

Informationsvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 25.02.2026

- öffentlich -

Informationen zur Umsetzung des "Bauturbos" in Schwetzingen

Der Gemeinderat nimmt das Vorgehen der Verwaltung zum Umgang mit dem „Bauturbo“ zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Im Technischen Ausschuss am 22.10.2025 wurden die Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 30.10.2025, welche gemeinhin als „Bauturbo“ bezeichnet wird, vorgestellt. Die neu im BauGB aufgenommenen Regelungen dienen der Schaffung von Wohnraum, da sie den Gemeinden die Möglichkeit eröffnen unabhängig von einem zeit- und kostenintensiven Bebauungsplanverfahren, Baurecht zu schaffen.

Zentraler Bestandteil sind die folgenden Regelungen:

§ 31 Abs. 3 BauGB Befreiung von bestehenden Bebauungsplänen

§ 34 Abs. 3b BauGB Ausnahme beim Einfügen im unbeplanten Innenbereich

§ 246e BauGB Abweichung im Innen- und im Außenbereich

Die Regelungen können ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum herangezogen werden. Lediglich § 246e BauGB eröffnet die Möglichkeit weitere Bauvorhaben zuzulassen, nämlich Anlagen die den kulturellen, gesundheitlichen und sozialen Bedürfnissen der Bewohner dienen und Läden, zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner.

Durch die Aufnahme des Erfordernisses der Zustimmung der Gemeinde zu diesen Entscheidungen ist der Planungshoheit der Gemeinde genüge getan. Die Zustimmung ersetzt funktional die Bauleitplanung und wird von der Gemeinde nur erteilt, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Zustimmung vermittelt keine einklagbare Rechtsposition, da dem Antragsteller durch die Zustimmung lediglich ein rechtlicher Vorteil entsteht, er durch die Nichterteilung aber nicht in seinen Rechten betroffen ist. Lediglich aufgrund des Rechtsstaatsprinzips, des Willkürverbots und des Gleichheitsgrundsatzes (Selbstbindung der Verwaltung) ist die Entscheidung der Gemeinde rechtlich überprüfbar.

Umsetzung in Schwetzingen:

Die Verwaltung der Stadt Schwetzingen hat sich seit der Einführung der neuen Regelung intensiv mit der stadtinternen Umsetzung beschäftigt.

Interne Zuständigkeit

Um eine Entscheidung des Bauturbos erwirken zu können, hat der Bauherr einen entsprechenden Antrag einzureichen. Dieser sog. AAB-Antrag (AAB für Ausnahme, Abweichung, Befreiung) kann isoliert oder im Rahmen eines Baugenehmigungs- oder Bauvorbescheidsverfahrens gestellt werden. Für diese Anträge ist das Baurechtsamt der Stadt Schwetzingen zuständig. Dieses wird die Stadtplanung und alle sonst für die Beurteilung des Vorhabens maßgeblichen Kollegen beteiligen und das Vorhaben dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

Die Verwaltung unterstützt die Inanspruchnahme der neuen Möglichkeiten durch interessierte Bauherren ausdrücklich und hilft diese bei einer stadtplanerisch wünschenswerten Umsetzung. Aus diesem Grund werden Baurechtsbehörde und Stadtplanung auch Vorschläge für Bereiche entwickeln, die aus stadtplanerischer Sicht Möglichkeiten der Wohnraumschaffung eröffnen.

Zustimmung der Gemeinde

Entgegen des Vorgehens einiger Kommunen wird auf die Übertragung der Entscheidung auf den Oberbürgermeister durch eine Änderung der Hauptsatzung verzichtet. Die Verwaltung hat sich entschlossen die Zustimmung mittels eines Gemeinderatsbeschluss einzuholen, welcher im technischen Ausschuss vorberaten wird.

Hierbei wird entweder ein Einzelvorhaben vorgestellt oder ein städtebauliches Konzept, welches von Investor oder Stadt ausgearbeitet wurde. Im Falle des städtebaulichen Konzeptes stimmt der Gemeinderat diesem grundsätzlich zu, so dass die einzeln zu erteilenden Genehmigungen nicht mehr der Zustimmung bedürfen, sondern auf Grundlage dieser Grundsatzentscheidung durch das Baurechtsamt direkt erteilt werden können.

Verwaltungsgebühren

Die Aufnahme der neuen Regelungen macht eine Änderung des städtischen Verwaltungsgebührenverzeichnisses erforderlich, da die neuen Tatbestände aufzunehmen waren. Für die AAB-Entscheidungen setzt sich die Gebühr aus einer Zeitgebühr und einer Wertgebühr hinsichtlich des wirtschaftlichen Interesses des Antragsstellers an der Leistung zusammen. Um dieses wirtschaftliche Interesse der Antragsteller an der Entscheidung der Verwaltung dazustellen wurden folgende Gebührentatbestände ergänzt:

Ziff. 24.6.24	Befreiungen von Bebauungsplänen, § 31 Abs. 3 BauGB	5.000,00 EUR
Ziff. 24.6.25	Ausnahmen vom Einfügen, § 34 Abs. 3b BauGB	7.500,00 EUR
Ziff. 24.6.26	Abweichung, § 246e BauGB	7.500,00 EUR

Die unterschiedliche Gebührenhöhe rechtfertigt sich in der unterschiedlichen Höhe des wirtschaftlichen Interesses: Ausnahme und Abweichung ersetzen die Aufstellung eines kompletten Bebauungsplans, während die Befreiung kein neues Baurecht schafft, sondern bestehendes ändert.

Die Änderung des Verwaltungsgebührenverzeichnisses wurde am 11.02.2026 im Verwaltungsausschuss vorberaten und soll am 11.03.2026 im Gemeinderat beschlossen werden (Drucksache Nr. 3120/2026). Sie tritt am 01.04.2026 in Kraft.

Kriterien:

Die Verwaltung der Stadt Schwetzingen hat sich zudem über Kriterien verständigt, welche verwaltungsintern bei der Bearbeitung von Anträgen im Rahmen des „Bauturbos“ herangezogen werden sollen. Dies sind wie folgt:

- Das Bauvorhaben muss die Ziele der Bauleitplanung und der städtebaulichen Rahmenpläne und Konzepte der Stadt Schwetzingen weitestgehend erfüllen.
- Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung werden eingehalten, wobei ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Minimierung der zusätzlichen Bodenversiegelung gefordert wird.
- Das Vorhaben ist bereits erschlossen und bedarf keiner weiteren öffentlichen Erschließung.
- Ggf. ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Durchsetzung weiterer städtebaulicher Erwägungen erforderlich.
- Ggf. ist die Erstellung eines umfangreichen städtebaulichen Konzeptes mit Vorhaben- und Erschließungsplanung erforderlich.
- Ggf. kann die Erstellung von Gutachten, insbes. Schallschutz, Artenschutz, erforderlich sein sowie die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes.
- Bei größeren Bauvorhaben kann gefordert werden, dass ein Teil der Wohnungen des Projekts Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen zur Verfügung gestellt werden und sich der Vorhabensträger an Kosten für die Schaffung sozialer und kultureller Infrastruktur beteiligt.
- Folgende Aspekte sind in jede Planung aufzunehmen:
 - Flachdächer sind grds. mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einer Substratschicht von mind. 10 cm, zu versehen.
 - Es sind ausschließlich versickerungsfähige Pflaster zu verwenden.
 - Je 300 m² Grundfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit mind. 12 – 14 cm Stammumfang zu pflanzen.

Wichtig ist jedoch, dass jeweils der Einzelfall entschieden werden muss.

Finanzielles:

Die Vorlage hat keine finanziellen Auswirkungen.

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei: