






Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung – „Bauturbo“

Änderung der Hauptsatzung

Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 26.03.2026

Mehrere Veränderungen im BauGB, betreffen den Wohnungsbau.
(auch: Änderungen zum Immissionsschutz, Fristen § 201a und § 250)

➔ **Ziel: mehr Wohnungsbau und schnellere Verfahren!**

Wichtigste Änderungen

- Erweiterung von Befreiungen des Bebauungsplans (§ 31 Absatz 3)

  ➔ Grundzüge der Planung sind nicht mehr bindend

- Abweichungsmöglichkeiten im Innenbereich (§ 34 Absatz 3b)

  ➔ Einfügegebot entfällt

- Einführung des § 246e („Bauturbo“)

  ➔ befristet bis 2030 kann von allen Regelungen des BauGB abgewichen werden

- Für alle diese neuen Verfahren: Zustimmung der Gemeinde ist nötig

  (Sicherung der Planungshoheit § 36a BauGB)

- Genehmigungsfiktion nach 3 Monaten, mit öffentlicher Beteiligung 4 Monate.

§ 31 Abs. 3 BauGB

- Erleichterte Befreiungen im Geltungsbereich von bestehenden Bebauungsplänen für Wohnbauvorhaben.
- Erleichterung von Nachverdichtung, Aufstockungen, Überschreitung von Baugrenzen für Wohnbauvorhaben.

§ 34 Abs. 3a und 3b BauGB

- Erleichterte Abweichungen im unbeplanten Innenbereich für Wohnbauvorhaben.
- Erleichterung von Nachverdichtung, Aufstockungen, Hinterliegerbebauung für Wohnbauvorhaben.

§ 246e BauGB

- Umfassende Abweichungsmöglichkeit, ermöglicht die Zulassung von Wohnbauvorhaben auch im unbeplanten Außenbereich ohne Bebauungsplanaufstellung oder –Änderung.

§ 36a BauGB – Kommunale Zustimmung als Schlüsselinstrument

- Neue Fristen- und Zustimmungssystematik zur Beschleunigung.
- Zustimmung kann mit Bedingungen verknüpft werden, wie z.B. städtebaulicher Qualität, preisgebundener Wohnraum, …

§ 246e BauGB

Weitreichende Abweichungsmöglichkeit für Wohnbauvorhaben

- [Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung 2024: noch Beschränkung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt]
- Abweichung von BauGB, BauNVO, Bebauungspläne
- **nicht:** BImSchG, TA Lärm, LBO, BNatSchG, …

Bebauungspläne: neue Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) zur Abweichung von TA Lärm

Zielsetzungen nach Gesetzesbegründung vor allem:

- Zulassung von Wohnbauvorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplans
- vor allem durch Nachverdichtung und Umnutzungen im Innenbereich
- Gesetzesbegründung: Kosteneinsparung auf kommunaler Ebene

Grundsätze zur Beurteilung
Vorhaben, bei denen die Zustimmung möglich erscheint – Typ A



Quartier Backnang West

Vorhaben, die städtebaulichen Rahmenplänen entsprechen, die mit Beteiligungsverfahren durchgeführt und mit GR-Beschluss abgeschlossen wurden.



Rahmenplan Stuttgarter-Blumenstraße

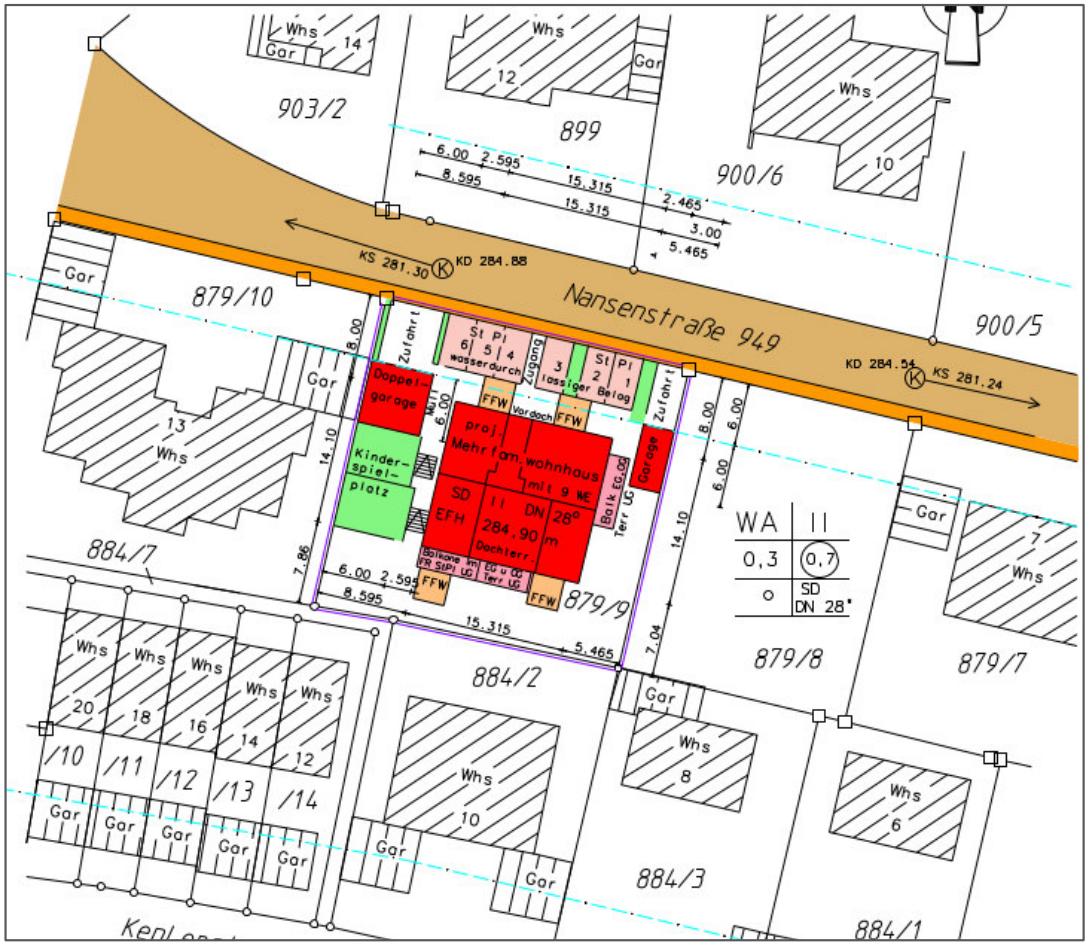
Grundsätze zur Beurteilung
Vorhaben, bei denen die Zustimmung möglich erscheint – Typ B



Bauvoranfrage Sulzbacher Straße 78

Ermöglichung höherer, zeitgemäßer Ausnutzung des Grundstücks in Gebieten mit Bebauungsplan.
z.B. Anhebung der GRZ von 0,2 auf 0,4; Erhöhung der Vollgeschosszahl von I auf II
Dachausbau ermöglichen, etc.

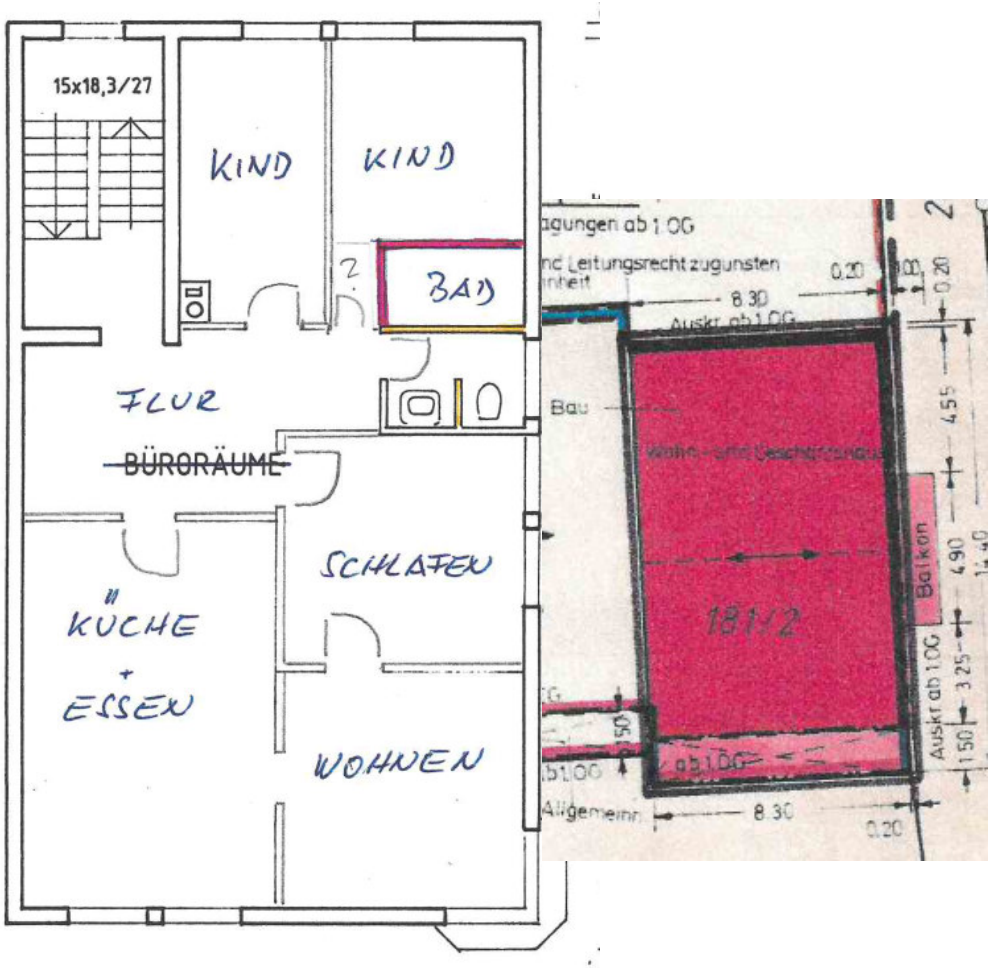
Grundsätze zur Beurteilung
Vorhaben, bei denen die Zustimmung möglich erscheint – Typ C



Ermöglichung höherer, zeitgemäßer Ausnutzung des Grundstücks in Gebieten mit Bebauungsplan.
z.B. Anhebung der GRZ von 0,2 auf 0,4; Erhöhung der Vollgeschosszahl von I auf II; Dachausbau ermöglichen, etc.

- Anwendung der BauNVO in der aktuellen Form
- Kompensation bei Überschreitung GRZ

Grundsätze zur Beurteilung
Vorhaben, bei denen die Zustimmung möglich erscheint - Typ D

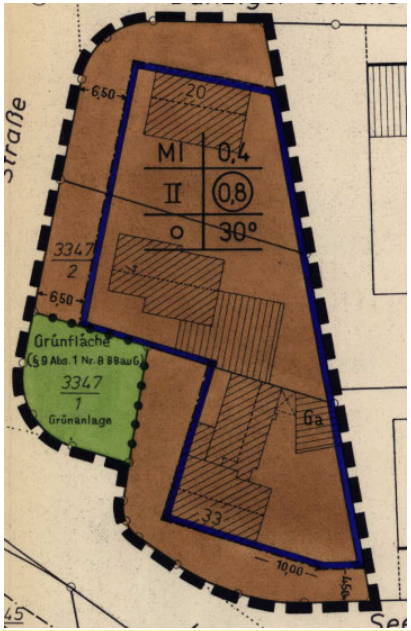


Nutzungsänderungen in festgesetzten Bebauungsplänen ohne negative Auswirkungen auf Nachbarn, z.B. Wohnnutzung im Kerngebiet
Aber: grundsätzlich keine Zustimmung für Wohnen im Erdgeschoss (Einzelhandelskonzept)

Grundsätze zur Beurteilung
Vorhaben, bei denen die Zustimmung möglich erscheint - Typ E

Erhöhung des Anteils Wohnen in Mischgebieten und Urbanen Gebieten ohne negative Auswirkungen auf Nachbarflächen (Gebietserhaltungsanspruch).
Eine Zustimmung ist möglich, wenn das Gebiet bereits von Wohnen umgeben ist.
Aber: Bei Mischgebieten als Pufferzone zu Gewerbegebieten, keine Zustimmung möglich!

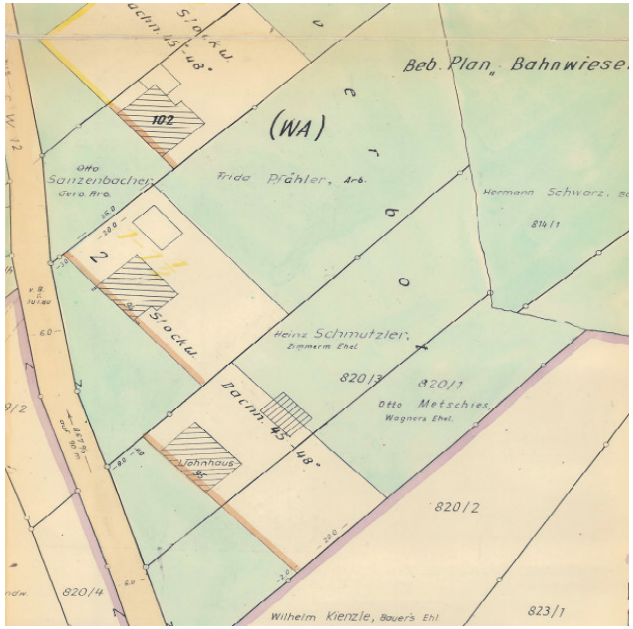




Grundsätze zur Beurteilung
Vorhaben, bei denen die Zustimmung möglich erscheint - Typ F



Ermöglichung von Bebauung in Bereichen, in denen ein Bebauungsplan Bauverbote ausweist bzw. im Grenzbereich zwischen Außenbereich und bebautem Innenbereich.



Grundsätze zur Beurteilung
Vorhaben, bei denen die Zustimmung nicht empfohlen wird – Typ G



Vorhaben dient nicht der Errichtung eines den Wohnzwecken dienenden Gebäudes
Keine Nutzungsänderung
Keine Nutzbarmachung von Wohnraum

➔ Nur Erweiterung des vorhandenen Wohnraums, daher keine Befreiung nach dem „Bauturbo“ möglich

Grundsätze zur Beurteilung
Vorhaben, bei denen die Zustimmung nicht empfohlen wird – Typ H

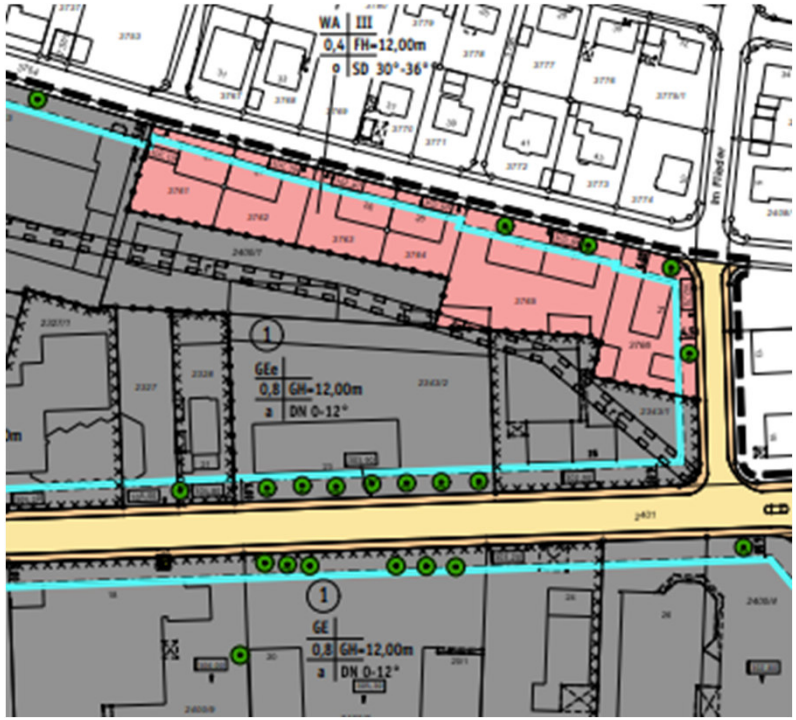


Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses (nicht privilegiert)

- Nicht integrierte Lage (Außenbereich), zu groß, falsche Maßstäblichkeit, Umwelt- und Lärmkonflikte können nicht ausgeschlossen werden.
- Vorhaben ist nicht mit den städtebaulichen Vorstellungen einer geordneten Entwicklung und Ordnung vereinbar.

➔ Keine Zustimmung!

Grundsätze zur Beurteilung
Vorhaben, bei denen die Zustimmung nicht empfohlen wird – Typ I



Beispielhafte Darstellung,
kein Bauantrag vorliegend

Gewerbe- und Industriegebiete:
kein Neubau Wohnen;
keine Umnutzung Büro-/Geschäftsgebäude zu Wohnen

- Sicherung Gewerbegebiete für kleinere Gewerbe- und Handwerkbetriebe
- Wohnnutzung bedeutet eine Einschränkung der vorhandenen Gewerbegetriebe
- Problematik von Wohnnutzung im GE ist mit „Bauturbo“ nicht gelöst!
- schleichende Umwandlung in Wohnnutzung ist nicht erwünscht

Änderung des § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung (Aufgabenfelder der beschließenden Ausschüsse)

(2) Der Ausschuss für Technik und Umwelt nimmt im Rahmen seiner Zuständigkeit folgende Aufgaben wahr:

a) - o) unverändert

p) Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB in städtebaulich übergeordneten Fällen, bei Quartiersentwicklungen im Innenbereich

q) Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für Vorhaben nach § 35 BauGB entsprechend der befristeten Sonderregelung nach § 246e BauGB

Änderung des § 9 Abs. 2 der Hauptsatzung (Abgrenzung der Zuständigkeit der Organe)

11	Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zu a) Vorhaben, die städtebaulichen Rahmenplänen entsprechen, die mit Beteiligungsverfahren durchgeführt und mit GR-Beschluss abgeschlossen wurden. b) höherer, zeitgemäßer Ausnutzung des Grundstücks in Gebieten mit Bebauungsplan, insbesondere bei Erhöhung von Vollgeschosszahl, Dachaufbauten, Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ), Baugrenzen und Baulinien. c) Nutzungsänderungen in festgesetzten Bebauungsplänen ohne negative Auswirkungen auf Nachbarn. d) Erhöhungen des Anteils an Wohnen in Misch- und urbanen Gebieten ohne negative Auswirkungen auf Nachbarflächen. e) Bebauungen in Bereichen, in denen ein Bebauungsplan Bauverbote ausweist bzw. im Arrondierungsbereich zwischen Außen- und bebautem Innenbereich, sofern nicht von städtebaulich übergeordneter Bedeutung.	x		

Änderung der Hauptsatzung

Beschlussvorschlag:

1. Folgende elfte Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Backnang vom 23. Juli 1998 gemäß beiliegendem Entwurf wird beschlossen.

2. Die Satzungsänderung tritt am 1. Mai 2026 in Kraft.

3. Dem Oberbürgermeister soll durch eine Änderung der Hauptsatzung gemäß § 44 Abs. 2 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 BauGB in denen als Anlage beigefügten Beispielfällen dauernd übertragen werden.

4. Dem Technischen Ausschuss soll durch eine Änderung der Hauptsatzung gemäß § 44 Abs. 2 GemO die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB bei Fällen von übergeordneter Bedeutung und größeren Quartiersentwicklungen nach den §§ 31 Abs. 3 und 34 BauGB sowie für Vorhaben entsprechend der befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246e BauGB i.V.m. § 35 BauGB als weiteres Aufgabengebiet übertragen werden.








Vielen Dank!