

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2026/034

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Pohl, Gernot
Telefon: +49 7021 502-439

AZ:
Datum: 23.02.2026

Umgang mit den Regelungen des Baurbos

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Jesingen	Kenntnisnahme	öffentlich	09.03.2026
Ortschaftsrat Lindorf	Kenntnisnahme	öffentlich	09.03.2026
Ortschaftsrat Nabern	Kenntnisnahme	öffentlich	09.03.2026
Ortschaftsrat Ötlingen	Kenntnisnahme	öffentlich	09.03.2026
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	11.03.2026
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.03.2026

ANLAGEN

Anlage 1 - Auszüge Baugesetzbuch (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von:

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<p><i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i></p> <input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a
--	--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Ergebnishaushalt

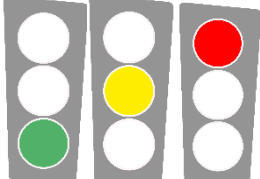
Teilhaushalt	Produktgruppe	Kostenstelle	Sachkonto					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gesamt	
Mittelabfluss/ Enthaltene Mittel im Haushalt								
Zusätzlicher Mittelbedarf								
Gesamt								

Finanzhaushalt – Investitionstätigkeit

Teilhaushalt	Produktgruppe	Inv.-auftrag	Sachkonto					
--------------	---------------	--------------	-----------	--	--	--	--	--

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gesamt
Mittelabfluss/ Enthaltene Mittel im Haushalt							
Zusätzlicher Mittelbedarf							
Gesamt							

Ergänzende Ausführungen:

Ampel	Begründung
	

ANTRAG

1. Kenntnisnahme von den Inhalten der Sitzungsvorlage.
2. Zustimmung zum Verfahrensvorschlag der Verwaltung.
3. Zustimmung zur Steuerungsliste.
4. Auftrag an die Verwaltung, die Hauptsatzung entsprechend zu aktualisieren.
5. Auftrag an die Verwaltung, das beschriebene Vorgehen auch vor endgültigem Beschluss über die aktualisierte Hauptsatzung umzusetzen.
6. Auftrag an die Verwaltung, dem Gemeinderat nach zwei Jahren Bericht zu erstatten.

ZUSAMMENFASSUNG

Die aktuelle Novellierung des Baugesetzbuches strebt unter dem Begriff „Baturbo“ die Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben an. Bei genauer Betrachtung der Regelungen stellt sich jedoch eine Reihe von Fragen rechtlicher Natur wie auch des Wertes langfristiger, konzeptioneller und partizipativer Planungsprozesse. Die Verwaltung schlägt vor, die bisherige Arbeitsweise im Ergebnis beizubehalten, anhand der Steuerungsliste jedoch den Baturbo zielgerichtet einzusetzen. Hierfür muss jedoch die Hauptsatzung angepasst werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Mit der Novellierung des BauGBs vom 30.10.2025 wurden unter dem Sammelbegriff „Baturbo“ verschiedene Regelungen eingeführt mit dem Ziel, die Genehmigungsprozesse für die Herstellung von Wohnraum zu entschlacken und zu beschleunigen.

Die wesentlichen Neuerungen betreffen die beiden neu eingeführten

- §36a BauGB: (neu eingeführte Zustimmung der Gemeinde, auch wenn sie selbst Bauaufsichtsbehörde ist)
- und
- §246e BauGB: (bis Ende 2030 befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau: Aufhebung des gesamten BauGB und seiner nachfolgenden Vorschriften, sofern Wohnungen geschaffen werden),

die im Falle der Herstellung von Wohnungen auf folgende rechtliche Regelungen durchschlagen:

- §31(3) BauGB (beplanter Innenbereich: Aufhebung des „Einzelfallprinzips“ bei Befreiungen)
- §34(3b) BauGB (unbeplanter Innenbereich: Aufhebung des Einfügungsgebotes)
- §35 BauGB (Bauen im Außenbereich künftig möglich)

Sofern also Wohnungen und Wohnfolgeeinrichtungen („kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke“ und „Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs“) geschaffen werden, kann das gesamte Baugesetzbuch und alle sich daraus ableitenden Verordnungen für den Einzelfall des als Bauturbo beantragten Projektes aufgehoben werden. Nachdem es sich hierbei um „Kann“-Bestimmungen handelt, gibt es keinen Anspruch auf eine Genehmigung nach dem „Bauturbo“, vielmehr benötigt die Genehmigungsbehörde hierfür die „Zustimmung der Gemeinde“, also den projektbezogenen politischen Einzelbeschluss durch den Gemeinderat (§36a BauGB).

Allerdings haben die Regelungen in ihrem Zusammenwirken komplexe Folgen, zu deren Erläuterung es einer umfassenden Auseinandersetzung bedarf.

Folgen des Bauturbos für die Gemeinde/Gemeinderat

Der Gemeinderat ist Träger der kommunalen Planungshoheit und beauftragt die Verwaltung mit den zugehörigen bauleitplanerischen Verfahren. Als übergeordnete Pflichtaufgabe legt der Flächennutzungsplan („vorbereitende Bauleitplanung“) die grundsätzliche räumliche Ordnung innerhalb des Siedlungsraums und dessen Einfügung in Natur & Landschaft fest. Dazu werden verschiedene umfangreiche informelle Planwerke wie Landschaftsplan, Überschwemmungskarten, Einzelhandelskonzepte und Flächenbedarfsanalysen erarbeitet, Verkehrsstrassen gesichert etc.

Alle diese fachlichen Ebenen werden miteinander verknüpft, und schließlich finden in diesem Rahmen zusätzlich zur gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung der übergeordneten Behörden und benachbarten Kommunen auch intensive Workshops mit dem Gemeinderat, ehrenamtlichen Interessengruppen und der allgemeinen Öffentlichkeit statt. Am Ende stellt der Flächennutzungsplan (FNP) also das transparente und anerkannte Ergebnis eines komplexen und geordneten Prozesses dar.

Der FNP dient wiederum als Grundlage für alle weiteren Bebauungspläne, die „verbindliche Bauleitplanung“. Auch diese durchlaufen – allerdings anhand einer konkreten Aufgabenstellung oder eines konkreten Vorhabens – einen intensiven Entwicklungsprozess, sowohl formell gesetzlich als auch in informellen Beteiligungsformaten. Auch hieran wirkt der Gemeinderat über seine Beschlüsse als Träger der Planungshoheit maßgeblich mit.

Mit den Regelungen des Bauturbos verlieren diese auf komplexen inhaltlichen und partizipativen Prozessen beruhenden Ortsgesetze an Gewicht und Verbindlichkeit.

Folgen des Bauturbos für die Verwaltung

Mit seinen Beschlüssen zum FNP und zu den Bebauungsplänen erteilt der Gemeinderat der Verwaltung klare Handlungsanweisungen, auf die diese sich verlassen kann, sie umsetzt und gegenüber der Öffentlichkeit vertritt. Diese Klarheit von Hierarchie und Zuständigkeiten wäre nach den neuen gesetzlichen Regelungen aufgehoben. Im Ergebnis stünde bei jeder strittigen Behandlung eines Bauvorhabens der Konflikt im Raum, entweder gemäß des durch den Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplans zu handeln oder von ebenjenem Gemeinderat eine politische und möglicherweise auch sich selbst widersprechende Entscheidung zu erhalten.

Die Verwaltung strebt grundsätzlich immer an, ein Vorhaben zu ermöglichen. Der Wohnraumangel ist ihr ebenfalls bewusst und Triebfeder ihres Handelns. Gleichzeitig steht die Erhaltung des Stadtbildes auf der Agenda, die z.B. bei der „Eigenart der Umgebung“ widersprechenden Bauwünschen die Verpflichtung beinhaltet, einen Kompromissweg zu finden. Problematisch wird voraussichtlich auch die Einhaltung des angestrebten Grundsatzes, alle Vorhabenträger gleich zu behandeln, egal welchen formalen Weg sie für ihr Vorhaben wählen.

Dies kann vor dem Hintergrund einer politisch motivierten und der fachlichen Bewertung möglicherweise widersprechenden Entscheidung des Gemeinderates zu subjektiven Fehleinschätzungen führen.

Zudem besteht die Gefahr, dass die Genehmigungsfiktion (3 Monate nach Eingang des Antrages seitens der Genehmigungsbehörde) regelmäßig zu unbeabsichtigten und ungewollten Baugenehmigungen führt, weil Gemeinderatstermine nicht erreichbar waren, beispielsweise wegen Vorlagefristen, übervoller Tagesordnungen oder Sitzungspausen.

Folgen für die Vorhabenträger

Die Vorhabenträger konnten sich bisher auf eine Verwaltung verlassen, die aufgrund der Gemeinderatsbeschlüsse einen klaren Auftrag hat. Auf dieser Grundlage beruht eine verlässliche Kommunikation und eine zugewandte Bearbeitung, Beratung und gegebenenfalls Steuerung eines Vorhabens – immer mit dem Ziel seiner Ermöglichung. Diese Eindeutigkeit wäre bei vollständiger Übernahme der Bauturbo-Regelungen nicht mehr gegeben. Während der Beratung könnten beispielsweise Fragen der politisch motivierten Beurteilung auftauchen, die Betrachtung des Einzelfalls bei einer Befreiung oder das Einfügen eines Vorhabens in die nähere Umgebung würde nur noch eine sehr untergeordnete oder gar keine Rolle mehr spielen.

Insgesamt entstünden voraussichtlich deutlich höhere Kosten für den Vorhabenträger, insbesondere bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich. Denn verschiedene öffentliche Belange wie z.B. der Artenschutz sind weiterhin abzuarbeiten, dann aber jeweils aufs Neue für jedes einzelne Grundstück. Bislang erledigt das die Verwaltung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren zusammenfassend für das gesamte Plangebiet.

Hiermit entfällt nach Ansicht der Verwaltung das Hauptziel des Bauturbos, nämlich die Verfahrensbeschleunigung. Der Artenschutz verlangt eine Begutachtung, oft über alle Vegetationsperioden hinweg – also ein ganzes Jahr. Dabei ist es dem Gutachten nahezu gleichgültig, ob es einen B-Plan-Geltungsbereich (z.B. Spitzwegstraße) oder nur ein einzelnes Grundstück behandelt. Und auch, ob es ein privater Auftraggeber oder die Kommune ist.

Rechtliche Einschätzung

Die auf §246e beruhenden Regelungen des Bauturbos gelten nur bis zum 30.12.2030. Der Eingriff in das bisher geltende Planungsrecht ist jedoch so einschneidend, dass mit einer größeren Welle an gerichtlichen Entscheidungen und Korrekturen der Regelung zu rechnen ist, siehe Umgang mit dem ebenfalls befristeten und inzwischen aufgehobenem §13b BauGB.

Neben den planungsrechtlichen Unsicherheiten besteht jedoch auch bei ganz konkreten Schutzgütern wie dem Schutz von Leib und Leben noch Klärungsbedarf. So wird durch die Änderung des §9(1)23a BauGB ermöglicht, in B-Plan-Festsetzungen von den Grenzwerten der TA-Lärm abzuweichen, auch hier sieht die Verwaltung noch zu klärende Rechtskonflikte. Im Ergebnis steht die kurze Rechtskraft der Regelungen nach § 246e BauGB (noch knapp fünf Jahre) in keinem sinnvollen Verhältnis zu den umfassenden rechtlichen Unsicherheiten.

Die im BauGB eingeführte Genehmigungsfiktion betrifft die zeitliche Spanne zwischen Einreichung des Vorhabens durch die Genehmigungsbehörde bei der Gemeinde und beträgt drei Monate. Ungelöst ist bisher, wie sich die in der LBO festgeschriebene Genehmigungsfiktion eines Bauantrags, drei Monate nach Eingang des Baugesuchs bei der Genehmigungsbehörde, dazu verhält. Sollten beide Fristen gleichzeitig gelten – und so verhält es sich derzeit – müsste die Genehmigungsbehörde die Unterlagen umgehend der Gemeinde zur Zustimmung vorlegen, obwohl das fragliche Vorhaben noch im Ämterumlauf und bei den Behörden zur Prüfung liegt

und noch gar nicht klar ist, ob es überhaupt genehmigungsfähig ist. Dieser regelmäßig auftretende Konflikt ist nach Auffassung der Verwaltung nur lösbar, wenn die „Zustimmung der Gemeinde“ auf die Verwaltung übertragen wird und dadurch im Grunde so gearbeitet werden kann wie bisher.

Die unbefristete Aufhebung des Einzelfallprinzips bei Befreiungen (§ 31(3) BauGB) erweitert zunächst den Ermöglichungsspielraum innerhalb des bestehenden Bebauungsplans. Es ist seitens der Vorhabenträger jedoch schon immer gängige Praxis, Befreiungen wie an ganz anderen Stellen der Stadt für sich einzufordern, die städtebaulich und planungsrechtlich jedoch völlig anders gelagert sind. Durch die Aufhebung des Einzelfallprinzips leidet die bisher gegebene Klarheit und Verlässlichkeit der amtlichen Argumentation.

Die gleichfalls unbefristete Möglichkeit, bei Wohngebäuden das Einfügungsgebot auszusetzen (§ 34(3b) BauGB), ermöglicht z.B. bei einer zweigeschossigen Umgebungsbebauung ein drei- oder gar viergeschossiges Wohngebäude. Verwaltung und Gemeinderat aber setzen sich seit vielen Jahren für ein harmonisches und stimmiges Stadtbild ein und haben erfolgreich einen Gestaltungsbeirat eingerichtet - die Bemühungen werden auch von Außen sehr anerkannt.

Es ist keinesfalls so, dass Verwaltung und Gemeinderat auf dem einmal geschaffenen Maßstab bestehen – ganz im Gegenteil: mit Hilfe des Gestaltungsbeirates erneuert, verdichtet und entwickelt sich die gebaute Stadt ständig und an vielen Stellen, aber eben im qualifizierten und abwägenden Rahmen. Mit dem Wegfall des Einfügungsgebotes wäre hingegen dem spontanen Wildwuchs Tür und Tor geöffnet und nachbarschaftliche Konflikte wären vorprogrammiert. Aus Sicht der Verwaltung sollte diese „kann-Bestimmung“ daher nicht übernommen werden.

Die befristeten Regelungen nach §246e BauGB beziehen sich ihrerseits auf die Errichtung von Wohnhäusern oder die Nutzungsänderung von anderen Gebäuden mit dem Ziel, Wohnungen herzustellen. Und zwar unter Zurückstellung aller Regelungen des BauGB und seiner Folgevorschriften. Das bedeutet, dass in Gewerbegebieten auf günstigen (!) Grundstücken Wohnungen ohne Bezug zu einem gewerblichen Betrieb entstehen können, deren Bewohnerinnen und Bewohner wegen Lärm-, Abgas- oder sonstigen Emissionen Abwehransprüche gegen bestehende Betriebe geltend machen können. Mit diesen Regelungen steht zu befürchten, dass Betriebe abwandern und Gewerbegebiete ihr Profil als Standort für Produktion und Handwerk nach und nach verlieren – wie dies in der Bohnau heute zu beobachten ist.

Durch die Öffnung von Gewerbegebieten für das allgemeine Wohnen ist dort ein rascher Anstieg der Grundstückspreise zu erwarten. Das führt dazu, dass gewerbliche Betriebe bei der Grundstückssuche gegen die „Wohnungskonkurrenz“ nicht mehr bestehen können.

Die Regelung bedeutet gleichfalls, dass auch im Außenbereich, sofern er an ein Siedlungsgebiet anschließt, für Wohngebäude bebaubar wäre oder eine Scheune umgenutzt werden könnte. Verwaltung und Gemeinderat haben erst mit dem erst drei Jahre alten FNP einen umfangreichen Prozess abgeschlossen, in dessen Rahmen unter anderem auch die Einfügung des Siedlungsraumes in Natur und Landschaft intensiv diskutiert wurde. Dieser Diskurs auch unter Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit würde bei Umsetzung der Regelungen des §246e BauGB ad absurdum geführt und wirtschaftlich motivierten Partikularinteressen dienenden Anträgen ausgesetzt werden.

Bewertung und Verfahrensvorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung – in diesem Fall die Stadtplanung und die Bauordnung – arbeiten aufgrund der inneren Organisationsstruktur erfolgreich Hand in Hand und entwickeln gemeinsam mit den Vorhabenträgern Lösungen für Einzelprojekte, die mit den Vorgaben des Gemeinderates übereinstimmen und konzeptionell in die Stadt passen. Die regelmäßige Begleitung der Projekte durch den Gestaltungsbeirat und die Beschlussfassungen durch den Gemeinderat bei Bebauungsplänen sichern die Qualität und führen zu einem besseren Bewusstsein für die Gestaltqualität der Stadt bei allen Projektpartnern. Dies spricht aus Sicht der Verwaltung dafür, die derzeitige Verfahrensweise beizubehalten, wofür allerdings die Hauptsatzung angepasst werden muss.

Der Bauturbo kann in bestimmten Fällen auch zu Vorteilen führen. Beispielsweise bei einem Vorhaben, das nach rechtskräftigem Bebauungsplan unzulässig wäre, aber dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan offensichtlich entspricht. Gerade in bebauten Gebieten wie z.B. auf dem Galgenberg ist ein einzelner Bauwunsch häufig Ausgangspunkt für die Überlegung, den Bebauungsplan neu aufzustellen. Am Galgenberg musste die Baurechtsbehörde nach bisher geltendem Recht mit der Genehmigung des Bauwunsches warten, bis die Auslegung erfolgreich durchgeführt war. In solchen Fällen würde die Verwaltung eine raschere Genehmigungsmöglichkeit sehr begrüßen und den „Bauturbo“ einsetzen wollen.

Aufgrund der sehr komplexen und tiefgreifenden Wirkungsweise der „Bauturbo-Regelungen“ schlägt die Verwaltung eine Steuerungsliste vor, in der die von vorneherein auszuschließenden Vorhaben benannt sind. Diese 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 (im Falle einer Zustimmung zu den Beschlussvorschlägen) die Möglichkeit einer „Bauturbo-Genehmigung“ positiv prüfen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Novellierung des BauGB bereits in Kraft ist, ist jederzeit von eingehenden „Bauturbo“-Anträgen auszugehen. Gleichzeitig erfordert die Aktualisierung der Hauptsatzung noch Zeit, da voraussichtlich noch weitere Inhalte der Hauptsatzung überarbeitungsbedürftig sind. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, die vorgeschlagene Verfahrensweise unmittelbar umsetzen zu können.

Die Verwaltung wird die Umsetzung des Bauturbos verfolgen, dokumentieren und dem Gemeinderat nach zwei Jahren Bericht erstatten.