

Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbos der Gemeinde Schömborg



Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

in der Fassung vom 21.08.2026

Verfasser:



5. Schömberger Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbos

Schömberger Leitlinien und Kriterien zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“). Die Zustimmung der Gemeinde ist für Genehmigungen nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung im Grundsatz zu erteilen, sofern folgende Verfahrensvorgaben, Anwendungsvoraussetzungen und Bedingungen eingehalten und die Ausschlusskriterien nicht erfüllt sind:

Verfahrensvorgaben:

- 1) Vor Einreichung eines Antrags ist ein **Abstimmungstermin** mit dem Bauamt der Gemeinde Schömberg durchzuführen.
- 2) Der Bau-Turbo soll grundsätzlich nur bei Vorhaben zur Anwendung kommen, durch die bis zu **fünf Wohneinheiten** geschaffen werden.
- 3) Die Verwaltung wird vor Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde die **Öffentlichkeit** wie folgt beteiligen:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch die **Bekanntgabe im Amtsblatt** und auf der Homepage der Gemeinde Schömberg. Es wird eine Bekanntmachung und ein **Lageplan zum Bauvorhaben** veröffentlicht. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis, wann und wo die vorgelegten Antragsunterlagen einsehbar sind.

Das Zustimmungsverfahren erfordert die Erklärung, dass der Antragstellende sich bereit erklärt, dass das Vorhaben im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen** öffentlich ausgelegt werden

Die Verwaltung sichtet und prüft alle **eingehenden Stellungnahmen**. Dem Gemeinderat werden zur finalen Beschlussfassung und Abwägung ausschließlich diejenigen Stellungnahmen vorgelegt, die aus **städtebaulicher Sicht relevant** sind. Hierunter fallen bspw. Belange des **Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung, der Erschließung, des Denkmalschutzes oder gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**. Stellungnahmen und Einreichungen, die sich gemäß Prüfung der Verwaltung auf rein **private, nicht städtebaulich relevante Aspekte** beziehen werden **nicht weiter berücksichtigt**.

- 4) Bei Anwendung des Bau-Turbos ist ein **städtebaulicher Vertrag** zwischen den Antragstellenden und der Gemeinde abzuschließen. Der Bauherr verpflichtet sich im Rahmen dessen unter anderem zu **Umsetzung des Vorhabens inkl. Außenanlagen innerhalb von 5 Jahren** ab Erteilung der Baugenehmigung und zur ggf. notwendigen Kostenträgerschaft.

Anwendungsvoraussetzungen (Bedingungen):

- 5) Es handelt sich um ein Bauvorhaben der **Gebäudeklasse 1 – 3** gem. § 2 Abs. 4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).
- 6) Es handelt sich um Bauvorhaben, die den vom Gemeinderat beschlossenen **Gemeindeentwicklungskonzept** Rechnung tragen.
- 7) Das Vorhaben entspricht den **regionalplanerischen Vorgaben** und liegt innerhalb der **Flächennutzungsplan-Kategorie** Wohnbaufläche und Gemischte Bauflächen Bestand.
- 8) Das Vorhaben ist **bereits** mittels privat-rechtlicher Einigung oder öffentlich **erschlossen** und benötigt keine noch zu errichtende **öffentliche Erschließung**. Private Erschließungsmaßnahmen und gegebenenfalls notwendige Hausanschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind hiervon ausgenommen.
- 9) Das Bauvorhaben soll in der Regel über mindestens **zwei Pkw-Stellplätze je Wohneinheit** verfügen. Von diesem Grundsatz kann im **Einzelfall abgewichen** werden, wenn aufgrund der Lage, der Erschließung oder der **Nutzungsstruktur** kein entsprechender Bedarf besteht oder durch **geeignete Maßnahmen** (z. B. Mobilitätskonzepte, ÖPNV-Anbindung, Sharing-Angebote oder reduzierte Wohnungsgrößen) sichergestellt ist, dass keine zusätzlichen erheblichen Verkehrs- oder Parkbelastungen im Umfeld zu erwarten sind.

Prüf- und Nachweispflicht:

- 10) Bei Anwendung des Bau-Turbos ist durch die **Antragstellenden** durch Prüfung im Sinne des § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB anhand einer **Schutzgüterbetrachtung** nachzuweisen, ob oder ob keine voraussichtlich **zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen** infolge der Abweichung zu erwarten sind.

Ausschlusskriterien:

- 11) Der Bau-Turbo soll nicht zur Anwendung kommen wenn die Errichtung von Wohnnutzung im **Gewerbe- oder Industriegebiet** vorgesehen ist.
- 12) Weiterhin soll keine Zustimmung für Bauvorhaben im **Außenbereich gem. § 35 BauGB** erteilt werden.
- 13) Ausgeschlossen werden sollen **Vorhaben auf Flächen**, deren Bebauung absehbar notwendige oder städtebaulich sinnvolle Erschließungen für künftige **Innenentwicklungs- oder Nachverdichtungspotenziale** beeinträchtigen oder ausschließen würden.
- 14) Keine Anwendung des Bau-Turbos auf Flächen die als **Grünfläche, Parkanlage, Biotopflächen, Spielplatz oder Schutzgebiet** (z.B. Biotopflächen, Landschafts- / Naturschutzgebiet) im Flächennutzungsplan ausgewiesen, im Bebauungsplan festgesetzt oder in der Örtlichkeit vorhanden sind.

6. Ergänzende Klarstellung

Die vorliegenden Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos schaffen einen transparenten Orientierungsrahmen für Verwaltung und Gemeinderat. Sie begründen jedoch keinen Anspruch auf eine Zustimmung zu einzelnen Vorhaben. Jede Entscheidung bleibt weiterhin eine Einzelfallprüfung, in der die Gemeinde ihr Ermessen eigenständig, sorgfältig und ermessensfehlerfrei auszuüben hat. Die Leitlinien dienen damit der Strukturierung des Entscheidungsprozesses, ersetzen aber nicht die notwendige individuelle Abwägung im konkreten Verfahren.