

Richtlinienkonzept der Stadt Herbrechtingen zum Bauturbo

Das Richtlinienkonzept konkretisiert die städtische Linie zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo) vom 30.10.2025 in der Stadt Herbrechtingen und den Teilorten. Nach Beratung und Beschlussfassung durch den Gemeinderat dient die Richtlinie als verbindliche Grundlage für die Behandlung entsprechender Bauanträge und Bauvoranfragen.

1) Ziel, Leitbild und Anwendungslogik

a) Ziel

Ziel der Anwendung des Bauturbos in der Stadt Herbrechtingen und den Teilorten ist die Schaffung zusätzlichen, zweckmäßigen Wohnraums sowie Nachverdichtung. Dabei sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild, die städtebauliche Struktur und die Umwelt vermieden und eine Zersiedelung des Stadtgebietes und der Teilorte ausgeschlossen werden.

b) Leitbild

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Die Gemeinde verfolgt das Ziel, zusätzlichen Wohnraum vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Umnutzung im bestehenden Siedlungsbereich, zu schaffen.
- Qualität vor Quantität: Bei der Anwendung des Bauturbos wird besonderer Wert auf eine städtebauliche, architektonische und freiraumbezogene Qualität gelegt, auch wenn dadurch die Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten begrenzt sein kann.
- Klarheit vor Ausnahme: Die Gemeinde strebt eine klare, nachvollziehbare und einheitliche Anwendung der Richtlinien an.

c) Anwendungspolitik

- Der Bauturbo wird nur angewendet, wenn durch das jeweilige Bauvorhaben ein echter Wohnraumeffekt erzielt wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn zusätzliche Wohneinheiten entstehen oder ein belegbarer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gegeben ist.
- Voraussetzung für die Anwendung des Bauturbos ist die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens. Die geplante Nachverdichtung darf das Ortsbild und die Nachbarschaftsverträglichkeit nicht unzumutbar beeinträchtigen.
- Maßnahmen ohne Wohnraumeffekt sind von der Anwendung des Bauturbos ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Baumaßnahmen wie Saunen, Hobbyräume und Nebenanlagen, die keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen.

2) Räumlicher Geltungsbereich (Positiv/Negativ)

a) Bereiche bei denen der Bauturbo keine Anwendung findet (Negativbereich)

Im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) findet der Bauturbo grundsätzlich keine Anwendung.

Flächen ohne gesicherte Erschließung, insbesondere ohne gesicherte Versorgung mit Wasser und Abwasser sowie ohne verkehrliche Erschließung, sind von der Anwendung des Bauturbos ausgeschlossen.

Der Bauturbo ist in bauplanungsrechtlich festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten mit qualifiziertem Bebauungsplan zur Sicherung bestehender Wirtschaftsflächen nicht anzuwenden.

b) Bereiche mit Anwendung des Bauturbos (Positivbereich)

In beplanten Bereichen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen kann der Bauturbo angewendet werden, sofern die Erschließung des jeweiligen Grundstücks gesichert ist und die nachfolgenden städtebaulichen Vorgaben eingehalten werden.

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Anwendung des Bauturbos zulässig, wenn die geplante Nachverdichtung städtebaulich verträglich ist und die in diesem Richtlinienkonzept festgelegten Leitplanken eingehalten werden.

In begründeten Einzelfällen soll der Bauturbo auch auf solche ortsrandnahen Flächen angewendet werden können, die trotz eines städtebaulich geordneten Abschlusses planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen sind, sofern sie im Zusammenhang mit einer Bebauung nach § 30 oder § 34 BauGB stehen und die Erschließung gesichert ist.

3) Höhen, Geschosse und Grundflächenzahl

a) Beplante Bereiche mit qualifiziertem Bebauungsplan

In beplanten Bereichen mit qualifiziertem Bebauungsplan kann die Geschossigkeit im Rahmen der Anwendung des Bauturbos erhöht werden, sofern die städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Bei bisher einer zulässigen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss mit Dachgeschoss (1 + DG) sind künftig zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss (2 + DG) zulässig.

Bei bisher zwei Vollgeschossen sind künftig drei Vollgeschosse zulässig.

Bei bisher zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss (2 + DG) sind künftig drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss (3 + DG) zulässig.

Bei bisher drei Vollgeschossen sind künftig drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss (3 + DG) zulässig.

Das Dachgeschoss zählt in den genannten Fällen nicht als weiteres Vollgeschoss im Sinne von § 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), sofern die jeweils maßgeblichen Kriterien der LBO für Nichtvollgeschosse eingehalten werden.

b) Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB richtet sich die künftig höchstzulässige Gebäudehöhe grundsätzlich nach der höchsten, bereits vorhandenen Firsthöhe der prägenden Gebäude im jeweiligen Siedlungsabschnitt. Ein Siedlungsabschnitt ist der städtebaulich wahrnehmbare Teil einer zusammenhängenden Bebauung, der eine einheitliche Prägung besitzt und deshalb als Vergleichsmaßstab dient.

c) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt den Anteil der Grundstücksfläche, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Im Rahmen dieses Richtlinienkonzepts bezieht sich die GRZ auf die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten baulichen Anlagen.

In Bereichen mit qualifiziertem Bebauungsplan richtet sich die zulässige GRZ grundsätzlich nach den im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzten Werten. Im Rahmen des sogenannten Bauturbos ist hierbei eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Höchstwert von 0,8 zulässig.

Im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist ebenfalls eine GRZ von maximal 0,8 zulässig.

4) Dachformen und Gauben

Die Dachformen sind bei Anwendung des Bauturbos grundsätzlich frei wählbar. Es sind insbesondere Sattel-, Walm-, Flach-, Pult- und Staffeldächer zulässig.

Eine spezielle Gaubenregelung wird im Rahmen dieses Richtlinienkonzepts nicht festgelegt. Gauben und Dachaufbauten sind jedoch so zu gestalten, dass sie die Proportionen des Gebäudes und die Ruhe des Ortsbildes nicht stören.

5) Stellung, Abstände und Freiräume

Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück sowie die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ist zu beachten. Die Verwaltung (Untere Baurechtsbehörde) prüft und entscheidet im Einzelfall, ob von einem Vorhaben eine erdrückende Wirkung auf Nachbargebäude oder Freiräume ausgeht.

6) An-, Um- und Nebengebäude

Nebengebäude in der Hinterlage, wie etwa Schuppen, Ateliers, Garagen oder Carports, werden im Rahmen dieses Richtlinienkonzepts grundsätzlich wie bisher behandelt, da sie in der Regel keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen. Für Nebengebäude, die von den Festsetzungen eines Bebauungsplans abweichen, ist weiterhin ein Antrag auf Befreiung erforderlich. Über diesen Antrag entscheidet die Verwaltung (Untere Baurechtsbehörde).

7) Mobilität und Parken

Eine bereits vorhandene Wohneinheit genießt Bestandsschutz und löst keinen Stellplatznachweis aus. Stellplätze sind ausschließlich für neu geschaffene Wohneinheiten nachzuweisen. Dabei ist für die erste und zweite insgesamt neu geschaffene Wohneinheit jeweils ein Stellplatz und ab der dritten Wohneinheit jeweils 1,5 Stellplätze je zusätzlicher Wohneinheit nachzuweisen.

8) Beteiligung und Verfahren (Zustimmung nach § 36a BauGB)

Für Vorhaben im Rahmen des Bauturbos, die einer Zustimmung nach § 36a BauGB bedürfen, ist die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich.

Eine Delegation der Zuständigkeit an einen Ausschuss (UBV) oder die Verwaltung ist auf Grundlage dieser tragfähigen kommunalrechtlichen Regelung zulässig.

Für Zustimmungen nach § 31 Abs. 3 sowie § 34 Abs. 3b BauGB wird die Entscheidungsbefugnis aufgrund der tendenziell höheren Fallzahlen und der in der Regel geringeren städtebaulichen Bedeutung auf die Verwaltung delegiert. Außer in Fällen der Ziffer 3b) Satz 2. Hier ist eine Zustimmung des UBV nötig.

Beispiel 1: Aufstockung in einem Wohngebiet der 1960er-Jahre

In einem Bebauungsplangebiet ist eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Auf einem großen Grundstück soll ein bestehendes Wohngebäude um ein zusätzliches Vollgeschoss aufgestockt werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

Die Befreiung von der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse kann nach § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden, sofern öffentliche Belange und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben und das Richtlinienkonzept eingehalten wird.

Beispiel 2: Mehrfamilienhaus statt Einfamilienhaus

In einem unbeplanten Innenbereich ist die Umgebungsbebauung überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Ein Vorhabenträger plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, das sich nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht einfügen würde.

Die Abweichung kann nach § 34 Abs. 3b BauGB zugelassen werden, wenn das Vorhaben sich nach dem Richtlinienkonzept richtet und öffentliche Belange sowie nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.

9) §246e BauGB Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Entscheidungen nach § 246e BauGB werden aufgrund ihrer bauleitplanersetzenden Wirkung dem **Gemeinderat** vorbehalten.

Beispiel:

Am westlichen Ortsrand endet eine Wohnbebauung, die sich nach § 34 BauGB beurteilt, mit einer klar ausgebildeten Grundstücks- und Straßenkante. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, die trotz des städtebaulich geordneten Abschlusses mangels planungsrechtlicher Festsetzung dem Außenbereich zuzurechnen ist. Da die Fläche direkt an die bestehende Erschließung anbindet und einen sinnvollen städtebaulichen Lückenschluss ermöglicht, kann im begründeten Einzelfall unter Anwendung des § 246e BauGB (Bauturbo) eine Wohnbebauung zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass sich das Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung an die umgebende Bebauung anpasst und die öffentlichen Belange gewahrt bleiben.

Die Entscheidungsfrist für Bauvorhaben ohne Öffentlichkeitsbeteiligung beträgt drei Monate ab vollständigem Eingang aller erforderlichen Unterlagen. Es ist sicherzustellen, dass die Beschlussfassung durch die Verwaltung, den zuständigen Ausschuss oder den Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Entscheidungsfristen erfolgt und die Fristensteuerung im Verfahren dokumentiert wird.

Wird die jeweils maßgebliche Entscheidungsfrist überschritten, gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt.