

Leitlinien für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB in der Stadt Offenburg

bei der Genehmigung von Bauvorhaben auf Grund von § 246e BauGB („Bauturbo“), § 31 Abs. 3 BauGB oder § 34 Abs. 2b BauGB

Fortgeschriebener Entwurf Stand 14.04.2026

Ergänzungen zur vorangehenden Fassung vom 10.02.2026 sind unterstrichen.
Ergänzt wurde außerdem der Anhang.

1. Rechtsgrundlage

Wenn Baugenehmigungen gemäß § 246e BauGB (sog. „Bauturbo“), § 31 Abs. 3 BauGB oder § 34 Abs. 3b BauGB erteilt werden sollen, ist die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erforderlich.

In Offenburg ist die Zustimmung der Gemeinde auf der Grundlage der vorliegenden Leitlinien zu erteilen.

2. Gesetzliche Voraussetzungen

Voraussetzung für die Anwendung von § 246e BauGB, § 31 Abs. 3 BauGB oder § 34 Abs. 3b BauGB ist, dass die um Baugesetzbuch definierten gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Gesetzliche Voraussetzung ist insbesondere, dass das Bauvorhaben Wohnzwecken dient.

Auch muss das Bauvorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

3. Leitlinien für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung

Die gemeindliche Zustimmung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen Vorgaben und nachfolgenden Leitlinien entspricht, andernfalls ist die gemeindliche Zustimmung nicht zu erteilen:

1. Voraussetzung ist, dass das Bauvorhaben entspricht den 6 Kriterien des vom Gemeinderat am 16.12.2019 beschlossenen „Programms zur Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ (Gemeinderats-Beschlussvorlage Nr. 213/19, Kapitel 5.2, S. 7ff.) entspricht.

Zu berücksichtigen sind folgende Kriterien:

- 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.

2. Voraussetzung ist, dass die vom Gemeinderat beschlossenen und zuletzt am 27.03.2023 fortgeschriebenen **Grundsätze zur Baulandentwicklung** (Gemeinderats-Beschlussvorlage Nr. 174/22) berücksichtigt sind, soweit sie für einzelne Bauvorhaben anwendbar sind und sich nicht ausschließlich quartiersbezogen auf größere Baulandentwicklungen beziehen. Die Regelung erfolgt über städtebaulichen Vertrag.

Die anzuwendenden Grundsätze sind dem Anhang zur Leitlinie zu entnehmen.

3. Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde ist die **Zustimmung des Ortschaftsrats** (bei Vorhaben in den Ortschaften).

4. Voraussetzung ist, dass bei für das Stadtbild bzw. für die städtebauliche Entwicklung prägendes Bauvorhaben eine Beratung im **Gestaltungsbeirat** erfolgt (siehe § 4 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirats, zuletzt fortgeschrieben durch Gemeinderats-Beschluss vom 18.06.2018, Gemeinderats-Beschlussvorlage Nr. 038/18).

Anhang: Anwendung der Grundsätze zur Baulandentwicklung bei Bauturbo-Vorhaben

**Anhang zu den Leitlinien für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch in der Stadt
Offenburg**

Anwendung der Grundsätze zur Baulandentwicklung auf Bauturbo-Vorhaben

Nr.	Themenbereich / Thema	Anwendung auf Bauturbo- Vorhaben	Erläuterung (siehe auch die Erläuterung zu den vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätzen zur Baulandentwicklung in der Anlage 2 zur Ergänzungsvorlage)
1	Baulandpolitische Grundsätze		
1.1	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	X	Anwendung des Bauturbos entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nur für Innenentwicklung und für Außenentwicklung in kleinem Umfang, wenn es sich um eine Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs handelt. Keine Anwendung für einzelne Grundstücke in geplanten Baulandentwicklungen, da dies die Gesamtentwicklung erschweren oder verhindern würde.
1.2	Priorisierung		Bei Bauturbo-Vorhaben nicht erforderlich
1.3	Baulandbereitstellungsstrategie		Bei Bauturbo-Vorhaben nicht erforderlich
1.4	Planungs- und Erschließungskosten	X	Planungs- und Erschließungskosten trägt der Bauende, soweit anfallend

1.5	Flächenbeitrag bei Flächenumlegungen		Bei Bauturbo-Vorhaben nicht anwendbar, da keine Flächenumlegung durch die Stadt erfolgt
1.6	Bauverpflichtung	X	Die Bauenden verpflichten sich, ihre Grundstücke innerhalb einer festgelegten, angemessenen Frist genehmigungskonform zu bebauen (in der Regel 4 Jahre)
1.7	Aktive Liegenschaftspolitik		Bei Bauturbo-Vorhaben i.d.R. nicht anwendbar, da kein Grunderwerb durch die Stadt erfolgt
2	Wohnungspolitische Grundsätze		
2.1	Mindestanteil an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau	X	Entsprechend der „Bagatellgrenze“ (siehe Anlage 2 zur Ergänzungsvorlage, S. 15, nur bei größeren Bauvorhaben ab 1000 m² Bruttogeschossfläche)
2.2	Mindestanteil an preisgedämpftem Mietwohnungsbau	X	Entsprechend der „Bagatellgrenze“ (siehe Anlage 2 zur Ergänzungsvorlage, S. 15, nur bei größeren Bauvorhaben ab 1000 m² Bruttogeschossfläche)
2.3	Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen		Quartiersbezogener Grundsatz, für einzelne Bauvorhaben i.d.R. nicht anwendbar
3	Planungs- und baukulturelle Grundsätze		
3.1	Entwicklung von Lösungsalternativen		Quartiersbezogener Grundsatz, für einzelne Bauvorhaben i.d.R. nicht anwendbar

3.2	Umsetzung mit mehreren Architekten		Quartiersbezogener Grundsatz, für einzelne Bauvorhaben i.d.R. nicht anwendbar
3.3	Gestaltungsbeirat	X	Bei für das Stadtbild bzw. für die städtebauliche Entwicklung prägenden Bauvorhaben erfolgt eine Beratung im Gestaltungsbeirat
4	Klimaschutzpolitische Grundsätze und Grundsätze zur Klimawandelanpassung		
4.1	Flächensparende Bauweise	X	Flächensparende Bauweisen sollen gefördert werden, wobei die jeweilige örtliche Situation und die bestehende, angrenzende Siedlungsstruktur in die Bewertung einzubeziehen sind
4.2	Energiestandard	X	Energiestandard „Energieeffizienzhaus 55“, wie mittlerweile bereits gesetzlich vorgeschrieben
4.3	Konzept zur Energieversorgung		Quartiersbezogener Grundsatz, für einzelne Bauvorhaben i.d.R. nicht anwendbar
4.4	Grün im Quartier	X	Berücksichtigung von Begrünung und Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
4.5	Photovoltaik und Dachbegrünung	X	Berücksichtigung von Photovoltaik entsprechend den gesetzl. Vorschriften, verpflichtende Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern (bis 10 Grad Neigung)

4.6	Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)	X	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Bauenden sicherzustellen, wo gesetzlich vorgesehen (bei Innenentwicklung i.d.R. nicht erforderlich)
4.7	Entwässerung und Hochwasserschutz	X	Versickerung und Verdunstung haben Vorrang, Rückhaltung ist zu gewährleisten
5	Mobilitätspolitische Grundsätze		
5.1	Mobilitätsstationen		Quartiersbezogener Grundsatz, für einzelne Bauvorhaben i.d.R. nicht anwendbar
5.2	Fußgänger- und Fahrradverkehr		Quartiersbezogener Grundsatz, für einzelne Bauvorhaben i.d.R. nicht anwendbar
5.3	Ruhender Verkehr	X	Errichtung ausreichender Stellplätze gemäß LBO
5.4	Private Stellplätze in verdichteten Lagen	X	In verdichteten Lagen Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen bzw. flächensparender Bauweise
5.5	ÖPNV		Quartiersbezogener Grundsatz, für einzelne Bauvorhaben i.d.R. nicht anwendbar