

## Vorlage GEMA

Vorlage: O-GEMA/2026/002

Aktenzeichen: 027 03

Verfasser: Wirth, Michael

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
17.04.2026	Gemeinsamer Ausschuss des Verband Region Rhein-Neckar und des Verband Region Karlsruhe	Entscheidung	öffentlich

### TOP 1: Neuregelungen im Bauplanungsrecht zur Beschleunigung und Vereinfachung bestimmter Bauvorhaben ("Bauturbo")

#### I. Sachdarstellung

Seit 30.10.2025 ist der sog. „Bauturbo“ in Kraft.

Er umfasst folgende Regelungen:

- § 246e BauGB:

Abweichungen von (allen) Vorschriften des Bauplanungsrechts (inkl. Rechtsverordnungen) für:

1. Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von bestehenden Gebäuden zugunsten neuen Wohnraums oder Wiedernutzbarmachung vorhandenen Wohnraums,
3. Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, wenn
  - + Zustimmung der Gemeinde,
  - + Würdigung nachbarlicher Belange und
  - + mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Abs. 3: Bei Vorhaben im Außenbereich ist ein räumlicher Zusammenhang zum Siedlungsrand erforderlich (maximal 100m Abstand) (meint Gebiete mit qualifiziertem oder vorhabenbezogenem Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 und 2 Baugebiete) oder Gebiete nach § 34 BauGB).

Abs. 5: Neben Wohnbauvorhaben sind diesen Gebieten dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner zulässig.

- § 31 Abs. 3 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen):

Befreiung von den Anforderungen eines Bebauungsplans im Einzelfall zugunsten des Wohnungsbaus, wenn die Zustimmung der Gemeinde erfolgt ist, die Würdigung nachbarlicher Belange vorgenommen ist und das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- § 34 Abs. 3b BauGB:

Abweichung vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall zugunsten der Errichtung von Wohngebäuden, wenn die Zustimmung der Gemeinde erfolgt ist, die Würdigung nachbarlicher Belange vorgenommen ist und das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Neben den Regelungen im Baugesetzbuch sind mit dem „Baturbo“ Anpassungen zum Lärmschutz und zum Umwandlungsschutz (Vermeidung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen) zur Sicherung des Wohnungsbestands vorgenommen worden.

Im Folgenden sind die Chancen und Risiken des Instruments sowie die daraus folgenden Empfehlungen genannt:

Chancen	Risiken	Empfehlungen
<p><b>Abweichung vom Bauplanungsrecht:</b></p> <p>Gemeinden können deutlich einfacher von bestehenden Bebauungsplänen abweichen Auch komplizierte Änderungs- und Aufhebungsverfahren für bestehende Bebauungspläne können entfallen.</p> <p>Z.B. geeignet für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachverdichtung weniger dichter, großzügiger Wohngebiete der 1960er und -70er Jahre (z.B. Aufstockungen, Anbauten, zusätzliche Wohngebäude(-teile),</li> <li>- Qualifizierung monofunktionaler Einfamilienhausgebiete mit ergänzenden Wohnangeboten (kleinere und mittlere Wohnungen zur Unterstützung des Generationenwechsels; Zusatzangebote für die alternde Bevölkerung wie betreutes Wohnen, Wohngruppen u.ä.).</li> </ul>	<p>Grundsätzlich sind diese Regelungen nicht auf Wohn- oder Mischgebiete beschränkt und könnten z.B. auch in Gewerbegebieten angewendet werden. Hier drohen <b>Nutzungskonflikte</b> sowie auch die drohende <b>Funktionslosigkeit</b> (und damit Unwirksamkeit) bestehender Bebauungspläne.</p> <p>Die Baturbo-Regelungen enthalten <b>keine Vorgaben zu sozialem und bezahlbarem Wohnraum, (Wohn-)dichten oder Klimaschutz und Klimaanpassung</b>. Genauso können Bauprojekte entstehen, die nicht ins Stadtbild passen oder Belichtung, Belüftung und Freiflächenqualität angrenzender Grundstücke beeinträchtigen.</p> <p>Anwendung zugunsten weniger dichter Wohnformen wie Einfamilienhäuser schafft <b>keine Abhilfe zur Wohnraumknappheit oder Versorgung mit unterschiedlichen Wohnformangeboten</b>.</p> <p>Befürchtet wird auch <b>Bodenspekulation</b> durch gewinnbringenden Weiterverkauf großzügig bebaubarer „Baturbo-Flächen“ ohne gemeindliche Auflagen.</p> <p>Zu beachten ist auch der Gleichbehandlungsgrundsatz: „Durchgerutschte“, in Art, Umfang oder Lage unerwünschte Vorhaben können zu Präzedenzfällen werden.</p>	<p>Gemeinden sollten die städtebauliche Ordnung im Blick haben und ihre Zustimmung zu Baturbo-Vorhaben nach dem gemeindlichen Planungswillen und <b>langfristigen Nutzungsabsichten</b> bemessen.</p> <p>Geeignete Formen/ Instrumente können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (informelles) städtebauliches Konzept oder Rahmenplanungen zur Wohnraumschaffung,</li> <li>- ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 176a BauGB,</li> <li>- Einzelfestlegungen wie Quoten (z.B. zu sozialem und bezahlbarem Wohnen), Mindestvorgaben (z.B. zu ökologischen Standards oder Grün- und Erholungsflächen, Beschränkung auf die Innenentwicklung u.v.m.</li> </ul> <p>Empfohlen wird, Bürgerinnen und Bürger an solchen Verfahren zu beteiligen (Legitimation, Akzeptanz).</p> <p>Die Verbände empfehlen, in den Konzepten oder Überlegungen zu Kriterien und Zielen insbesondere der <b>Innenentwicklung</b> (Nachverdichtung, Baulücken, Konversionen), Vorrang zu geben und dabei auch Grün- und Erholungsflächen sowie die soziale/kulturelle Infrastruktur mitzudenken (Stichwort 3-fache</p>

		<p>Innenentwicklung).</p> <p>Genauso sollten (Vergabe-)Kriterien zu sozialen und ökologischen Aspekten berücksichtigt werden, z.B. sozialer und bezahlbarer Wohnraum, Miet-/ Eigentumsanteile, Geschosswohnungsbau u.ä.</p> <p>Für größere Vorhaben/ Flächen empfiehlt sich das Instrument der <b>Konzeptvergabe</b> (Informationen und Mustervordrucke findet man z.B. <a href="#">hier</a>).</p>
<p><b>Beschleunigung für Genehmigungen:</b></p> <p>Bauanträge können direkt auf Basis des neuen § 246e BauGB genehmigt werden. Das vorgeschaltete (formelle) Planverfahren kann entfallen.</p>	<p>V.a. kleinere Kommunen könnten aus personeller Sicht nicht oder nicht schnell genug in der Lage sein, Bauturbo-Anträge hinsichtlich gemeindlichem Willen oder langfristiger Eignung zu prüfen und ggf. abzulehnen.</p> <p>Eine pauschale Ablehnung des Bauturbos verschenkt auch die eröffneten Chancen und Potenziale, insbesondere der Innenentwicklung.</p>	<p>Es empfiehlt sich, sehr kurzfristig Kriterien und Ziele zu formulieren, welche Art, Umfang oder Lage von Wohnungsbauvorhaben die Gemeinde grundsätzlich ermöglichen (oder ausschließen) möchte.</p>
<p><b>Erhalt der Planungshoheit:</b></p> <p>Die Gemeinde behält die Kontrolle durch Zustimmungsvorbehalt. Allerdings: dreimonatige Frist, sonst automatisch genehmigt (Genehmigungsfiktion).</p>	s.o.	s.o.
<p><b>Soziale/ Versorgungs-Infrastruktur wurde mitgedacht:</b></p> <p>Die Sonderregelungen umfassen neben Wohnraum auch notwendige soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen sowie der Versorgung der Bewohner dienende Läden. So wird, gerade bei größeren Vorhaben, eine <b>integrierte Quartiersentwicklung</b> ermöglicht.</p>	<p>Die Erleichterungen können für eigentlich bebauungsplanpflichtige Einrichtungen herangezogen werden, deren sonstige Genehmigungsanforderungen dann eben nicht mehr über ein Bebauungsplanverfahren geprüft werden (Abwägung unterschiedlicher Belange, Nutzungskonflikte, verkehrliche oder Umweltauswirkungen etc.).</p> <p>Andererseits sollten sie explizit mitgedacht werden und die Begleitplanung von Schulen, Kitas etc. muss mit der schnelleren Umsetzung der Wohnbauvorhaben Schritt halten.</p>	<p>Eine Abwägung der Belange sollte, auch ohne formelles Verfahren, durchgeführt werden. Andererseits können hier explizit infrastrukturelle, gemeinwohlorientierte Vorhaben gefördert werden, die den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung dienen (medizinische Versorgung, Betreuung von Kindern oder SeniorInnen, Begegnungsorte u.v.m.).</p>

Es ist vorgesehen, dass Herr Ministerialrat Martin Rist vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg in der Sitzung die Neuerungen des „Baturbo“ erläutern wird.

- Die Verbandsdirektoren -