

Merkblatt „Bauturbo“

Stand 02.03.2026

Mit der jüngsten Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) wurde unter anderem der sogenannte „Bauturbo“ eingeführt. Ziel der neuen Regelungen ist es, schneller Wohnraum zu schaffen. Für die Anwendung der neuen Regelungen bedarf es im Einzelfall der Zustimmung durch den Gemeinderat nach § 36a BauGB.

Aufgrund der neuen Regelungen hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2026 folgende Vorgaben festgelegt, damit sich Bauherren, die sich für eine Anwendung des Bauturbos interessieren, daran orientieren können. In jedem Fall sollten Bauherren zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt ein Beratungsgespräch mit der Unteren Baurechtsbehörde der Stadt Ettenheim unter 07822/432-330 vereinbaren.

Folgende Vorgaben wurden beschlossen:

1. Vorgaben an die zustimmungsbedürftigen Vorhaben

a) Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Grundvoraussetzung für eine Zustimmung des Gemeinderates nach § 36a BauGB ist das Übereinstimmen des Bauvorhabens mit den Vorstellungen der Stadt zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Teil des Gemeindegebiets. Diese Vorgabe ist aufgrund möglicher Präcedenzwirkungen genau zu prüfen und anhand des beantragten Vorhabens zu klären. Vor allem Vorhaben im Außenbereich bedürfen einer sachgerechten Abwägung. Die folgenden Punkte dienen den Bauinteressenten darüber hinaus zur Orientierung über die weiteren Vorgaben.

b) Erschließung

Eine ausreichende Erschließung ist Aufgabe des Antragstellers. Dieser trägt die Kosten für die vom Projekt zusätzlich benötigten Erschließungsmaßnahmen z.B. in Straßen, Kanäle und Leitungen. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung ist Voraussetzung für eine Zustimmung. Darüber hinaus trägt der Antragsteller die satzungsmäßigen Anschlussbeiträge und Hausanschlusskosten.

c) Baulandentwicklungsmodell

Bei Außenbereichsfällen wird eine fiktive Abtretung und Rückerwerb von 50% des Baulandes des Antragstellers berechnet. Eine entsprechende Ausgleichszahlung ist vom Antragsteller zu tragen und wird vertraglich vereinbart. Die Zustimmung gilt erst mit Eingang der Zahlung als erteilt.

d) Baupflicht

Der Antragsteller stimmt zudem einer Baupflicht innerhalb von 3 Jahren ab Genehmigung zu. Die Zustimmung der Stadt nach § 36a BauGB gilt nicht für eine etwaige Verlängerung der Genehmigung.

e) Zisterne

Der Antragsteller verpflichtet sich, bei einem Neubau und sofern nicht bereits Vorgaben eines Bebauungsplans existieren, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuhalten. Für die Rückhaltung ist ein Volumen von 20l/m² angeschlossener Dachgrundfläche in Form

einer bewirtschaftbaren Zisterne zu erstellen. Der Ablauf des Volumens erfolgt gedrosselt – max. 0,5 l/s. Sofern eine Regenwassernutzung vorgesehen ist, so ist ein zusätzliches Nutzvolumen zu erstellen.

Als ganz oder teilweiser Ersatz für eine Zisterne kann auch eine ausreichende natürliche Versickerung nachgewiesen werden.

f) Stellplätze:

Gelten für das Vorhaben strengere Vorschriften eines Bebauungsplanes, finden diese Anwendung. Ansonsten gilt: Je Wohnung ist ein Stellplatz zu errichten. Für Wohnungen zwischen 50 und 65 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Für Wohnungen über 65 m² sind 2 Stellplätze zu errichten. Ergibt sich für das Vorhaben eine Dezimalzahl, ist auf die nächsthöhere volle Zahl aufzurunden.

Je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz überdacht zu bauen.

g) Begrünung auf dem Grundstück:

Gelten für das Vorhaben strengere Vorschriften eines Bebauungsplanes, finden diese Anwendung. Ansonsten gilt: Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie mindestens 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

h) Dachbegrünung

Gelten für das Vorhaben strengere Vorschriften eines Bebauungsplanes, finden diese Anwendung. Ansonsten gilt: Dächer von Hauptgebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0-15 Grad sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Als Ersatz für die Dachbegrünung ist auch eine flächige PV-Anlage zulässig.

i) sonstige baurechtliche Vorschriften:

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass ein Bauvorhaben neben den genannten Punkten auch die sonstigen baurechtlichen Vorschriften (z.B. der Landesbauordnung) einzuhalten hat.

2. Durchführung einer freiwilligen Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund des bauleitplanersetzenden Charakters wird eine freiwillige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Das Vorgehen ist wie folgt vorgesehen:

- a) Vorlage des Bauantrages zusätzlich mit anonymisierten Plänen und einer Begründung der Abweichungen
- b) Veröffentlichung der anonymisierten Unterlagen für die Dauer von 2 Wochen auf der Homepage der Stadt Ettenheim sowie Offenlage der Unterlagen in der Baurechtsbehörde
- c) Information der direkten Angrenzer postalisch über die Veröffentlichung
- d) in den Ortsteilen: Information der Ortsverwaltung mit der Bitte um Information in der nächsten OR-Sitzung

Metz
Bürgermeister

