STADT OBERASBACH
- Sitzungsperiode 2026-2032 -
Amt: **Abteilung IV** Drucksachen-Nr.: **IV/00134/26**

BESCHLUSSVORLAGE

Gremium:	***Sitzungstermin:***	***Status:***
Stadtrat	**28.09.2026**	**öffentlich**

Verantwortlich:	***Vlad-Antoniu Lazar***

Betreff:

Anwendung des Bau-Turbos in der Stadt Oberasbach

Beschlussvorschlag:

1. Der Anwendung des Kriterienkatalogs sowie das vorgestellte Vorgehen zur Bearbeitung von Anträgen nach § 246e BauGB, dem Bau-Turbo, wird zugestimmt.
2. Es wird eine Bauverpflichtungszeit von ___ Jahren festgesetzt.
3. Der Bau-Turbo soll in Oberasbach im Innenbereich angewendet werden können. Im Ausnahmefall kann der Bau-Turbo im Außenbereich angewendet werden, wenn und soweit der Bauausschuss der Anwendung im Außenbereich zustimmt.
4. Ab einer Vorhabensgröße von mindestens _____ Wohneinheiten wird eine Sozialwohnungsquote in Höhe von ___ % festgesetzt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgestellte Vorgehensweise zu gegebener Zeit, spätestens nach einem Jahr, zu evaluieren und dem Bauausschuss zu berichten.

Alternativvorschlag

1. Der Anwendung des Kriterienkatalogs sowie das vorgestellte Vorgehen zur Bearbeitung von Anträgen nach § 246e BauGB, dem Bau-Turbo, wird zugestimmt.
2. Es wird eine Bauverpflichtungszeit von ___ Jahren festgesetzt.
3. Der Bau-Turbo soll in Oberasbach sowohl im Innenbereich, als auch im Außenbereich, angewendet werden können.
4. Ab einer Vorhabensgröße von mindestens _____ Wohneinheiten wird eine Sozialwohnungsquote in Höhe von ___ % festgesetzt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgestellte Vorgehensweise zu gegebener Zeit, spätestens nach einem Jahr, zu evaluieren und dem Bauausschuss zu berichten.

Beratungsergebnis:	Abstimmungsverhältnis		
o einstimmig			Anwesend: ……
o mit Stimmenmehrheit	Ja:…….	Nein:……..	o lt. Beschlussvorschlag
o Ablehnung -			o abweichender Beschluss

Sachverhalt:

1. Anlass und Ziel

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnbaus und zur Wohnraumsicherung, der sogenannte „Bau-Turbo" ist zum 30.10.2025 in Kraft getreten. Der Gesetzgeber versucht dadurch, die Schaffung von Wohnraum deutlich zu beschleunigen. Folgende Regelungen wurden dabei zugunsten des Wohnungsbaus eingeführt:

a) § 31 Abs. 3 BauGB: schafft die Möglichkeit zur erweiterten Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans (unbefristet)
b) § 34 Abs. 3b BauGB: Möglichkeit zur Abweichung vom Erfordernis des Einfügens (unbefristet)
c) § 246e BauGB: umfasst befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau (befristet bis 31.12.2030)

Die Bestimmungen des Bau-Turbos richten sich auf die Zulassung von Befreiungen oder Abweichungen im Baugenehmigungsverfahren. Über die Zulassung entscheidet die Bauaufsichtsbehörde, wenn ihr ein entsprechender Antrag vorgelegt wird. Eine positive Entscheidung kann die Bauaufsichtsbehörde dabei allerdings erst treffen, wenn die Kommune der Befreiung oder Abweichung zugestimmt hat. Eine verweigerte Zustimmung der Kommune ist endgültig und kann durch die Bauaufsichtsbehörde nicht ersetzt werden. Die neuen gesetzlichen Regelungen erlauben Abweichungen vom Planungsrecht nur mit Zustimmung der Gemeinde.
Die Genehmigung eines Bauvorhabens nach dem Bau-Turbo bedarf gemäß § 36a BauGB zwingend die Zustimmung der Kommune. Die Kommune kann die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilen, wenn das Vorhaben mit den städtebaulichen Vorstellungen und Zielen sowie unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange (u.a. Immissionsschutz, Denkmalschutz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, …) vereinbar ist.
Die Stadt Oberasbach möchte mit der Anwendung des § 246e BauGB folgende Ziele verfolgen:

- Mehr (bezahlbaren) Wohnraum schaffen,
- Siedlungsentwicklung im Innenbereich fördern (Nachverdichtung, Umnutzung, Aktivierung innerörtlicher Flächen)
- Bauvorhaben beschleunigen,
- örtliche städtebauliche und gestalterische Standards sichern,
- bestehende Infrastruktur effizient nutzen,
- eine Zersiedelung vermeiden

Der zur Beurteilung des Bauvorhabens entworfene Kriterienkatalog der Stadt Oberasbach verfolgt dabei folgende Ziele:

- Sicherstellung einer einheitlichen Bewertungspraxis bei allen Vorhaben nach § 246e BauGB
- Transparente Nachvollziehbarkeit für Antragsteller und Bürger
- Schutz der Stadt Oberasbach vor dem Vorwurf der Ungleichbehandlung oder Willkür
- Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Vermeidung einer unkoordinierten Nachverdichtung
- Fachliche Unterstützung für den Bauausschuss bei seiner Entscheidungsfindung

2. Vorgehensweise und Zuständigkeiten

Bauanträge nach dem Bau-Turbo bedürfen der Zustimmung der Stadt und damit eine Beschlussfassung durch den Stadtrat. Um zeitliche Verzögerungen zwischen den Sitzungen des Gremiums sowie einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungs- und Beratungsaufwand zu vermeiden, schlägt die Verwaltung in Anlehnung an das Vorgehen bei „normalen" Bauanträgen vor, Vorhaben wie folgt einzuordnen und zu behandeln:

1. Vorhaben mit **geringer** städtebaulicher Relevanz
   - überschaubare Größe und baulicher Umfang
   - keine, geringe oder klar einschätzbare Nachbar- und Nutzungskonflikte

   → Entscheidung durch die Verwaltung ohne Einbindung des Rates nach Prüfung öffentlicher Belange und nachbarlicher Interessen
2. Vorhaben mit **potenziell erheblicher** städtebaulicher Relevanz
   - größerer Umfang oder besondere bauliche bzw. funktionale Bedeutung
   - absehbare oder komplexe Konfliktlagen
   - relevante Auswirkungen auf Ortsbild, Infrastruktur oder städtebauliche Entwicklung

   → Entscheidung durch den Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss nach Prüfung öffentlicher Belange und nachbarlicher Interessen
3. Vorhaben ohne vorherige Abstimmung mit der Verwaltung
   - Anträge, die ohne vorherige Abstimmung mit der Verwaltung eingereicht werden, sollen grundsätzlich abgelehnt werden, da eine sachgerechte Prüfung und Bearbeitung (inkl. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages) innerhalb der dreimonatigen Frist voraussichtlich nicht sichergestellt werden kann.
   - Damit soll auch vermieden werden, dass Bauherren kostenintensive Bauantragsunterlagen erstellen lassen, obwohl eine Zustimmung nach dem Bau-Turbo möglicherweise nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Bauvorhaben sollen entsprechend des städtischen Kriterienkatalogs beurteilt und entschieden werden. Alle Anforderungen der Stadt Oberasbach an den Bauherrn werden mittels städtebaulichen Vertrags geregelt.

Zur Beurteilung hat sich die Bauverwaltung einen internen Bewertungsrahmen auferlegt, mittels welchem die Vorhaben bewertet werden. Nach Erteilung der Zustimmung durch die Bauverwaltung wird der UBGA, wie auch bei Bauanträgen die im Rahmen der laufenden Angelegenheit durch die Verwaltung bearbeitet werden, durch eine Mitteilungsvorlage monatlich über erteilte Zustimmungen informiert.

Hinweis: Der beigefügte Kriterienkatalog wird entsprechend der Beschlussvorlage noch angepasst und finalisiert.

Anlagen
Kriterienkatalog
FAQ zum Bau-Turbo

Oberasbach, 21.09.2026
Stadt Oberasbach
- Abteilung IV -
i.A.
gez.
Lazar