

Sitzungsvorlage 2026/075

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Herr Herrling

Stand: 30.03.2026

Az.

Beteiligung:
Baudezernat
Bauordnungsamt
Stadtkämmerei

Ortschaftsrat Eschach	14.04.2026	öffentlich
Ortschaftsrat Schmalegg	14.04.2026	öffentlich
Ortschaftsrat Taldorf	14.04.2026	öffentlich
Technischer Ausschuss	15.04.2026	öffentlich
Gemeinderat	27.04.2026	öffentlich

Baturbo – kommunale Anwendung, Leitlinien und Zuständigkeiten**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Sachverhalt dargestellte Anwendung des Baturbos wird beschlossen.
2. Über die Erfahrungen aus der Anwendung des Baturbos wird dem Gremium im zweijährigen Rhythmus, jeweils vor dem Rutenfest, berichtet und die Anwendung anhand der gewonnenen Erfahrungen kontinuierlich weiterentwickelt.

1. Überblick über die Gesetzgebung zum Bauturbo:

In der zurückliegenden Novelle des Baugesetzbuchs von Ende 2025 hat sich der Gesetzgeber vorgenommen den Kommunen mit dem sog. Bauturbo ein Instrumentarium an die Hand zu geben, mit dem Sie in die Lage versetzt werden wirksam dem Mangel an bezahlbaren Wohnraum zu begegnen.

Der Gesetzentwurf setzt die Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag um, in den ersten 100 Tagen einen Gesetzentwurf insb. zur Einführung eines Wohnbauturbos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorzulegen.

Das Gesetz – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Ntr. 257) geändert worden ist – nimmt unterschiedliche Rechtsänderungen vor.

§31 Abs. 3 BauGB "erweitert Befreiungsmöglichkeiten"

Hiermit wurden die Möglichkeiten, zugunsten der Schaffung von Wohnraum von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu befreien, deutlich erweitert.

§34 Abs. 3b BauGB "Abweichung vom Einfügungsgebot"

Für den unbeplanten Innenbereich schafft diese Änderung die Möglichkeit im Rahmen der Errichtung von Wohngebäuden in größerem Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot zuzulassen.

Die Befreiungsmöglichkeiten des §31 Abs. 3 BauGB und die Möglichkeiten zur Abweichung nach §34 Abs. 3b BauGB können im Einzelfall (atypischer Sonderfall) aber darüber hinaus auch in mehreren vergleichbaren Fällen zum Tragen (lt. Gesetzesbegründung z.B. ganzer Straßenzug) kommen.

§36a BauGB "Zustimmung der Gemeinde"

Damit durch diese, in die kommunale Planungshoheit eingreifenden Entscheidungen, keine Entwicklungen eintreten, die den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde widersprechen, ist hierfür die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Durch die Einführung des Zustimmungserfordernisses – mit dem neuen §36a BauGB – sind die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde hinreichend gesichert. Die Entscheidungen müssen auch weiterhin städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

§246e BauGB "Bauturbo"

Als weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau wird – gleichsam als Experimentierklausel – der §246e BauGB neu eingeführt. Befristet bis zum Ablauf des 31.12.2030 ermöglicht dieser für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, Abweichungen vom Planungsrecht, also von den Planungsschritten, die nach BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich wären.

2. Anwendungsziel des Bauturbo:

Die Verwaltung hat die neuen gesetzlichen Regelungen geprüft und formuliert hiermit einen Vorschlag, wie diese für die städtebauliche Entwicklung von Ravensburg genutzt werden. Ziel ist es, die bestehenden städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen – insb. städtebauliche und baukulturelle Leitlinien, sowie informelle Planungen und Grundsatzbeschlüsse – mit Hilfe des neuen Instrumentariums effektiver umzusetzen. Dabei ist eine Auseinandersetzung

mit dem Ort weiterhin wesentlich. Genannt werden sollen hier beispielhaft das Ziel der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme des Außenbereichs, der Grundsatzbeschluss "Flächen entwickeln" und das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum.

3. Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde gemäß §36a BauGB:

Gemäß aktueller Zuständigkeitstabelle der aktuellen Hauptsatzung der Stadt Ravensburg vom 09. November 2020 (S-0-16; Nr. 24) sind die baurechtlichen Entscheidungen nach BauGB, die durch die Stadt zu treffen sind, an den Oberbürgermeister und damit an die Verwaltung übertragen. In der Satzung wird klargestellt, dass bei Angelegenheiten, die im Einzelfall für die Bauleitplanung der Stadt von grundsätzlicher Bedeutung sind, der Ausschuss / Ortschaftsrat gehört wird.

Obwohl es sich bei der Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB um ein neues Instrument handelt, deckt die heutige Formulierung der Hauptsatzung diese – durch die begriffliche Offenheit – bereits mit ab. Eine Änderung der Hauptsatzung ist daher nicht erforderlich.

Über die neue Zustimmung der Gemeinde gemäß §246e BauGB wird, wie auch schon beim bestehenden Einvernehmen der Gemeinde durch das Stadtplanungsamt entschieden.

4. Anwendungsbereiche des Bauturbo:

Erweiterte Befreiungs- Abweichungsmöglichkeiten nach §§31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB:

Die erweiterten Möglichkeiten zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnraum nach §31 Abs. 3 BauGB und zur Abweichung vom Einfügungsgebot nach §34 Abs. 3b BauGB werden genutzt, um bestehende Quartiere im Sinne der vertraglichen Innenentwicklung weiterzuentwickeln. Es sollen dem Quartier entsprechende Möglichkeiten zur zeitgemäßen Wohnraumerweiterung bzw. für zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Konkret kann es sich dabei um Veränderungen zur besseren Ausnutzung des Dachraumes, aber genauso auch um die Möglichkeit zur Aufstockung und zur Umsetzung von Anbauten und Neubauten handeln.

Bauturbo nach §246e BauGB (zeitlich befristet bis 31.12.2030):

Die zeitlich befristete Möglichkeit zur Abweichung vom Planungsrecht nach §246e BauGB "Bauturbo" stellt ggf. weitere Anforderungen an die Genehmigungsunterlagen. Diese müssen im Einzelfall eine sachgemäße Abwägungsentscheidung ermöglichen, wenngleich diese nicht in gleicher Weise formal aufgearbeitet sein müssen wie im Bebauungsplanverfahren. Entsprechend den städtischen Leitlinien soll dieses Instrument vorrangig im Innenbereich Anwendung finden – im Regelfall nicht im Außenbereich – und dabei den Grundsatzbeschluss "Flächen entwickeln" beachten.

Bei Bedarf werden durch städtebauliche Verträge die in der verbindlichen Bauleitplanung üblichen Inhalte (z.B. Erschließungsverpflichtung, städtebauliche Vorgaben, Infrastrukturfolge- und Planungskosten) mit den Bauherren gesichert. Um dem Bauturbo in seinem Wortlaut ein besonderes Gewicht zu geben, werden dabei insbesondere Umsetzungsfristen vereinbart und als Bedingung für die Zustimmung formuliert.

5. Anwendungsfälle für den Bauturbo:

Bisher erfordert es vor allem ein angemessenes städtebauliches Gewicht – bisher mind. 20 bis 30 zusätzliche Wohnungen / alternativ beim Bündnis für bez. Wohnraum bis zur

Fortschreibung mind. 800m² zusätzliche Wohnfläche – , um vorhabenbezogen bestehenden Planungsrecht zu verändern oder neu zu schaffen. Tatsächlich waren auf Grund der begrenzten personellen Ressourcen häufig weit höheren Größenordnungen nachzuweisen. Das neue Instrumentarium des §246e BauGB Bauturbo ist – wenngleich einfacher als ein reguläres Bauleitplanverfahren – immer noch vergleichsweise komplex und weniger im Regelfall von Baugesuchen leistbar. Durch den geringeren Verfahrensaufwand kann sich dieser Schwelle wieder angenähert werden.

Neben der quantitativen Komponente soll aber zugleich ein wesentlicher Beitrag zur positiven städtebaulichen Entwicklung des entsprechenden Quartiers durch das Projekt nachgewiesen werden. Im beplanten Innenbereich kann der Bauturbo hierfür die passende planerische Antwort sein.

5. Beteiligung der politischen Gremien:

In den o.g. Fällen des §246e BauGB Bauturbo erfolgt im Einzelfall eine vertiefte Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen des Projektes. Falls von der Verwaltung bei anstehenden Zustimmungsentscheidungen Angelegenheiten gesehen werden, die für die Bauleitplanung der Stadt von grundsätzlicher Bedeutung sein können, wird zu diesen entsprechend der Hauptsatzung der Ausschuss / Ortschaftsrat gehört. Zur fachlichen Unterstützung kann zusätzlich auch der Beirat für Städtebau (BfS) einbezogen werden. Durch die ggf. erforderlichen städtebaulichen Verträge werden darüber hinaus weitere politische Beratungen in den zuständigen Gremien notwendig, bevor in diesen Fällen durch die Verwaltung über die Zustimmung nach §36a BauGB entschieden werden kann.

7. Verhältnis des Bauturbo zum Grundsatzbeschluss "Flächen entwickeln":

Die Grunderwerbsstrategie der Stadt Ravensburg, nach der die Stadt neue Bauflächen an geeigneter Stelle im Außenbereich nur ausweist, wenn die Stadt im Eigentum der Grundstücke ist oder über die Flächen verfügen kann, hat auch in den Fällen des Bauturbos Bestand.

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat dieses strategische Vorgehen in seinen Beschlüssen in den Jahren 1995, 2008 und 2009 beschlossen und bekräftigt. Er hat damit wiederholt bestätigt, dass die Wohnbebauung ein zentrales Element der Daseinsvorsorge ist und die Stadt deshalb Baugebiete erst dann entwickelt und Bebauungsplanverfahren einleitet, wenn sie über das Eigentum oder sonst in anderer Weise über die Grundstücke verfügt und damit auch wirksam Einfluss auf die Entwicklung und die Abschöpfung des Planungszuwinns hat.

Mit dieser Strategie hat die Stadt zentralen Einfluss auf die Gestaltung der Grundstückskaufpreise und die Auswahl des Erwerberkreises nach sozialen Kriterien und Kriterien der Einheimischenförderung, auch über entsprechende Vorgaben in Konzeptausschreibungen gegenüber Bauträgern.

Aufgabe der Stadt ist es, breite Bevölkerungsschichten und Familien mit Kindern unterschiedlicher Einkommensgruppen mit bezahlbarem Wohnraum, sowohl im Mietwohnungsangebot wie auch in der Eigentumbildung, zu versorgen. Über den Verkauf der Baugrundstücke aus städtischem Eigentum sichert und steuert die Stadt die entsprechenden Wohnungsangebote.

Im Hinblick auf den vom Bundestag beschlossenen Bauturbo und die Erleichterungsmöglichkeiten bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Außenbereich ist es von zentraler Bedeutung über das Instrument des Bauturbo nicht die Grunderwerbsstrategie der Stadt Ravensburg auszuhöhlen. Vielmehr ist wichtig ein erneutes Bekenntnis zu dieser sich seit jetzt 30 Jahren nachhaltig bewährter Strategie abzulegen.

8. Verhältnis des Bauturbo zum Bündnis für bezahlbaren Wohnraum und den Folgekosten:

Als Bündnispartner ist die Stadt sowie alle anderen Partner des Bündnisses ohnehin zur Anwendung verpflichtet. Gegenüber Bauträgern kann die Stadt die Umsetzung des Bündnisses und des Folgekostenmodells beim konkreten Projekt im Rahmen von städtebaulichen Verträgen verbindlich einfordern. Dies erfordert eine gewisse Größenordnung eines Wohnbauprojekts. Diese wird Vorhaben, die nach dem Bauturbo begleitet werden sollen, ab einer Größenordnung von ca. 800 m² neu geschaffener Wohnfläche in einem einzelnen Antrag unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, unterstellt.

Kosten und Finanzierung:

keine finanziellen Auswirkungen

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO ₂ -Relevanz		
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja ☒	☒ positiv ☐ negativ

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Der Bauturbo soll helfen, bestehende städtebauliche Zielsetzungen schneller zu erreichen, indem vorrangig Innenentwicklungspotenzialen zur Umsetzung verholfen werden soll, die bisher auf Grund von fehlenden planerischen Kapazitäten nicht in diesem Umfang mobilisiert werden konnten. Durch diese Förderung der Innenentwicklung wird grundsätzlich eine positive Klimawirkung erwartet. Im Detail ist dies aber natürlich von den konkreten Entscheidungen der Bauherren abhängig.

Anlage/n:

keine