca. 800 Mitarbeitende

UNTERSTÜTZUNG DES GENERATIONENWECHSELS

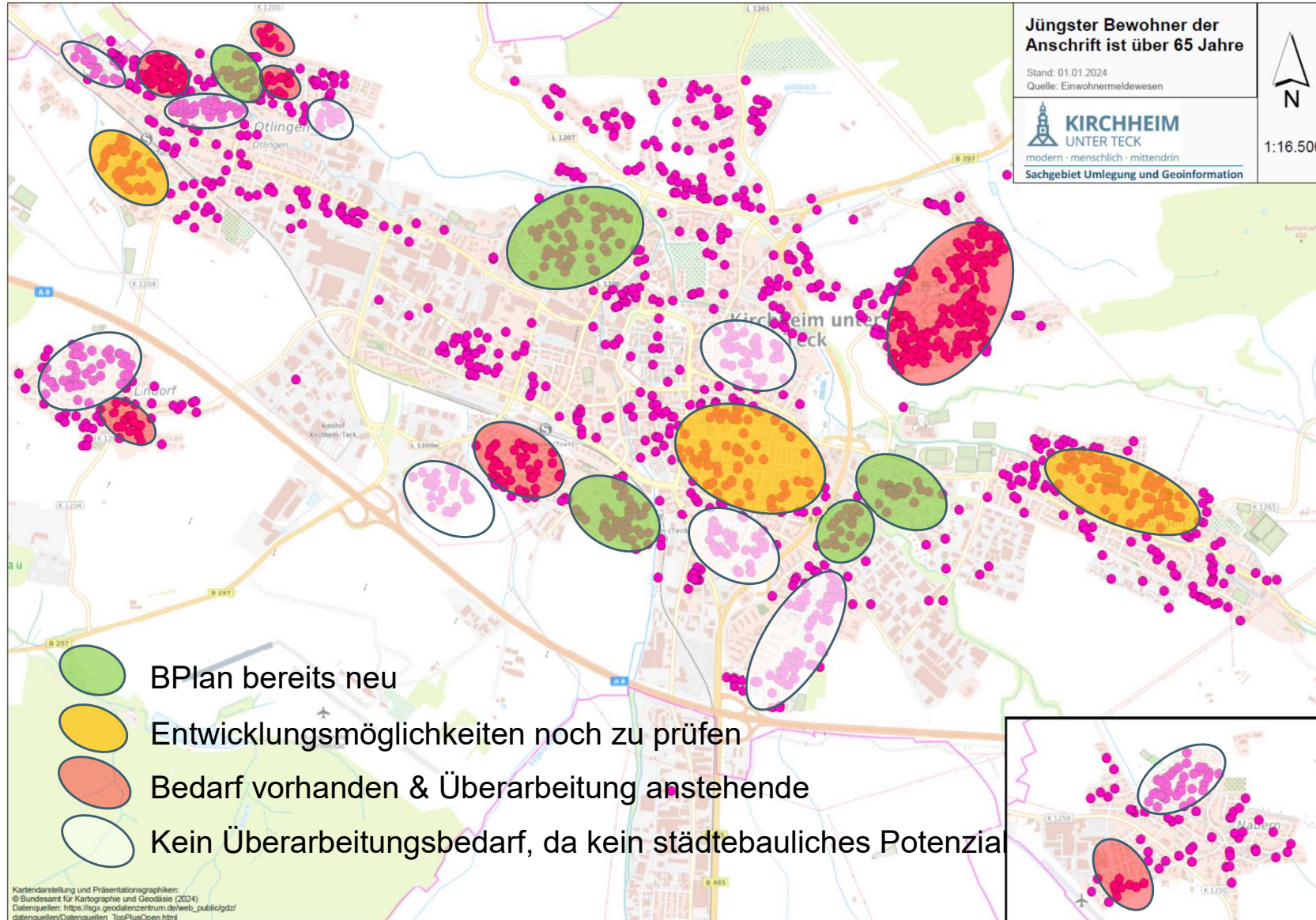


In 38% aller Wohngebäude leben nur höchstens zwei Menschen

UNTERSTÜTZUNG DES GENERATIONENWECHSELS

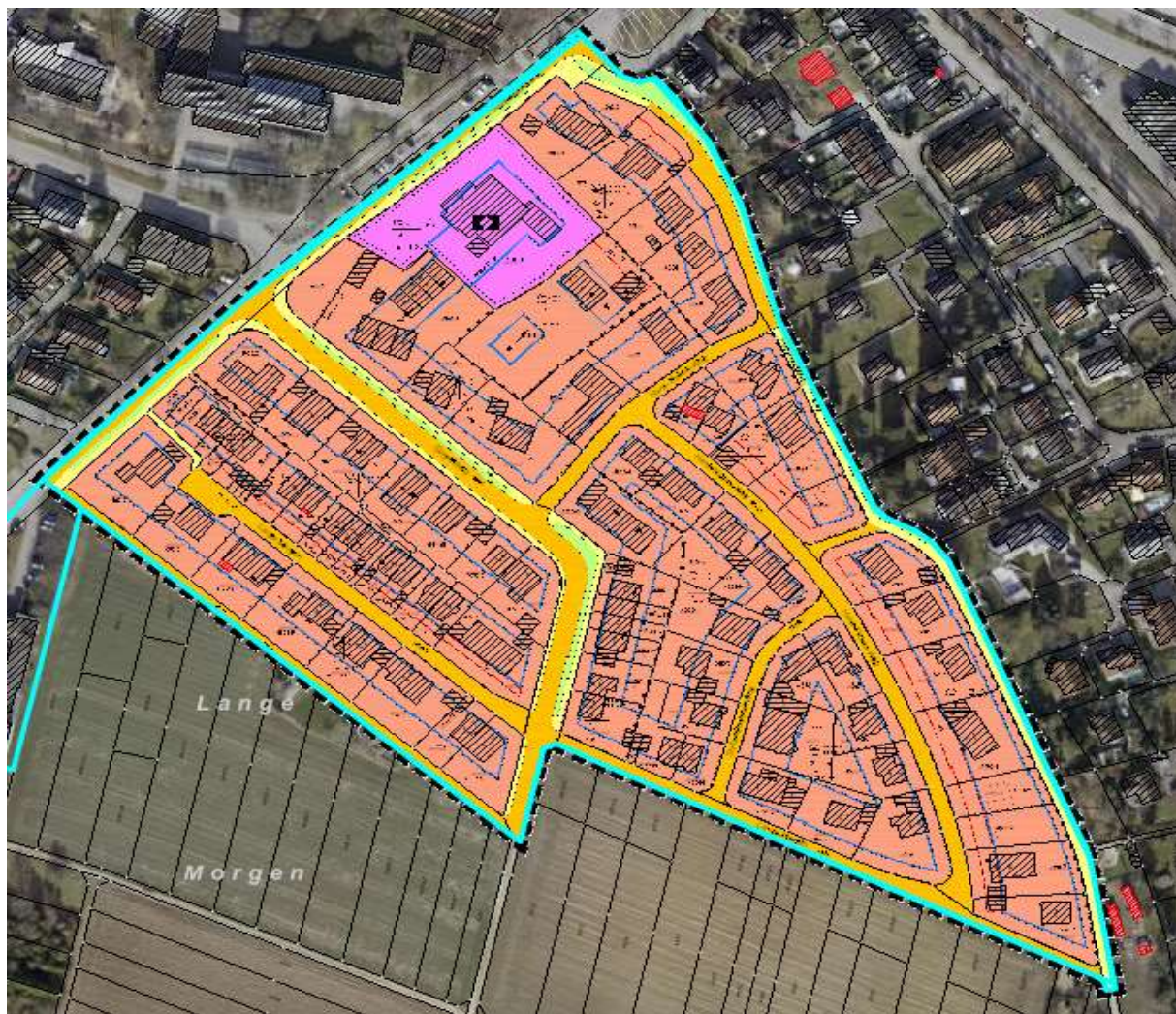


UNTERSTÜTZUNG DES GENERATIONENWECHSELS



ABGESCHLOSSENES BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

BPlan-Verfahren Galgenberg



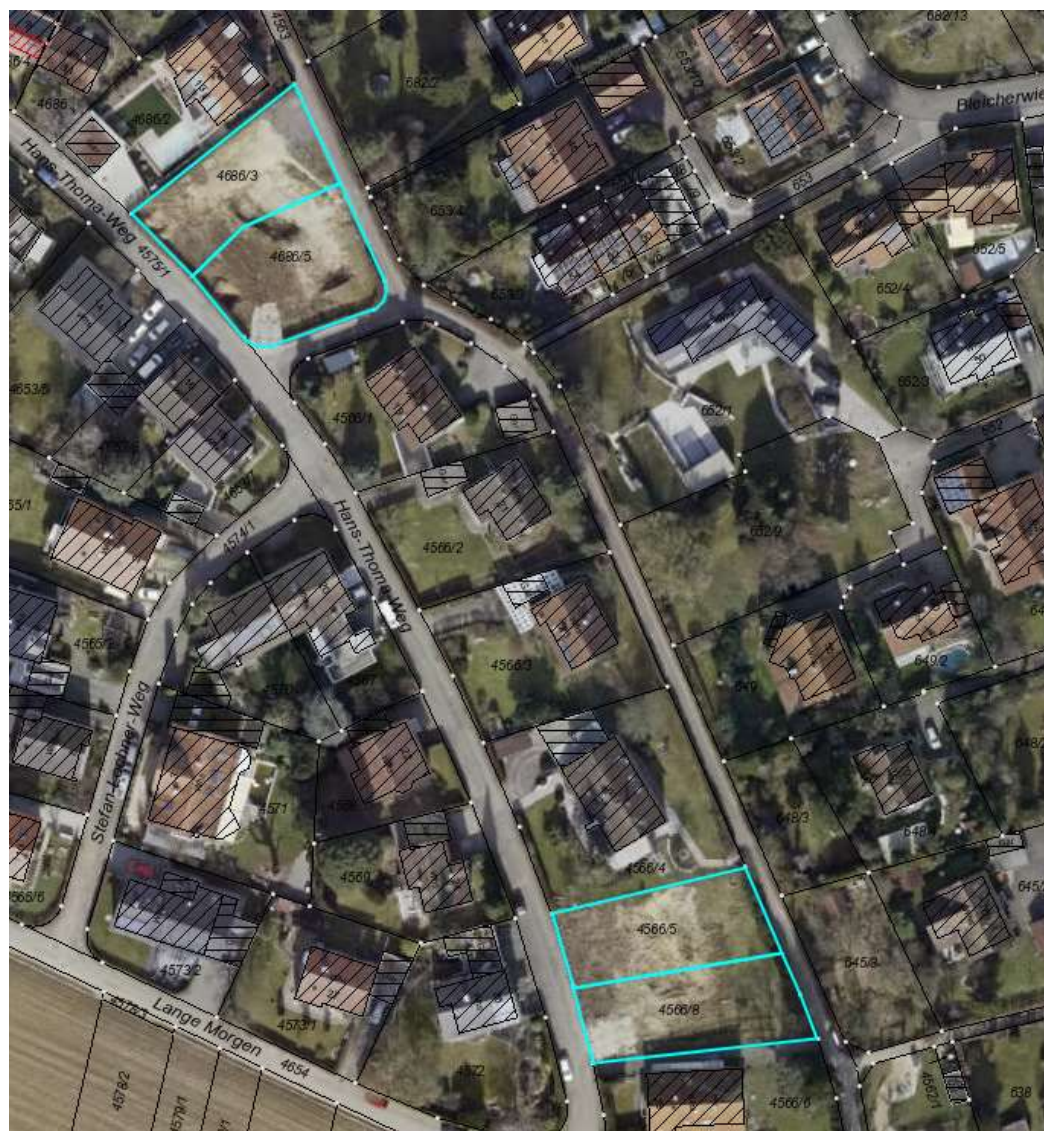
nach ca. 2 Jahren konnte
Satzungsbeschluss 2025
gefasst werden

ABGESCHLOSSENES BEBAUUNGSPLANVERFAHREN



Jahr 2022

ABGESCHLOSSENES BEBAUUNGSPLANVERFAHREN



Jahr 2025

UMGANG MIT DEM „BAUTURBO“

- Erleichterte Festsetzungen zum **Immissionsschutz** und Planerhaltungsregelung (§§ 9 + 216a)

Erleichterung von **Befreiungen** von Bebauungsplänen, **Abweichungen** vom Gebot des Einfügens (§§ 31 + 34), **Zustimmung** der Gemeinde (§ 36a)

- Abweichungen vom **Planungsrecht** („Bauturbo“ § 246e)

- **Verlängerung** von Regelungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (§§ 201a + 250)

- **Landesverteidigung** (§§ 37 + 37a)



Paradigmenwechsel:
Befreiung nicht mehr nur dem Einzelfall vorbehalten

Zustimmung der Gemeinde:
Entspricht einer städtebaulichen Planersatzentscheidung

- Bestehende enge Abstimmung der Sachgebiete Stadtplanung und Bauordnung mit Vorhabenträgern soll beibehalten werden
- Regelmäßige Begleitung durch den Gestaltungsbeirat
- Bebauungsplanverfahren wird weiterhin als wichtigstes Instrument des Gestaltungswillens des Gemeinderats gesehen, um Planungswille transparent zu sichern
- Anwendung einer Steuerungsliste für „Bauturbo“-Regelungen

Die Steuerungsliste sieht den Ausschluss von Vorhaben vor,

- die das Einfügungsgebot missachten
- die nach überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen, auch wenn dies bei Anwendung des § 246e BauGB möglich wäre
- im Außenbereich
- in Gewerbe- oder Industriegebieten

Für alle anderen Vorhaben würde die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit einer „Baturbo-Genehmigung“ positiv prüfen.

ANGEPASSTER HANDLUNGSABLAUF

Eingang Planungsanfrage oder Baugesuch

Abstimmung in wöchentlicher Routine
bei Abweichungen vom Bebauungsplan

Befreiung kann
erteilt werden

Befreiung kann
nicht erteilt
werden

Genehmigung
kann in Aussicht
gestellt oder
erteilt werden

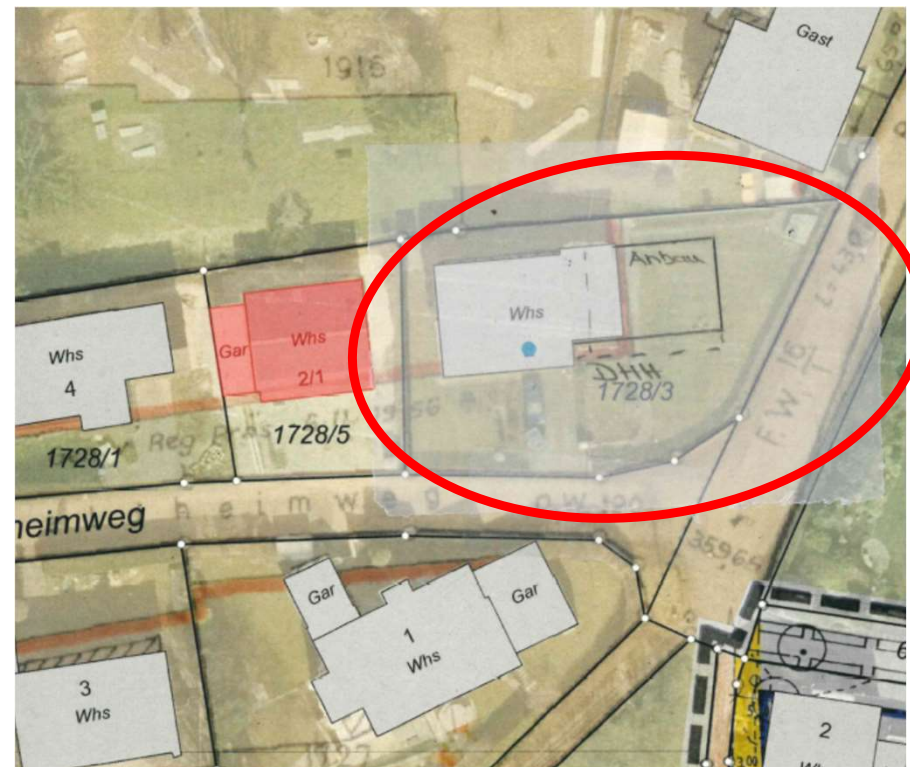
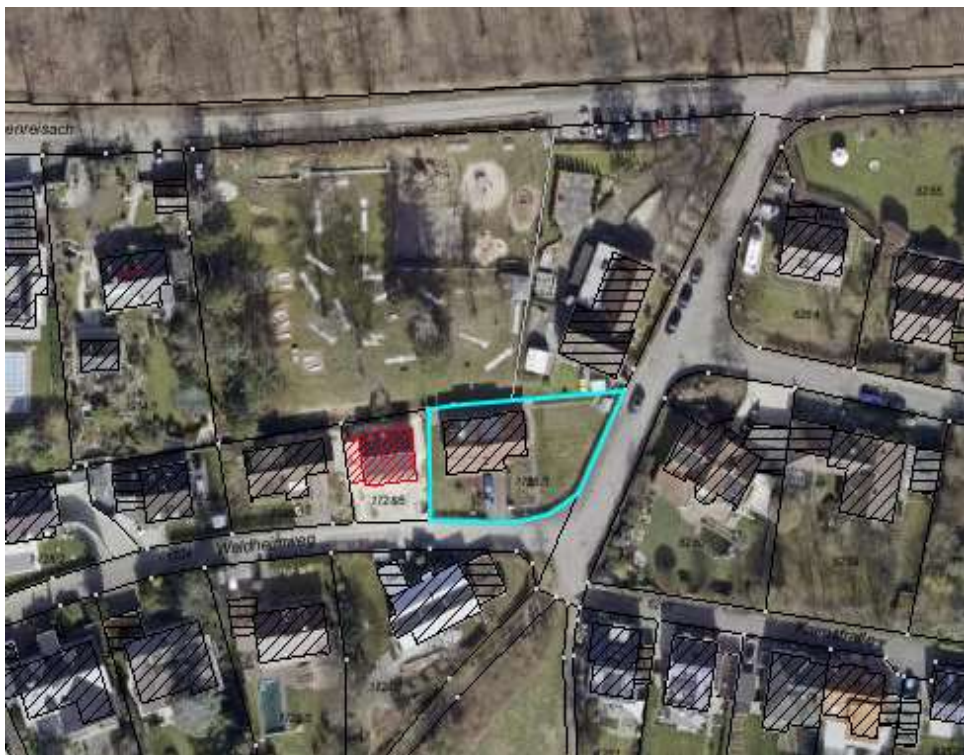
Ablehnung kann
in Aussicht
gestellt oder
erteilt werden

Vorhaben soll ermöglicht werden
über Bebauungsplanänderung

Herantreten der
Verwaltung an den
Gemeinderat mit
Aufstellungs-
beschluss

**NEU: Einsatz von
Baturbo-Regelungen**

AKTUELLES FALLBEISPIEL IN BEARBEITUNG



- 13.02.2026: Telefonischer Erstkontakt + Verweis auf digitale Planauskunft
- 03.03.2026: Termin Planeinsicht + Erstellung Skizze Makler
- 05.03.2026: Skizze in wöchentlicher Routine diskutiert
und Ergebnis an Makler per E-Mail → **Befreiung möglich!**



3 Wochen