



Leitlinien der Gemeinde Oberstenfeld für die Anwendung des § 246e BauGB

1 Anlass und Zielsetzung

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Es verfolgt das Ziel, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen deutschen Städten entgegenzuwirken. Im Mittelpunkt stehen dabei die beschleunigte Schaffung von Wohnbauprojekten sowie die Verkürzung bauplanungsrechtlicher Verfahren.

Die neuen Regularien eröffnen den Kommunen einen erheblichen Ermessens- und Handlungsspielraum bei der Entscheidung über Bauvorhaben. Damit verbunden sind jedoch auch Risiken für die städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die bestehende Infrastruktur, den Natur- und Artenschutz sowie nachbarliche Belange. Gleichzeitig bietet der „Bau-Turbo“ die Chance, Wohnbauprojekte deutlich schneller umzusetzen.

Mit den nachfolgenden Leitlinien sollen klare und nachvollziehbare Rahmenbedingungen für die Anwendung des § 246e BauGB geschaffen werden. Ziel ist es, sowohl für Vorhabenträger als auch für die Öffentlichkeit eine transparente und verlässliche Grundlage für die Beurteilung entsprechender Vorhaben zu schaffen.

Ein Anspruch auf Anwendung des § 246e BauGB oder auf Erteilung der erforderlichen Zustimmung besteht nicht. Die Entscheidung über die Zustimmung gemäß § 36a BauGB erfolgt jeweils im konkreten Einzelfall und nach pflichtgemäßem Ermessen der Gemeinde Oberstenfeld.

2 Grundsätze der Anwendung des § 246e BauGB

2.1 Schaffung von Wohnraum (§ 246e Abs. 1 BauGB)

Der Zweck der Regelung liegt in der Schaffung von Wohnraum, d.h. das Vorhaben muss dazu dienen, Wohnraum zu generieren. Gleichzeitig muss das Vorhaben unter

Quelle

- <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Dezernat-5/2025/2025-11-03-bauturbo.pdf>
(Deutscher Städtetag)
- https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/service/bauturbo-muster-einf%C3%BChrungserlass.pdf?__blob=publicationFile&v=1
(Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)

Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Das Gebot der Rücksichtnahme ist zu beachten.

Nachbarliche Interessen

Zu den nachbarlichen Interessen zählen alle Interessen, die nach den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in Bezug auf private Belange abwägungsbeachtlich sind.

Öffentliche Belange

Das Vorhaben muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu zählen insbesondere:

- eine gesicherte Erschließung
- die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- der Klimaschutz und die Klimaanpassung
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden
- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Das Verhältnismäßigkeitsprinzip muss gewahrt werden, d.h. die Abweichung muss erforderlich und angemessen sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn ein entsprechender Wohnraumbedarf besteht. In gemischten Baugebieten, bei Nicht-Wohnnutzungen und bei Wohnnutzungen in größerem Umfang ist die Bauleitplanung weiterhin erforderlich.

2.2 Ausschluss erheblicher Umweltauswirkungen (§ 246e Abs. 1 BauGB)

Ein Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen ist ausgeschlossen, wenn nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes sind frühzeitig zu prüfen und angemessen zu berücksichtigen.

3 Verfahren und Zuständigkeit (§ 246e Abs. 2 BauGB)

3.1 Zuständigkeit

Für die Zustimmung nach § 36a BauGB ist der Technische Ausschuss der Gemeinde Oberstenfeld zuständig. Für die Übertragung der Zuständigkeit wird die Hauptsatzung entsprechend geändert.

Die Gemeinde Oberstenfeld kann die Zustimmung insbesondere mit folgenden Anforderungen verbinden:

- Vorlage von Konzepten zur Dachbegrünung

Quelle

- <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Dezernat-5/2025/2025-11-03-bauturbo.pdf>
(Deutscher Städtetag)
- https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/service/bauturbo-muster-einf%C3%BChrungserlass.pdf?__blob=publicationFile&v=1
(Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)

- Einhaltung bestimmter Energie- und Baustandards
- Berücksichtigung nachhaltiger Bauweisen

3.2 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde Oberstenfeld kann die Zustimmung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages verbinden. Dieser dient insbesondere

- der Absicherung nachbarlicher Belange und des Gemeinwohls
- der vertraglichen Übernahme von Folgekosten durch den Vorhabenträger
- der Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens

Der Vorhabenträger hat die Verfügungsgewalt über das Grundstück nachzuweisen und verpflichtet sich insbesondere dazu, das Vorhaben einschließlich der Außenanlagen innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung umzusetzen.

Die Gemeinde kann weitere Anforderungen, insbesondere hinsichtlich ökologischer, energetischer oder gestalterischer Standards, vertraglich sichern.

4 **Natur- und Landschaftsschutz § 246e Abs. 3 BauGB**

Die Regelungen des Naturschutzes, insbesondere die §§ 14 – 17 BNatSchG, sind zwingend zu beachten.

Entscheidungen nach § 246e BauGB erfolgen im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Ludwigsburg).

Ein Vorhaben am Siedlungsrand kann zugelassen werden, wenn sich dieses unmittelbar an die Siedlung anschließt oder trotz eines gewissen Abstandes noch als organische Entwicklung des Siedlungsbereiches anzusehen ist und von dessen Erschließungsanlagen profitieren kann. Bei einem Abstand von bis zu 100 m ist dieser Zusammenhang grundsätzlich gegeben.

5 **Maß der baulichen Nutzung (§ 246e Abs. 5 BauGB)**

Abweichungen nach § 246e Abs. 5 BauGB können zugelassen werden, soweit sie sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung an der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren.

Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung sind einzuhalten. Dies gilt in den Fällen, in denen im betreffenden Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl festgelegt sind.

Quelle

- <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Dezernat-5/2025/2025-11-03-bauturbo.pdf>
(Deutscher Städtetag)
- https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/service/bauturbo-muster-einf%C3%BChrungserlass.pdf?__blob=publicationFile&v=1
(Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)

6 Weitere kommunale Leitlinien

6.1 Ausschluss von Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten

Das Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten i.S.d. BauNVO wird ausgeschlossen. Dieser Ausschluss sichert den Erhalt der Wirtschaftsfläche und vermeidet unkalkulierbare Nutzungskonflikte. Wohnungen sind nur unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

6.2 Ausschluss von Vorhaben im klassischen Außenbereich

Ein Vorhaben im klassischen Außenbereich wird grundsätzlich ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Schutzgebiete, gesetzliche Überschwemmungsgebiete und sonstige besonders sensible Landschaftsbereiche.

Zulässig bleiben moderate Siedlungsarrondierungen, sofern ein städtebaulich nachvollziehbarer Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich besteht.

6.3 Sicherung der langfristigen städtebaulichen Entwicklung

Die Anwendung des § 246e BauGB ist ausgeschlossen, wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung dauerhaft verhindert oder erschwert wird, weil hinterliegende Grundstücke nicht mehr erschlossen werden können oder durch eine nachträgliche Erschließung Immissionsprobleme entstehen.

6.4 Städtebaulich komplexe Vorhaben

Bei städtebaulich komplexen Vorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme ab 1.500 m² und ggf. konkurrierenden öffentlichen sowie privaten Belangen ist grundsätzlich ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, da Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht ausreichend vorhersehbar sind.

6.5 Raumordnung und Landesplanung

Von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung darf nicht abgewichen werden, da die Regelungen des § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) unverändert gelten.

6.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Verwaltung kann vor einer Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB eine angemessene Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen.

Dies gilt insbesondere bei Vorhaben, durch die in besonderem Maße öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen berührt werden.

Oberstenfeld, den 16. Oktober 2026

gez.

Kai Kraning

Bürgermeister

Quelle

- <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Dezernat-5/2025/2025-11-03-bauturbo.pdf>
(Deutscher Städtetag)
- https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/service/bauturbo-muster-einf%C3%BChrungserlass.pdf?__blob=publicationFile&v=1
(Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)



signiert von
Florian Bausch
Gemeinde Oberstenfeld
14.10.2026