

Leitlinien zur Anwendung des „Wohnungsbauturbo“ in der Gemeinde Kirchzarten

1 HINTERGRUND

Der Bundestag hat am 09.10.2025 umfassende Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen, die das Bauplanungsrecht betreffen. Diese Änderungen unter der Bezeichnung „Wohnungsbauturbo“ sind am 30.10.2025 in Kraft getreten.

Es wurden drei neue Instrumente zur Beantragung für Baurecht für den Wohnungsbau eingeführt:

- § 31 (3) BauGB – Abweichungen von Bebauungsplänen (auch in Grundzügen)
- § 34 (3b) BauGB – Abweichung vom Einfügungsgebot
- § 246e BauGB – Abweichung von allen Normen des BauGB

Für die Genehmigung ist die gemeindliche Zustimmung (§ 36a BauGB) eine zwingende Voraussetzung. Mit diesem Grundsatzbeschluss werden Leitlinien definiert, welche zur Erteilung der Zustimmung erfüllt werden müssen, und festgelegt, welches Gremium für die Zustimmung zuständig ist. Ziel ist es, die örtlichen Wohnraumbedarfe mit den öffentlichen Belangen wie beispielsweise der Landwirtschaft sowie des Natur- und Klimaschutzes in Einklang zu bringen. Durch klare Leitlinien und die transparente Kommunikation dieser soll sichergestellt werden, dass alle baulichen Entwicklungen auf die Erreichung städtebaulicher, sozialer und klimapolitischer Ziele hinwirken und der Aufwand in der Prüfung von Vorhaben geringgehalten werden kann.

2 ZUSTÄNDIGKEITEN

2.1 Zustimmung

Der Bau- und Umweltausschuss berät die Bauanträge vor, ist jedoch nicht beschließend. Die gemeindliche Zustimmung (§ 36a BauGB) erfolgt durch Beschluss im Gemeinderat.

2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Je nach städtebaulicher Bedeutsamkeit, Größe, möglicher Präzedenzwirkung und nachbarlicher Betroffenheit des Vorhabens wird von der Verwaltung über die Erforderlichkeit, den Umfang und das Format der Öffentlichkeitsbeteiligung entschieden.

Bei Planungen im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB) soll in der Regel eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen; im Einzelfall ist deren Sinnhaftigkeit zu prüfen.

Die im Zusammenhang der Öffentlichkeitsbeteiligung entstehenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

3 LEITLINIEN

Gemäß § 36a BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung zu Befreiungen zugunsten von zusätzlichem Wohnraum gem. §§ 31 (3), 34 (3b) und 246e BauGB,

„wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.“

Die folgenden Leitlinien zur Anwendung des Wohnungsbauturbos schaffen einen transparenten Orientierungsrahmen für Verwaltung und Gemeinderat. Sie begründen jedoch keinen Anspruch auf eine Zustimmung zu einzelnen Vorhaben. Jede Entscheidung bleibt weiterhin eine Einzelfallprüfung, in der die Gemeinde ihr Ermessen eigenständig, sorgfältig und ermessensfehlerfrei auszuüben hat. Die Leitlinien dienen damit der Strukturierung des Entscheidungsprozesses, ersetzen aber nicht die notwendige individuelle Abwägung im konkreten Verfahren.

Für die Gemeinde Kirchzarten gelten für die Anwendung des „Bau-Turbo“ folgende Kriterien:

3.1 Vorabstimmung mit der Gemeinde

Voraussetzung für die Zustimmung nach § 36a BauGB ist eine frühzeitige Abstimmung des Vorhabens mit der Bauverwaltung der Gemeinde Kirchzarten. Dies reduziert Konflikte, erhöht Rechtssicherheit und ermöglicht die Einhaltung der kurzen Entscheidungsfristen.

3.2 Innenentwicklung

Der Innenentwicklung sollte bei der Anwendung des Wohnungsbauturbos der Vorrang eingeräumt werden. Insbesondere die versiegelungsarme Innenentwicklung, wie Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten soll gefördert werden. Flächen, die bereits wichtige ökologische Funktionen erbringen, sind dabei zu schonen.

3.3 Außenentwicklung

Für Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) soll der Wohnungsbauturbo nur ausnahmsweise angewendet werden. Voraussetzung ist, dass es sich um eine städtebauliche Arrondierung handelt (analog einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB) und keine spornartige Siedlungsentwicklung entsteht. Um dies einschätzen zu können, ist eine städtebauliche Begutachtung erforderlich. Hinsichtlich der Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf Ziffer 2.2 verwiesen.

3.4 Bezahlbarer Wohnraum

Der Einsatz des Bauturbos dient vorrangig der Förderung bezahlbaren Wohnraums, vorzugsweise im geförderten Mietwohnungsbau. Zu diesem Zweck ist für jedes Bauvorhaben ein angemessener Anteil festzulegen und vertraglich zu sichern.

3.5 Ausschlussflächen

In Gewerbegebieten soll zur Vermeidung von Nutzungskonflikten der Wohnungsbauturbo nicht angewendet werden.

In Gebieten mit Vorhaben- und Erschließungsplänen soll der Wohnungsbauturbo ebenfalls nicht angewendet werden.

3.6 Erschließung

Das Vorhaben soll bereits erschlossen sein, bzw. über eine private Fläche erschlossen werden können. Sollte dies nicht der Fall sein und eine neu zu errichtende öffentliche Erschließung notwendig sein, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen. Bei privaten Erschließungsflächen sind ggf. Vorgaben hinsichtlich des Ausbaustandards der Gemeinde zu beachten.

3.7 Nutzen- und Lastenverteilung / städtebaulicher Vertrag

Die Zustimmung im Rahmen des Wohnungsbauturbos wird an die Bedingung geknüpft, dass eine wechselseitige Nutzen- und Lastenverteilung zwischen Kommune und Vorhabenträger sowie die Umsetzung kommunaler Planungsziele durch den Abschluss städtebaulicher Verträge sichergestellt wird. Insbesondere hat sich der Vorhabenträger an den entstehenden Kosten zu beteiligen. Dazu gehören insbesondere:

- Kosten für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Erschließungskosten (private Erschließung)
- Infrastrukturfolgekosten (technische und soziale Infrastruktur)
- Beratungskosten durch externe Büros oder Kanzleien (Stadtplanung- und Rechtsberatung)

3.8 Bauverpflichtung

Der Baubeginn muss innerhalb einer angemessenen Frist ab Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. Diese ist im Einzelfall zu ermitteln und im städtebaulichen Vertrag festzulegen. Zielsetzung ist der sinnvolle Einsatz von Ressourcen, die zeitnahe Schaffung von Wohnraum und die Vermeidung von Bodenspekulation.

3.9 Atypische Vorhaben

Für städtebaulich atypische Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

4 DOKUMENTATION / EVALUATION

Die Bauverwaltung wird die erteilten Zustimmungen nach § 36a BauGB nachvollziehbar dokumentieren. Insbesondere in Bebauungsplangebieten sollte eine Zuordnung zum betreffenden Bebauungsplan erfolgen, um dem Gleichbehandlungsgrundsatz gerecht zu werden.

Des Weiteren erfolgt eine Evaluation der Anwendung des Wohnungsbauturbos alle zwei Jahre.

Kirchzarten, den 21.05.2026

gez. Darius Reutter
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 076 1/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de