

Vorlage Nr.: 2025/1076

Verantwortlich: **Dez. 1**
Dienststelle: **Hauptamt**

Satzung zur Änderung der Hauptsatzung

„Wohnungsbauturbo“ - Übertragung des Zustimmungserfordernisses (§ 36a BauGB)

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2025	19	N	Vorberatung
Planungsausschuss	10.12.2025	3	N	Vorberatung
Gemeinderat	22.12.2025	5	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Die Zuständigkeit für Zustimmungen der Gemeinde zu Abweichungen gemäß § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e des Baugesetzbuches (BauGB) soll auf den Oberbürgermeister übertragen werden.

Der Gemeinderat beschließt die aus der Anlage 1 ersichtliche Satzung zur Änderung der Hauptsatzung.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

Anlass:

Der Bundestag hat am 9. Oktober 2025 den Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen von CDU/CSU und SPD zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BT-Drs. 21/781 neu) beschlossen. Der Bundesrat hat das Gesetz am 17. Oktober 2025 angenommen. Am 29. Oktober 2025 wurde das Gesetz im BGBl. I Nr. 257 verkündet und ist daraufhin am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten (<https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2025/257/VO.html>).

Ziel der Gesetzesänderung ist, den Wohnungsbau deutlich zu beschleunigen. Für alle anderen Bauvorhaben (u.a. gewerbliche Vorhaben, Straßen, ÖPNV...) findet der „Bauturbo“ keine Anwendung. Ob und in welchem Umfang Städte und Gemeinden von den neuen Regelungen Gebrauch machen, entscheidet die jeweilige Kommune.

Änderungen des Baugesetzbuches

1.) Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus (Grundzüge der Planung in Bebauungsplänen sind nicht mehr bindend)

Bislang sah der § 31 Abs. 3 BauGB für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bereits Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall vor. Mit der Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB wird diese Befreiungsmöglichkeit noch einmal deutlich erweitert. Die Befreiung erstreckt sich künftig zusätzlich auf Wohnbauvorhaben, die „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen“ beurteilt werden können. Die Befreiung muss weiterhin unter Würdigung nachbarlicher Interessen (Rücksichtnahmegebot) mit den öffentlichen Belangen (vergleiche § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB, insbesondere Umweltauswirkungen) vereinbar sein.

Die neue Befreiungsvorschrift eröffnet die Möglichkeit, in Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in zweiter Reihe neuen Wohnraum zu schaffen.

2.) Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB für Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus (Vorhaben im Innenbereich müssen sich nicht mehr einfügen)

Mit der Neueinführung des § 34 Abs. 3b BauGB ist nunmehr mit Zustimmung der Gemeinde eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens auch die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Einzelfall oder „in mehreren vergleichbaren Fällen“ möglich. Die Abweichungsmöglichkeit war bislang beschränkt auf die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter (Wohn-)Gebäude, § 34 Abs. 3a lit. b) BauGB. Ebenfalls Voraussetzung für eine Anwendung ist die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen. Die Abweichung ist möglich in Bezug auf alle Kriterien des Einfügens (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise). Einer Abweichung von der Art der Nutzung werden jedoch häufig öffentliche Belange entgegenstehen.

3.) Abweichung nach § 246e BauGB (zeitlich befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau - bis Ende 2030 kann von allen Regeln des BauGB abgewichen werden)

Als weitreichendste Flexibilisierung für die Beschleunigung neuer Wohnraumschaffung wird der neue § 246e BauGB als zeitlich befristete Sonderregelung in das BauGB aufgenommen, der in seiner Anwendung noch über die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten von § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB hinausgeht. § 246e BauGB eröffnet weitreichende Möglichkeiten, einzelne Vorhaben zur Wohnraumschaffung trotz entgegenstehender bauplanungsrechtlicher Vorschriften zuzulassen

und so auf die ansonsten erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verzichten. Aufgrund dieser Wirkung ist § 246e BauGB als Experimentierklausel zunächst nur bis zum 31. Dezember 2030 anwendbar. Im Rahmen des § 246e BauGB können bei Wohnbauvorhaben von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften, insbesondere der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Voraussetzung ist auch hier, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hat eine Abweichung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen.

§ 246e BauGB findet zudem auch Anwendung auf Vorhaben im Außenbereich, wenn diese im räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung stehen (max. 100 m Entfernung von Siedlungen). Dabei sind die Regelungen des Eingriffs-Ausgleichs nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Im Zusammenhang mit der Genehmigung von zusätzlichem Wohnraum können ergänzend den Bedürfnissen der Bewohner*innen dienende Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs zugelassen werden.

Zu beachten ist, dass in allen Fällen die fachgesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind (Abstandsflächen und Gefahrenabwehr nach LBO, Immissionsschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz, Hochwasserschutz und Denkmalschutz). Die Abweichungen nach dem „Bauturbo“ sind als Ersatz für Bebauungspläne gedacht. Sie können nicht über das hinausgehen, was planbar wäre. Die Grundsätze der Bauleitplanung sind weiterhin einzuhalten.

Zustimmungserfordernis der Gemeinde nach § 36a BauGB

Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB und die Anwendung des § 246e BauGB sind unter Berücksichtigung des neu eingeführten § 36a BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde – zusätzlich zu den oben genannten Voraussetzungen – möglich und sichert damit die kommunale Planungshoheit ab. Die Gemeinde kann hiernach ihre Zustimmung erteilen, wenn das Vorhaben mit den kommunalen Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. So ist auch zu berücksichtigen, ob eine Abweichung einen Präzedenzfall für künftige Fälle begründet.

Diese „Zustimmung“ fällt nach Einschätzung der Stadtverwaltung grundsätzlich in die Zuständigkeit des Gemeinderats und ist kein Geschäft der laufenden Verwaltung, gemäß § 44 Abs. 2 Satz 1 GemO BW.

Die Hauptsatzung regelt derzeit in § 12 Ziffer 3 lit. a) (klarstellend), dass Entscheidungen über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB auf den Oberbürgermeister übertragen werden. Von dieser Aufgabenübertragung wird die künftige „Zustimmung“ nicht erfasst.

Die Gesetzesänderung sieht eine Zustimmungsfiktion (drei Monate + ggf. Öffentlichkeitsbeteiligung von max. einem Monat) vor. Das heißt, die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags und Vollständigkeit der Bauunterlagen verweigert wird. Alleine die inhaltliche Bewertung eines Antrags und die verwaltungsinterne Entscheidungsfindung dürften bereits ohne Einbindung der gemeinderätlichen Gremien in den vorgegebenen Fristen – insbesondere in der Anfangsphase – herausfordernd sein. Im Hinblick auf den Zeitaufwand zur Erstellung von Beschlussvorlagen, verbunden mit den üblichen Vorlaufzeiten / Mitzeichnungsläufen von Gremienvorlagen und die zunehmende Anzahl der Prüffälle, erscheint eine Entscheidung über die Zustimmung durch den Gemeinderat jedoch praktisch kaum durchführbar. Es besteht hier ein beträchtliches Risiko, dass in einer beachtlichen Fallzahl die Zustimmung nach Ablauf der Drei-Monatsfrist suggeriert werden könnte, weil der Gemeinderat nicht rechtzeitig eine Entscheidung treffen konnte. Dies birgt die Gefahr, dass Vorhaben zu genehmigen sind, die so möglicherweise städtebaulich nicht gewollt sind.

Um eine qualitative und systematische Steuerung über die planerische und bauliche Entwicklung zu behalten, ist ein unmittelbares Handeln und Reagieren oft unabdingbar. Daher ist aus Sicht der Verwaltung eine Änderung hinsichtlich der kommunalen Zuständigkeiten erforderlich.

Vorschlag der Verwaltung - Änderung der Hauptsatzung

Die Verwaltung schlägt vor, die Kompetenz zur Erteilung bzw. zur Ablehnung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB bei Anträgen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB an den Oberbürgermeister und somit die Verwaltung zu übertragen, gemäß §§ 44 Abs. 2, 39 Abs. 2 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW). Auf diese Weise kann auf die möglicherweise in Fülle auftretenden Einzelanfragen sach- und fristgerecht reagiert werden, da diese ansonsten alle äußerst kurzfristig im Gemeinderat beraten werden müssten.

Auf dieser Grundlage kann die Stadtverwaltung die eingehenden „Bauturbo“- Prüffälle eigenverantwortlich bearbeiten und darüber entscheiden. In regelmäßigen Abständen wird dem Planungsausschuss Bericht erstattet. Die nachträgliche Berichterstattung soll für die voraussichtliche Vielzahl der der eingehenden „kleineren“ Vorhaben (wie Aufstockungen, Anbauten, Anfragen für ein Einzelvorhaben in zweiter Reihe usw.) erfolgen. Städtebaulich, politisch oder fachspezifisch bedeutsame Vorhaben, bzw. Vorhaben im Außenbereich, sollen dem Planungsausschuss vor Entscheidung vorgestellt und erläutert werden.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Die Stadtverwaltung arbeitet derzeit einen fachbereichsübergreifenden Vorschlag für den zukünftigen Umgang mit den gesetzlichen Neuerungen aus.

In einem ersten Schritt ist die Öffentlichkeit und Bauwirtschaft dafür zu sensibilisieren, frühzeitig mit den zuständigen Fachbehörden in Austausch zu treten, um maßgebliche Rahmenbedingungen bereits vor Einreichung eines Antrags klären zu können und damit eine fristgerechte Beurteilung sicherzustellen. Sofern ohne Vorabstimmung im Baugenehmigungsverfahren eine Abweichung beantragt wird, besteht die Möglichkeit, dass das Verfahren durch den Bauherrn ruhend gestellt wird oder bei unklaren städtebaulichen Folgen durch die Stadtverwaltung abgelehnt wird. Die entsprechende Information und der Hinweis auf das empfohlene Vorgehen werden zentral über die städtische Website bereitgestellt.

Für die Beratung und Beurteilung der Vorhaben werden Leitlinien zur Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen, den Kriterien für die Ausübung der Planungshoheit sowie Grundsätze für Zustimmungsbedingungen erarbeitet.

Als Grundlage für die Überprüfung, ob eine Anwendung möglich ist, sollen neben den vorhandenen Grundsatzbeschlüssen der Stadt, den stadtweiten Plangrundlagen und Satzungen (u.a. Grünsatzung/Baumschutzsatzung, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen), auch städtebauliche Entwicklungskonzepte wie Rahmenplanungen (z.B.. Klimaanpassungsplan, Rahmenplan NW-Stadt), Fachkonzepte (z.B. Höhenentwicklungskonzept), Studien sowie Wettbewerbsergebnisse der Stadt- und Freiraumplanung dienen.

Darüber hinaus soll die Beurteilung eingehender Anfragen in Anwendung erarbeiteter vorläufiger Kriterien erfolgen und die gewonnenen Erfahrungswerte während einer voraussichtlich einjährigen Pilotphase evaluiert und verfestigt werden. Dies eröffnet die Entwicklung und ggf. Anpassung des bestehenden Katalogs (siehe Anlage 4) – dieser sieht u.a. Ausschlusskriterien vor

- im Außenbereich (grundsätzlich ausgeschlossen - nur in besonders begründeten Einzelfällen z.B. sinnvoller Arrondierung),

- in Gewerbe- und Mischgebieten (nur bei keinen negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe / Gebietserhaltungsanspruch muss jeweils gewahrt bleiben).

Die Erteilung einer Zustimmung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte Anforderungen einzuhalten zum Beispiel:

- klimagerechter Ausgleich / Begrünungsmaßnahmen,
- Verpflichtung zum geförderten Mietwohnungsbau (analog der Anforderungen des Karlsruher Innenentwicklungskonzeptes KAI), Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur, verbunden mit einer Bauverpflichtung.

Bei kleineren Bauvorhaben können diese Anforderungen über Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung abgesichert werden. Bei größeren Vorhaben ist der Abschluss von vertraglichen Regelungen (in Anlehnung an einen städtebaulichen Vertrag) zweckmäßig. Hier ist vorgesehen, einen Mustervertrag zu entwickeln. In Bagatellfällen kann ggf. auf Anforderungen verzichtet werden. Die Änderung der Hauptsatzung sieht diesbezüglich vor, die Zuständigkeit für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen ebenfalls auf den Oberbürgermeister zu übertragen.

Der Gesetzgeber, eröffnet die Möglichkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung. Bei relevanten Vorhaben hält die Verwaltung eine Nutzung dieser Option für sinnvoll. Für einen städtebaulich bedeutsamen und sensiblen Kontext kann eine gestalterische Qualifizierung und Öffentlichkeitsbeteiligung über den gemeinderätlich bestellten Gestaltungsbeirat erfolgen. Bei größeren Vorhaben sind auch andere Beteiligungsformate zu prüfen.

Die vorgenannten Voraussetzungen sollen in der Anwendung zunächst im Einzelfall geprüft werden und die gesammelten Erfahrungswerte – nach voraussichtlich einjähriger praktischer Pilotphase – schließlich in eine gesamtstädtische Strategie münden. Während dieser ersten Evaluationszeit soll wie oben beschrieben der Planungsausschuss regelmäßig über die fachliche Beurteilung der Anträge unterrichtet werden.

Der zunächst bewusst weit gefasste Beurteilungsrahmen (siehe Anlage 4) stellt sicher, dass die vielfältigen neuen Regelungen der BauGB-Novelle umfassend angewendet und nicht durch zu strikte Kriterien eingeschränkt werden. Dadurch wird vermieden, dass potenziell gewünschte Fallkonstellationen mangels Erfahrungswerte mit den neuen Instrumenten ausgeschlossen werden. Zugleich gewährleistet der Rahmen, dass jedes Vorhaben einen Beitrag zur qualitativen Wohnraumversorgung leistet.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Bearbeitung von Anträgen mit Abweichungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB wird in der Stadtverwaltung zunächst zu einem höheren Bearbeitungsaufwand führen. Die Stadtverwaltung wird sich diesen Herausforderungen mit den bestehenden Personalkapazitäten stellen.

Im Bereich der Planung müssen unter Umständen, abhängig von der tatsächlichen Zahl der „Bauturbo“- Anträge und dem damit verbundenen erhöhten Beratungsbedarf andere Aufgaben zurückgestellt bzw. anders priorisiert werden. In welchem Verhältnis der Mehraufwand zu einem Minderaufwand steht, kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Auch der Aufwand für die zusätzliche Beteiligung, die in der Form auch erst noch festgelegt werden muss, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Im Bereich der Genehmigungen wird der Aufwand zunehmen. Die geplanten Beratungsangebote und Besprechungen sollen die Planenden und die Bauherrschaft bei ihren Vorhaben unterstützen und Möglichkeiten aufzeigen. Sie finden in dem zu erwartenden Umfang derzeit nicht statt und werden

zusätzliche Kapazitäten binden. Da es sich dort um Pflichtaufgaben handelt, können keine anderen Aufgaben zurückgestellt werden.

Diese Änderungssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für die Änderungen der Hauptsatzung ist eine qualifizierte Mehrheit erforderlich.

Die Änderungssatzung ist als Anlage 1, eine konsolidierte Fassung sowie eine Synopse sind als Anlage 2 und 3 beigefügt.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat - nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss sowie Planungsausschuss

1. Der Gemeinderat beschließt die aus Anlage 1 ersichtliche Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe.
2. Die Erläuterungen der Stadtverwaltung zum weiteren Vorgehen im Umgang mit den neuen Abweichungsmöglichkeiten im Rahmen der BauGB-Novellierung und der vorläufige Kriterienkatalog (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

1. Änderungssatzung
2. Konsolidierte Fassung
3. Synopse
4. Vorläufiger Kriterienkatalog