



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in Nöltner, Haasis
Vorlage Nr. 003/2026
Datum 26.02.2026

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Kenntnisnahme	10.03.2026	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Kenntnisnahme	10.03.2026	
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Kenntnisnahme	10.03.2026	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Kenntnisnahme	12.03.2026	
Gemeinderat	öffentlich-Offenlage	26.03.2026	

Betreff:

Erster Bericht zum "Baturbo" und seiner Anwendung in Lörrach

Information zum "Baturbo" (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) und Vorschlag zur Ausarbeitung von Handlungsleitsätzen und einer Anpassung der Hauptsatzung

Anlagen:

1. Handreichung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) zur Umsetzung des Baturbos

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht zum „Baturbo“ wird zur Kenntnis genommen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Intro - erster Bericht zum „Baturbo“

Folgende Fragen stehen im Mittelpunkt dieses Berichts:

- Was ist der „Baturbo“?
- Wie bringen wir den „Baturbo“ zum Wirken“?
- Wie ist der Stand der Umsetzung?

Entsprechend ist der Bericht zwei Abschnitte gegliedert

- **Abschnitt 1** zum „Was“ - mit allgemeinen Informationen zum Baturbo und zu Anwendungsmöglichkeiten sowie
- **Abschnitt 2** zum „Wie“ - mit Erläuterung der notwendigen Schritte zur Umsetzung und konkreten Vorschlägen zu Handlungsleitsätzen sowie einer notwendigen Anpassung der Hauptsatzung

Wo stehen wir?

Die Handreichung des Landes BW in der Anlage unterscheidet 3 Phasen zur Umsetzung des Baturbo:

- Phase 1 „Fundament bauen“ – Erarbeitung strategischer Grundlagen und Leitlinien
- Phase 2 „Chancen ergreifen“ – Informelle Abstimmungen mit Bauwilligen
- Phase 3 „Baturbo zünden“ – formelles Genehmigungsverfahren

Wir befinden uns in Phase 1. Der Prozess ist gestartet. Grundlagen werden erarbeitet. Ein Abschluss von Phase 1 durch Beschlüsse des Gemeinderates vor der Sommerpause ist geplant. Bis die strategischen Leitlinien erstellt sind, werden Anträge zum Baturbo in der Regel zurückgestellt werden müssen.

Was ist schon geleistet?

- Eine Schulung des Gemeinderates fand am 26.01.2026 statt.
- Vom Fachbereich Stadtplanung wurde mit den zuständigen Fachabteilungen der Nachbarstädte Weil am Rhein, Rheinfelden (Baden) und Schopfheim ein Erfahrungsaustausch als Auftakt weiterer Abstimmungen durchgeführt.

- Erfahrungen aus diesem Auftakt sowie Hinweise aus den Empfehlungen des Deutschen Städtetages, des Umsetzungslabors „Bauturbo“ und aus verschiedenen Seminaren sind in die Vorschläge in Abschnitt 2 eingeflossen.

Wie kommen wir in die Anwendung?

Die Vorschläge aus Abschnitt 2 werden nach Diskussion in den Gremien weiter ausgearbeitet. Gegebenenfalls erfolgen weitere Berichte, bzw. Zwischenabstimmungen in den Gremien. Eine Förderung durch das Land wird angestrebt.

Erstes Fazit – Chancen des „Bauturbos“

Die Verwaltung sieht in der BauGB-Novelle und der gezielten Anwendung des Bauturbos eine große Chance im Rahmen der Wohnraumoffensive 2035. Insbesondere kann durch Innenentwicklung qualitätsvoller und zielgruppenorientierter Wohnraum geschaffen werden. Grundvoraussetzung ist die weitere Ausarbeitung strategischer Grundlagen, insbesondere der „Handlungsleitsätze zur Anwendung des Bauturbos der Stadt Lörrach“, wie in Abschnitt 2 vorgeschlagen.

Abschnitt 1 – Was ist der „Bauturbo“?

Grundinformation

Bereits 2021 hatte das sogenannte „Baulandmobilisierungsgesetz“ weitreichende Erleichterungen für den Wohnungsbau geschaffen. Am 30. Oktober 2025 trat die umfassende Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB), das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, dem sogenannten „Wohnungsbauturbo“ oder kurz „Bauturbo“ in Kraft. Mit diesem Gesetz wird Kommunen die Möglichkeit geben, durch Zulassung zahlreiche Abweichungen vom bisherigen Bauplanungsrecht jedoch unter Wahrung nachbarschaftlicher Interessen und öffentlicher Belange den Bau von neuen Wohnungen, der Erweiterung von Wohngebäuden, Aufstockung sowie der Umwandlung von Gebäuden in Wohnraum ohne Anpassung des Planungsrechts beschleunigt zu genehmigen. Teilweise sind die Erleichterungen bis 31. Dezember 2030 befristet (sog. Experimentierklausel). Aus der Begründung zum Gesetz geht hervor, dass Stabilisierung des Wohnungsmarktes dem sozialen Wohnungsbau eine zentrale Rolle in der Wohnraumversorgung zugeschrieben wird. Auch sind die Kommunen gehalten, bei der Anwendung des Bau-Turbos auf die Wahrung städtebaulicher Ziele und Grundsätze zu achten

Der Gesetzgeber überlässt es den Kommunen dabei selbst, den Umfang der Anwendung des Bauturbos zu bestimmen. Ein Anspruch darauf besteht nicht, es bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Ob und in welchen Fälle die Kommune die Zustimmung

erteilt, ist weitestgehend frei. Grenzen bilden hier die Verpflichtung zum rechtsstaatlichen Handeln und der Gleichheitsgrundsatz.

Dabei ist der Anwendungsbereich auf die planungsrechtliche Definition von Wohnzwecken begrenzt. Es wird ein allgemein verfügbarer Wohnraum verstanden, wie es auch öffentliche Studierenden- und Auszubildendenwohnheime sind. Hingegen fallen Heime als soziale Anlage (wie, bspw. Pflegeheim), Wochenend- und Ferienhäusern (einschließlich Ferienwohnungen), Boardinghäuser, betriebsbezogenes Wohnen (wie, bspw. Werkwohnungen oder Betriebsleiterwohnungen) nicht darunter.

In den vergangenen Jahren wurden in Lörrach bereits umfassende Instrumente des BauGB angewendet, um Planungsprozesse zu beschleunigen, wie beispielsweise durch vorgezogenen Baugenehmigung auf Grundlage von „Planreife“ nach § 33 BauGB („Punkthaus“ im Schöpflin-Areal), Erteilung von Befreiungen vom Maß der baulichen Nutzung oder Ausarbeitung zielgerichteter Bebauungspläne parallel zur Hochbauplanung (Bebauungsplan „Neue Mitte Nordstadt“).

Die drei Anwendungsfälle

Die weitreichendsten Änderungen für Wohnbauvorhaben ergeben sich aus §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB. Sie werden im Einzelnen vorgestellt:

im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB

Bereits der § 31 Abs. 3 BauGB des Baulandmobilisierungsgesetzes sah Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans vor, sofern die Kommune als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ gilt und ein Einzelfall vorliegt. Diese Beschränkungen entfallen nun. Befreiungen können nun erteilt werden, wenn das Vorhaben nachbarlicher Interessen würdigt und mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, soweit eine überschlägige Prüfung keine voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert und die Gemeinde zustimmt. Als nachbarschützende Interesse werden planungsrechtliche Vorgaben verstanden (wie, z.B. der Gebietserhaltungsanspruch oder planerische Festsetzungen in Bebauungsplänen mit nachbarschützendem Charakter), öffentliche Belange (wie, z.B. Flächennutzungsplan, vorhandene Städtebauliche Entwicklungskonzepte, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umweltbelange, Klimaanpassung, Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf).

im unbeplanten Innenbereich - Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB

Für Wohnbauvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich, wenn kein Bebauungsplan vorliegt, sind grundsätzlich die Regelungen des § 34 BauGB heranzuziehen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Abweichungen waren bisher nur eingeschränkt möglich. Die BauGB-Novelle ermöglicht nun umfangreichere Abweichungen vom Gebot des Einfügens zugunsten der Wohnraumschaffung nicht nur durch die Änderung zu Wohnzwecken (§ 34

Abs. 3a BauGB), sondern nun auch für die Errichtung von Wohngebäuden (§ 34 Abs. 3b BauGB), vorausgesetzt, das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar, würdigt nachbarliche Interessen, ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Zustimmung der Gemeinde liegt vor.

„Experimentierklausel“ - befristete Sonderregelung nach § 246e BauGB

Die befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau schafft die zeitlich beschränkte Möglichkeit einer weitreichenden Abweichung vom Bauplanungsrecht für Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung, Erneuerung oder Nutzungsänderung zu Wohnzwecken. Da es sich um eine sogenannte „Experimentierklausel“ handelt, ist diese bis zum 31.12.2030 befristet. Die Regelung geht über die neuen §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB hinaus, da nun bisher notwendige Bebauungsplanverfahren entfallen können, wenn das Vorhaben nachbarlicher Interessen würdigt und mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Sonderregelung kann dabei für den Innenbereich, wie auch im Außenbereich, sofern dieser im räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung steht, angewendet werden. Damit die kommunale Planungshoheit, als verfassungsrechtlich garantierte Selbstverwaltung einer Gemeinde, gewahrt bleibt, ist auch hier die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

Zustimmungserfordernis der Gemeinde

Die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB können nur angewendet werden, wenn die Gemeinde zustimmt. Sofern die eingereichten Wohnungsbauvorhaben den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen (städtebauliche Entwicklung und Ordnung), kann diese den Befreiungen, Abweichungen oder der Sonderregelung zustimmen. Mit dem Zustimmungserfordernis soll die Planungshoheit der Gemeinde gewährleistet werden. Ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung besteht nicht.

Naturschutzrecht und Bauordnungsrecht bleiben bestehen

Die kommunale Zustimmung ist nur eine der erforderlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung nach den neuen gesetzlichen Regelungen. Weitere Voraussetzung ist beispielsweise, dass das Vorhaben mit nachbarlichen Belangen und öffentlichen Interessen, worunter insbesondere die Frage der Umweltauswirkungen fällt, vereinbar sein muss.

Die im Baugesetzbuch neu geschaffenen Regelungen betreffen das Bauplanungsrecht. Davon unberührt sind die Regelungen im Bauordnungsrecht zum Baugenehmigungsverfahren, diese werden über die Landesbauordnung geregelt.

Zweites Fazit - Ein Fundament für den „Baturbos“ erstellen

Zur rechtssicheren Anwendung des „Baturbos“ sind in einem nächsten Schritt die „Handlungsleitsätze zur Anwendung des „Baturbos“ der Stadt Lörrach“ sowie eine damit einhergehende Anpassung der Hauptsatzung zur Regelung der Zuständigkeit für die Erteilung der Zustimmung bei Anträgen (nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und § 246e BauGB) notwendig.

Abschnitt 2

Wie bringen wir den Baturbo zum Wirken?

Handlungsleitsätze

Entsprechend den Empfehlungen des Landes BW, Deutschen Städtetages, dem Umsetzungslabor „Baturbo“ und Hinweisen aus verschiedenen Seminaren sowie einem bereits erfolgten Erfahrungsaustausch mit Nachbarkommunen, bedarf es einer Grundsatzhaltung zur zielgerichtete Anwendung des Baturbos, um den benötigten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen durch qualitätsvolle Projekte zu erhalten. Dabei können räumliche wie inhaltliche Kriterien herangezogen werden. Ziel ist die Ausarbeitung von Leitsätzen und deren Beschluss durch den Gemeinderat.

Eine erste Skizze möglicher Leitsätze und Kriterien wird im Folgenden dargelegt.

Räumliche Kriterien

Im Sinne des Gebietserhaltungsanspruchs sieht die Verwaltung die zielgerichtete Anwendung des Baturbos insbesondere in Gebieten der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die bereits dem Wohnen dienen, als sinnvoll an. In diesen Gebieten werden keine Nutzungskonflikte insbesondere durch Emissionen oder Spekulation auf Bodenwertsteigerung erwartet.

Eine Anwendung in gewerblich geprägten Teilen gemischt genutzter Gebiete sowie in Gewerbegebieten kann nur in Betracht kommen, wenn Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

Für eine Anwendung des Baturbo in allen drei Anwendungsfällen kommen deshalb In Betracht:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiete (WR)
- Gegebenenfalls durch das Wohnen geprägte Teile von gemischt genutzten Gebieten (MI), (MU), (MK), (MD), (MDW),

als begünstigende Lagemerkmale kommen in Betracht:

- integrierte Lage im Stadtgebiet
- guter Anschluss an öffentlichen Personennahverkehr

Für Fälle im Geltungsbereich von Bebauungsplänen spielt auch eine Rolle, das ein wiederholtes Anwenden die Gefahr birgt, dass die betroffenen Bebauungspläne insgesamt ihre Rechtswirksamkeit verlieren können. Bei sehr alten Bebauungsplänen dürfte dies weniger relevant sein, als bei jungen Bebauungsplänen, die ja den aktuellen planerischen Willen der Gemeinde dokumentieren. Bei Bebauungsplänen, die jünger als 10 Jahre sind, sollte deshalb, außer in begründeten Ausnahmefällen, keine Anwendung des „Baturbos“ erfolgen.

Für Fälle im Außenbereich erscheint eine rechtssichere Anwendung aufgrund des Umweltrechts fraglich. Raumordnerische Verträglichkeit (Grünzüge und Grünzäsur) müssen gewahrt bleiben. Die Erschließung muss gewährleistet sein.

Für das Projekt „Tumringen Nord“, das aufgrund des Wegfalls des § 13b BauGB nicht mehr weitergeführt werden kann, wird die Anwendung des „Bauturbos“ für einen, gegenüber der ursprünglichen Planung verkleinerten Bereich, geprüft werden. Hierzu wird eine gesonderte Vorlage erstellt.

Für allen Anwendungsfälle gelten zwei Einstiegsfragen:

- Würden wir einen Bebauungsplan aufstellen oder ändern um das Vorhaben zu ermöglichen?
- Können wir die erforderlichen Abklärungen ohne Bebauungsplanverfahren durchführen?

Inhaltliche Kriterien:

Um die Planungshoheit der Gemeinde bei Anwendung des Bauturbos zu gewährleisten, umfasst die BauGB-Novelle auch den neuen § 36a BauGB, der die Zustimmung der Gemeinde regelt. In dieser Vorschrift wird ausgeführt, dass die Zustimmungsfrist 3 Monate beträgt. Allerdings wird der Gemeinde auch die Möglichkeit geschaffen, die Zustimmung an Bedingungen zu knüpfen und den Vorhabenträger dazu zu verpflichten, bei der Verwirklichung bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Mit gezielten Regelungen für eine Zustimmung zum Vorhaben über einen städtebaulichen Vertrag können den Zielen einer guten und verträglichen Stadtentwicklung sowie der Wohnraumoffensive 2035 Rechnung getragen werden. Grundlage hierfür ist ein ausgearbeitetes städtebauliches Konzept, welches die Grundlage des Vertrages, wie auch der Antragsstellung zur Anwendung des Bauturbo sein sollte.

Folgende Regelungen werden vorgeschlagen:

- Soziale Wohnraumförderung – Sozialquote (min. 30% und max. 60%) ab einer noch fest zu legenden Anzahl von Wohneinheiten
- Beitrag zur Klimaanpassung - z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Retentionsflächen
- Sicherstellung der baulichen Umsetzung - durch Bauverpflichtung
- Sicherstellung städtebaulicher Verträglichkeit und Qualität – Begleitung durch Gestaltungsbeirat oder qualitätssicherndes Verfahren je nach stadtgestalterischer Bedeutung und Größe
- Sicherstellung von Öffentlichkeitsbeteiligungen im Bedarfsfall

Darüber hinaus bestünde auch die Möglichkeit

- durch das Bereitstellen von Flächen für öffentlich zugängliches Carsharing, Lastenräder oder E-Ladesäulen, die fehlende Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr zu kompensieren.

Dabei ist die Vorlage einer städtebaulichen Gesamtkonzeption (Wohnen, Freiraum, Parken) zur Bewertung der Vorhaben erforderlich.

Bebauungspläne weiterhin von Bedeutung

Trotz der genannten Erleichterungen durch den „Bauturbo“ kann es bei verschiedenen Vorhaben trotzdem von Vorteil sein, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird in der Regel notwendig sein, wenn andere als bauplanungsrechtliche Hürden bestehen. Zu nennen sind hier insbesondere die Reduzierung des Stellplatzschlüssels je Wohneinheit oder Abweichungen von Abstandsflächenvorgaben.

Berichterstattung

Im Rahmen des jährlichen Sachstandsberichts durch den Fachbereich Baurecht/Recht/Vergabe zu Statistiken der eingegangenen Baugesuche wird künftig auch über eingegangene Anträge zum „Bauturbo“ berichtet werden.

Drittes Fazit – Informelle Vorabstimmungen erforderlich

Informelle Vorabstimmungen durch die Bauwilligen mit der Verwaltung vor Einreichung eines Antrages zur Anwendung des Bauturbos werden zur Anwendung der Handlungsleitsätze und zur Sicherstellung der Umsetzung seiner Regelungen erforderlich sein.

Hauptsatzung

Nach derzeitiger Gesetzeslage und Ausgestaltung der Hauptsatzung ist für die Zustimmung der Gemeinde der Gemeinderat zuständig. Demnach müssten alle Bauturboanträge unabhängig von Bedeutung, Lage und Größe für eine Zustimmung im Gemeinderat beraten werden.

Aktuell kann noch nicht abgeschätzt werden mit welchen Auswirkungen und in welchem Umfang der „Bauturbo“ genutzt wird. Bisher liegt lediglich ein Antrag vor, der mit Hinweis auf die noch laufende Klärung zu den Handlungsleitsätzen vorläufig abgelehnt wurde. Weitere Anträge wurden angekündigt.

Um handlungsfähig zu bleiben und auch um die politischen Gremien zu entlastet wird eine Änderung der Hauptsatzung vorgeschlagen. Eine teilweise Verlagerung der Zuständigkeit auf den Ausschuss für Umwelt und Technik und auf den Oberbürgermeister je nach Umfang und Lage der geplanten Baumaßnahme erscheint sinnvoll und wurde bereits in anderen Kommunen so umgesetzt.

Beispiele der Zustimmungsübertragung aus anderen Städten (vereinfachte Darstellung):

Tübingen

Übertragung an den Oberbürgermeister (Verwaltung):

- Standardfälle/Nachverdichtungen (bis 400 qm BGF)

Übertragung an Ausschuss:

- Alle weiteren Fälle – außer „Experimentierklausel“

Beschluss im GR:

- „Experimentierklausel“ im Innen- und Außenbereich

Karlsruhe:

Übertragung an den Oberbürgermeister (Verwaltung):

- Alle Anwendungsfälle
- Berichtspflicht an den Ausschuss

Übertragung an den Ausschuss:

- Beteiligung bei besonderer städtebaulicher oder politischer Bedeutung

Freiburg:

Übertragung an den Oberbürgermeister (Verwaltung):

- Alle Anwendungsfälle, außer Außenbereich (Bodenpolitische Grundsätze sind zu beachten)

Übertragung an den Ausschuss:

- Alle Fälle im Außenbereich

An diesen bereits umgesetzten Beispielen orientiert sich der Vorschlag der Verwaltung. Insbesondere die Genehmigungsfiktion, bei der die Zustimmung zu einem Bauvorhaben als erteilt gilt, sofern diese nicht innerhalb von drei Monaten abgelehnt wird, macht eine detaillierte Zuständigkeitsregelung notwendig, da der Sitzungskalender samt interner Vor- und Gremienlauf die Schnelligkeit im Handeln einschränken und gegebenenfalls Ablehnungen oder Anpassungen zu spät beraten würden.

Vorschlag zur Anpassung der Lörracher Hauptsatzung zur Regelung der Zustimmung durch die Gemeinde

Übertragung an den Oberbürgermeister (Verwaltung):

- Fälle im Innenbereich von kleinerer Bedeutung (Dachgauben, Kniestockerhöhung, untergeordnete Anbauten – klare Abgrenzung noch zu treffen)
- Die Vorabstimmung und damit auch Ablehnungskompetenz zu den Projekten bleibt bei der Verwaltung
- Die Zuständigkeit für städtebauliche Verträge auch im Rahmen des Bauturbos bleibt bei der Verwaltung

Übertragung an den AUT:

- Alle Fälle im Innenbereich, außer den oben beschriebenen Fällen kleinerer Bedeutung
- Fälle im Außenbereich
- Entscheidung über erhebliche städtebauliche und politische Bedeutung

Beschluss im GR:

- Fälle von erheblicher städtebaulicher und politischer Bedeutung im Innen- und Außenbereich

Betroffenheit von Brombach, Haagen und Hauingen:

- Bei allen an den AUT übertragenen Fälle werden die Ortschaftsräte bei Betroffenheit gehört.

Wie geht es weiter?

„Handlungsleitsätze zur Anwendung des „Bauturbo“ der Stadt Lörrach“ und eine Anpassung der Hauptsatzung werden nunmehr ausgearbeitet und den Gremien vor der Sommerpaus vorgelegt.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung