



STADT ENGEN IM HEGAU

Kriterienkatalog der Stadt Engen zur Anwendung des „Bauturbo“

Vorwort

Die Bundesregierung hat mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, den sogenannten **Bauturbo** beschlossen.

Das Gesetz ist mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 30.10.2025 in Kraft getreten und bringt einige Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB), die es den Gemeinden erlaubt unter bestimmten Bedingungen von den üblichen Vorschriften des Bauplanungsrechts abzuweichen, ohne dass dafür ein zeitaufwändiges Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Regelung ist **zeitlich bis Ende 2030 (§ 246 e BauGB) befristet**.

Ziel: schneller und mehr Wohnungen bauen – bei weniger Bürokratie.

Zusätzliche Wohnungen können genehmigt werden, auch ohne dass ein Bebauungsplan geändert oder neu aufgestellt werden muss – vorausgesetzt, **die Gemeinde stimmt zu**. Die Gemeinde hat für ihre Zustimmung eine **Prüffrist von drei Monaten**. Wird innerhalb dieser Frist keine Entscheidung getroffen, gilt die Zustimmung als **erteilt (Zustimmungsfiktion)**. Die Entscheidung ist nicht einklagbar und unterliegt der kommunalen Planungshoheit.

Der Bauturbo ist anwendbar:

- Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen
- Im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) sowie
- Am Siedlungsrand (Arrondierung), sofern das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht
- Gebunden von der gesetzlichen Gültigkeitsdauer.

Ziel ist es, integrierte Standorte mit vorhandener Infrastruktur zu fördern und eine Zersiedelung zu vermeiden.

Abweichungen von anderen Rechtsvorschriften (z.B. Natur-, Denkmal- oder Raumordnungsrecht) sind nicht möglich.

Da das Gesetz keine formalen Kriterien vorgibt, hat die Stadt Engen zur Sicherstellung einer transparenten, nachvollziehbaren und gleichbehandelnden Entscheidungsgrundlage den folgenden Kriterienkatalog entwickelt.

1. Kriterien für die Zustimmung:

- Anwendungsbereich: In Bebauungsplangebieten und im unbeplanten Innenbereich
- Nicht anzuwenden: im Außenbereich, außer vom Innenbereich umschlossener Außenbereich
- Erschließung muss, auch langfristig, gesichert sein (Baulasten)
- Immissionsauswirkungen und heranrückende Bebauung muss beachtet werden, ggf. bei Bedarf Verpflichtung zur Übernahme der Maßnahmen des aktiv und passiv geplanten Schutzes durch den Vorhabenträger bzw. Immissionsschutz im Allgemeinen
- Umweltauswirkungen müssen geprüft werden, ggf. Zustimmung kann an erforderliche Kompensation der Grünflächen- bzw. Bauverlustes geknüpft werden
- Gebot der Rücksichtnahme, Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar
- Keine prägende Wirkung der durch den Bauturbo zugelassenen Vorhaben
- Zustimmung ersetzt funktional eine entsprechende Bauleitplanung
- Zustimmung unter Bedingungen einer Bauverpflichtung samt deren Sicherung

Wird die Zustimmung unter Bedingungen erteilt, müssen diese Bedingungen bei Erteilung des Vorbescheides erfüllt sein oder in den Vorbescheid aufgenommen werden.

2. Anwendung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Orientierungswerte):

- Geringe Überschreitung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (muss städtebaulich vertretbar sein)
- Überschreitung der Baufenster (Nachbarverträglichkeit erforderlich)
- Zahl der Vollgeschosse (+1 Vollgeschoss muss städtebaulich vertretbar sein)
- Geringe Überschreitung der Firsthöhe (bei Dachaufstockung)
- Geringe Überschreitung der Traufhöhe (Einfügung ins Ortsbild muss gegeben sein)
- Abweichung von Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung möglich (Anpassung an Ortsbild)
- Abweichung von der festgesetzten Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (städtebaulich relevanter Eingriff)
- Stellplatzregelung, Nachweis 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit

Die Anwendung gilt analog für den unbeplanten Innenbereich.

3. Zuständigkeit für die Zustimmung:

- Prüfung der Anwendbarkeit des Bauturbos (formale Voraussetzung) → Baurechtsamt/Stadtplanung
- Zustimmung bei kleineren Maßnahmen (Anwendung Nr. 2) → Stadtplanung/Baurechtsamt
- Zustimmung bei wesentlichen Abweichungen oder größeren Bauvorhaben → TUA oder GR

4. Berichtspflicht der Verwaltung:

- Kleinere Maßnahmen (Anwendung Nr. 2) → Mitteilung vierteljährlich im TUA durch Baurechtsamt
- Größere Maßnahmen → nur mit Zustimmung GR oder TUA

Der Kriterienkatalog wurde vom Gemeinderat der Stadt Engen in seiner Sitzung am 21.07.2026 beschlossen.

Engen, 22.07.2026

Bürgermeister:



Frank Harsch