

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/26

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
22.04.2026

-
1. Betreff: Ergänzungsvorlage zur Beschlussvorlage Nr. 025/26 - "Bauturbo" gemäß § 246e Baugesetzbuch - Bericht zum neuen gesetzlichen Instrument und künftige Anwendung in Offenburg
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungs- und Umweltausschuss	18.05.2026	öffentlich
2. Gemeinderat	29.06.2026	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt die neue befristete gesetzliche Regelung zum sogenannten „Bauturbo“ in § 246e Baugesetzbuch (BauGB) sowie die neuen Regelungen in § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB zur Kenntnis.
2. Für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zu Baugenehmigungen auf der Grundlage der genannten Regelungen sind die „Leitlinien für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung in der Stadt Offenburg“ anzuwenden (siehe Anlage 1).
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des Zustimmungsverfahrens unter Beachtung der Leitlinien die gemeindliche Zustimmung zu erteilen oder zu versagen.
4. Die Anwendung des „Bauturbos“ unter Beachtung der Leitlinien wird zunächst erprobt. Die Verwaltung wird beauftragt, im ersten Quartal 2027 zur Anwendung des „Bauturbos“ zu berichten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/26

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
22.04.2026

Betreff: Ergänzungsvorlage zur Beschlussvorlage Nr. 025/26 - "Bauturbo" gemäß § 246e Baugesetzbuch - Bericht zum neuen gesetzlichen Instrument und künftige Anwendung in Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

1. Ergänzungsvorlage zur Beschlussvorlage Nr. 025/26.

Die Beschlussvorlage wird in Ergänzung zur Beschlussvorlage Nr. 025/26 vorgelegt. Bezüglich der grundsätzlichen Darstellung des Anlasses und Sachverhalts wird auf die Beschlussvorlage Nr. 026/26 verwiesen.

2. Anpassung der Beschlussempfehlung

Die Beschlussempfehlung wurde gegenüber der Ursprungsvorlage beim Punkt 4 angepasst und der Zeitpunkt des Berichts der Verwaltung auf das 1. Quartal 2027 konkretisiert, um eine Information des Gemeinderats zeitnah bereits Anfang nächsten Jahres sicherzustellen. Die Änderung in der Beschlussempfehlung ist nachfolgend unterstrichen:

4. Die Anwendung des „Bauturbos“ unter Beachtung der Leitlinien wird zunächst erprobt. Die Verwaltung wird beauftragt, im Jahr ersten Quartal 2027 zur Anwendung des „Bauturbos“ zu berichten.

3. Leitlinien für die Anwendung des Bauturbos

Die Verwaltung empfiehlt, den Bauturbo auf der Grundlage von Leitlinien anzuwenden.

Die bereits mit der ursprünglichen Beschlussvorlage Nr. 025/26 im Entwurf vorgelegten „**Leitlinien für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung in der Stadt Offenburg**“ wurden unter Berücksichtigung der Beratung im Planungs- und Umweltausschuss am 09.03.2026 überarbeitet und konkretisiert (siehe **Anlage 1 zur Ergänzungsvorlage**).

Allgemein empfiehlt die Verwaltung, bei der Anwendung des Bauturbos auf die bereits vorliegenden Beschlüsse des Gemeinderats zum SIO-Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen und zu den Grundsätzen zur Baulandentwicklung aufzubauen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/26

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
22.04.2026

Betreff: Ergänzungsvorlage zur Beschlussvorlage Nr. 025/26 - "Bauturbo" gemäß § 246e Baugesetzbuch - Bericht zum neuen gesetzlichen Instrument und künftige Anwendung in Offenburg

Grundsätze für das SIO-Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen

Die Grundsätze für das SIO-Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen wurden im Gemeinderat am 16.12.2019 beraten (Beschlussvorlage-Nr. 213/19). In der Beschlussvorlage Nr. 213/19 zum SIO-Programm zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen (Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand) sind folgende allgemeine Kriterien für zu berücksichtigende Bauvorhaben formuliert:

- a. Durch die Maßnahme kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.
- b. Die Maßnahme hat nur eine geringe Größenordnung.
- c. Die Maßnahme weist ein vertretbares Maß an zusätzlicher Verdichtung und Versiegelung auf.
- d. Eine Erschließung ist bereits vorhanden.
- e. Eine Bodenordnung durch die Stadt Offenburg ist nicht erforderlich.
- f. Sonstige Restriktionen bestehen nicht.

Grundsätze zur Baulandentwicklung

Die Grundsätze zur Baulandentwicklung wurden vom Gemeinderat erstmals am 27.03.2017 beschlossen und zuletzt durch Beschluss vom 27.03.2023 fortgeschrieben (Beschlussvorlage-Nr. 174/22). Die beschlossenen Grundsätze sind zum Überblick als **Anlage 2 zur Ergänzungsvorlage** beigelegt. Sie umfassen insgesamt 25 Einzel-Grundsätze.

In den **Leitlinien** in Anlage 1 zur Ergänzungsvorlage ist im Anhang detailliert dargestellt, welche Grundsätze auf welche Weise bei Bauturbo-Bauvorhaben angewendet werden sollen.

Beispielsweise soll generell der Grundsatz 1.6 zur Bauverpflichtung angewendet werden. So soll sichergestellt werden, dass durch den Bauturbo auch wirklich neuer Wohnraum geschaffen wird, und nicht z.B. nur darauf abgezielt wird, zu Spekulationszwecken den Grundstückswert zu erhöhen.

Manche Grundsätze können nicht oder nicht vollumfänglich auf Bauturbo-Bauvorhaben angewendet werden, da sie sich quartiersbezogen auf größere Gebietsentwicklungen beziehen. Dies ist ebenfalls in der Anlage 1 zur Ergänzungsvorlage erläutert.

So kann der Grundsatz 4.4 zu Grün im Quartier bei Bauturbo-Vorhaben zwar auf dem jeweiligen Baugrundstück Berücksichtigung finden. Anders als bei Quartiersentwicklungen können bei Bauturbo-Vorhaben jedoch keine öffentlichen Grünflächen entstehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/26

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
22.04.2026

Betreff: Ergänzungsvorlage zur Beschlussvorlage Nr. 025/26 - "Bauturbo" gemäß § 246e Baugesetzbuch - Bericht zum neuen gesetzlichen Instrument und künftige Anwendung in Offenburg

Auch ist der Grundsatz 5.5 zur Berücksichtigung der ÖPNV-Anbindung ist nur auf größere Quartiersentwicklungen anwendbar, nicht jedoch auf einzelne Bauturbo-Vorhaben, da der einzelne Bauherr auf die Ausgestaltung des ÖPNV keinen Einfluss hat.

Andere Grundsätze sollen wie in der Anlage 1 zur Ergänzungsvorlage nur in bestimmten Fällen auf Bauturbo-Bauvorhaben angewendet werden.

So sollen Bauturbo-Bauvorhaben dann gemäß Grundsatz 3.3 im Gestaltungsbeirat beraten werden, wenn sie für das Stadtbild bzw. für die städtebauliche Entwicklung prägend sind. Entsprechend ist dies auch in der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirats festgelegt.

Bei Bauturbo-Bauvorhaben ist öffentlich geförderter bzw. preisgedämpfter Mietwohnungsbau zu berücksichtigen, wenn die in den Grundsätzen 2.1 und 2.2 zur Baulandentwicklung definierte „Bagatellgrenze“ einer Bruttogeschossfläche von 1000m² erreicht wird. Bei kleineren Bauvorhaben, die nur eine oder wenige Wohnungen umfassen, sind diese Grundsätze nicht sinnvoll umsetzbar. Sie sollen daher nur bei größeren Bauvorhaben Anwendung finden.

3. Verfahren für die Erteilung von Genehmigungen auf der Grundlage von § 246e Baugesetzbuch („Bauturbo“)

Wesentliche Eckpunkte für das Verfahren zur Erteilung von Baugenehmigungen auf der Grundlage des Bauturbos wurden bereits in Vorlage Nr. 025/26 erläutert.

Grundsätzlich ist das gesetzliche Verfahren zur Erteilung von Baugenehmigungen auf der Grundlage von § 246e Baugesetzbuch („Bauturbo“) mehrstufig aufgebaut.

Zunächst erfolgt wie üblich eine Prüfung der Bauantragsunterlagen durch die Baurechtsbehörde auf Vollständigkeit. Im Anschluss erfolgt die Prüfung auf Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage der geltenden Gesetze. Hierbei sind zahlreiche unterschiedliche Vorschriften des Baurechts, aber auch anderer Rechtsgebiete, wie z.B. je nach Fallgestaltung des Wasserrechts, des Immissionsschutzrechts, des Straßenrechts oder des Denkmalrechts zu prüfen. Zu den zu prüfenden Vorschriften gehört auch die neue Bauturbo-Vorschrift in § 246e BauGB.

Wenn die Prüfung durch die Baurechtsbehörde auf alle Rechtsvorschriften negativ ausfällt, wird der Antragsteller informiert. Der Antrag ist dann durch den Antragsteller

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/26

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
22.04.2026

Betreff: Ergänzungsvorlage zur Beschlussvorlage Nr. 025/26 - "Bauturbo" gemäß § 246e Baugesetzbuch - Bericht zum neuen gesetzlichen Instrument und künftige Anwendung in Offenburg

zu überarbeiten, oder, wenn der Antragsteller dies wünscht, erfolgt eine förmliche rechtsmittelfähige Ablehnung.

Wenn die Prüfung durch die Baurechtsbehörde im Hinblick auf alle Rechtsvorschriften positiv ausfällt und auch die Vorschrift des „Bauturbos“ anwendbar ist, wird der Antrag der Gemeinde vorgelegt. Die Gemeinde hat dann drei Monate Zeit, ihre Zustimmung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben ihren städtebaulichen Vorschriften entspricht, bzw. nicht zu erteilen. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung auch mit Bedingungen verknüpfen. Diese können z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

Bei Erteilung der Zustimmung der Gemeinde kann dann die Baugenehmigung erteilt werden. Bei Nichterteilung der Zustimmung der Gemeinde ist die Baugenehmigung abzulehnen.

1. Prüfung der Vollständigkeit des Bauantrags	Baurechtsbehörde
2. Prüfung aller gesetzlichen Vorgaben, darunter auch der gesetzlichen Voraussetzungen nach § 246e BauGB - baurechtliche Vorschriften der Landesbauordnung und des Baugesetzbuchs - Fachrecht wie Wasserrecht, Immissionsschutzrecht, Straßenrecht, Denkmalrecht - beim Bauturbo zusätzlich Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen und Wahrung nachbarlicher Interessen	Baurechtsbehörde
3. Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB - Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, 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. - Frist 3 Monate, sonst Genehmigungsfiktion	Gemeinde
4. Erteilung der Baugenehmigung	Baurechtsbehörde

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/26

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
22.04.2026

Betreff: Ergänzungsvorlage zur Beschlussvorlage Nr. 025/26 - "Bauturbo" gemäß § 246e Baugesetzbuch - Bericht zum neuen gesetzlichen Instrument und künftige Anwendung in Offenburg

Während für die Punkte 1, 2 und 4 die Baurechtsbehörde zuständig ist, ist für den Punkt 3 die Gemeinde zuständig. Beide Stellen sind zwar in Offenburg unter einem Dach angeordnet. Jedoch ist die Baurechtsbehörde als untere Verwaltungsbehörde weisungsgebunden im Auftrag des Landes Baden-Württemberg tätig. Wie der Punkt 3 in der Gemeinde zu handhaben ist, liegt dagegen in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Wie schon in der Beschlussvorlage Nr. 025/26 dargestellt, empfiehlt die Verwaltung, dass der Gemeinderat für die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde Leitlinien beschließt. So ist eine einheitliche Handhabung der Zustimmung der Gemeinde gewährleistet.

Teil der Leitlinien soll sein, dass die Zustimmung der Gemeinde nur erteilt wird, wenn zuvor der jeweilige Ortschaftsrat zugestimmt hat, so dass die örtlichen Belange Berücksichtigung finden. Die Baurechtsbehörde ist dann in Bauturbo-Verfahren an das Vorliegen der Zustimmung bzw. ggf. auch deren Versagung durch den jeweiligen Ortschaftsrat gebunden.

Im Übrigen ist zu empfehlen, dass die Einzelfallprüfung, ob die Zustimmung zu erteilen ist, auf der Grundlage der Leitlinien durch die Verwaltung erfolgt. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass die durch die Landesbauordnung vorgegebenen Fristen für das Baugenehmigungsverfahren sowie die im Baugesetzbuch neu eingeführte Frist für die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB eingehalten werden bzw. eingehalten werden können.

Rechtlich gesehen sieht die Gemeindeordnung Baden-Württemberg in § 44 vor, dass der Gemeinderat Aufgaben auf den Oberbürgermeister bzw. die Oberbürgermeisterin übertragen kann. Die Oberbürgermeister*in erledigt diese Aufgaben nicht alle selbst, sondern delegiert sie als Leiter*in der Stadtverwaltung regelmäßig auf Verwaltungsbedienstete wie Dezernent*innen, Fachbereichsleitende, Abteilungsleitende oder sonstige Mitarbeitende. Formal nach Gemeindeordnung ist Grundlage hierfür jedoch als erster Schritt eine Übertragung vom Gemeinderat auf die Oberbürgermeister*in. Die praktische Bearbeitung erfolgt dann, wie sonst auch in Bausachen üblich, durch das Dezernat II bzw. den Fachbereich 3 – Stadtplanung und Baurecht.

Die Verwaltung beabsichtigt, zur Anwendung des Bauturbos dann jährlich zu berichten. Damit der Gemeinderat zeitnah einen ersten Bericht erhält, schlägt die Verwaltung vor, erstmals im 1. Quartal 2027 zu berichten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/26

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1
Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
22.04.2026

Betreff: Ergänzungsvorlage zur Beschlussvorlage Nr. 025/26 - "Bauturbo" gemäß § 246e Baugesetzbuch - Bericht zum neuen gesetzlichen Instrument und künftige Anwendung in Offenburg

Anlage 1 zur Ergänzungsvorlage: Fortgeschriebener Entwurf der Leitlinien für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch in der Stadt Offenburg, Stand 14.04.2026

Anlage 2 zur Ergänzungsvorlage: Grundsätze zur Baulandentwicklung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.03.2023 (Beschlussvorlage Nr. 174/22)