Zusammenfassung
Leitfaden für die Anwendung des Bau-Turbos

Stand 09.11.2026
(Öffentliche Auslegung 29.06.2026 - 31.07.2026)



Gefertigt:
Ulm, 19.05.2026

Wassermüller Ulm GmbH
Ingenieurbüro

Aufgestellt:
Merklingen, 22.09.2026

Gemeinde Merklingen

1. Grundlagen Bau-Turbo ... 3

1.1. Rechtliche Grundlagen ... 3

1.2. Anwendbarkeit ... 3

[…]

2.4. K.O.-Kriterien ... 4

2.5. Erfolgskriterien ... 4

[…]

3. Vorschläge für konkrete Kriterien ... 4

3.1. Zielsetzung ... 4

3.2. Anwendungsbereich ... 4

3.2.1. Fall A – Beplanter Innerbereich gem. § 30 BauGB ... 5

3.2.2. Fall B – Unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB ... 6

3.3. Fall C – Unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB ... 6

3.4. Prüfkriterien ... 7

3.4.1. Städtebauliches Einfügen ... 7

3.4.2. Maß der baulichen Nutzung/Dichte ... 7

3.4.3. Erschließung und Infrastruktur ... 7

3.4.4. Umwelt, Klima, Freiraum ... 7

3.4.5. Nachbarschaft und Verträglichkeit ... 7

3.4.6. Wohnraumeffekt ... 8

3.4.7. Qualität und Gestaltung ... 8

3.4.8. Ausschlusskriterien ... 8

[…]

5. Verfahrensablauf ... 9

1. Grundlagen Bau-Turbo

1.1. Rechtliche Grundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden im Rahmen des Bauturbos geschaffen:

§ 31 Absatz 3 BauGB
Dieser Paragraf ermöglicht nur die Abweichung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

§ 34 Absatz 3b BauGB
Dieser Paragraf lockert das Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 1 BauGB für die Neuerrichtung von Wohnbauvorhaben.

§ 36a BauGB
Dieser Paragraf regelt die Zustimmungsvoraussetzung der Kommune. Die Anwendung des Bau-Turbos ist freiwillig für Kommunen und an die kommunale Zustimmung gebunden.

§ 246e BauGB
Dieser Paragraf ermöglicht die Abweichung von jeglichen Vorgaben des Bauplanungsrechtes zugunsten der Wohnungsschaffung. Der § 246e BauGB ist eine bis Ende 2030 befristete Experimentierklausel.

1.2. Anwendbarkeit

Der Bau-Turbo kann ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum bzw. im Rahmen des § 246e BauGB **ausschließlich** zur **Schaffung von neuem Wohnraum** angewendet werden.

Möglichkeiten:
- Abweichung von Bebauungsplänen und den Vorgaben der BauNVO.
- Genehmigung ohne Planverfahren.
- Verfahren bestenfalls in ca. 2–3 Monaten anstatt mehrerer Jahre.

Kerngedanke: Das Planungsrecht wird flexibilisiert, die Entscheidungsmacht wandert zur Kommune.

Rangfolge der Anwendbarkeit:
Die Rangfolge der Prüfungen ist gesetzlich nicht vorgegeben. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit sollte dennoch zunächst im beplanten Innenbereich die Möglichkeiten der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB und im unbeplanten Innenbereich die Möglichkeiten des § 34 Abs. 3b BauGB geprüft werden. Soweit eine Befreiung oder Abweichung hierüber nicht genehmigt werden kann, sollte die Prüfung des § 246e BauGB erfolgen.

[…]

2.4. K.O.-Kriterien

- Wenn kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird
- Stellplätze (häufigster Ablehnungsgrund, gerade bei Nachverdichtung)
- Einfügung („zu hoch, zu massiv“)
- Erschließung (enge Straßen, fehlende Zufahrt, fehlende Ver- und Entsorgung)
- Beschränkung auf Wohnnutzung (eine neue Garage außerhalb des Baufensters ist nicht zulässig)

2.5. Erfolgskriterien

Erfolgreich ist der Bau-Turbo, wenn
- eine frühe Abstimmung erfolgt.
- das Projekt „maßvoll“ ist.
- der Mehrwert sichtbar ist (Wohnraum!).

Scheitert, wenn
- der Investor maximal ausreizt.
- die Kommune keine klare Linie hat.
- die politische Diskussion eskaliert.

[…]

3. Vorschläge für konkrete Kriterien

3.1. Zielsetzung

Die Gemeinde Merklingen nutzt die Möglichkeiten des Bau-Turbos zur
- Schaffung zusätzlichen Wohnraumes.
- Stärkung der Innenentwicklung.
- Beschleunigung von Verfahren bei gleichzeitiger Sicherung städtebaulicher Qualität.

Leitgedanke: Beschleunigung erfolgt nur bei städtebaulich verträglichen und qualitätsvollen Vorhaben.

3.2. Anwendungsbereich

Der Bau-Turbo kann insbesondere angewendet werden bei
- Nachverdichtung im Innenbereich.
- Aufstockung bestehender Gebäude.
- Umnutzung (z. B. in Mischgebieten - aber besonderer Prüffall).
- Schließung von Baulücken.

Nicht vorgesehen, ist er für
- konfliktträchtige Großvorhaben ohne Einfügungsperspektive.
- städtebaulich ungeordnete Entwicklungen im Außenbereich.
- Wohnnutzung in Gewerbegebieten über bestehende Bebauungspläne hinaus.

3.2.1. Fall A – Beplanter Innerbereich gem. § 30 BauGB

Die von Wohnnutzung betroffenen Bebauungspläne wurden, wie in der Anlage 1 dargestellt, erfasst und bewertet. Es wird empfohlen für 11 Bebauungspläne konkrete Handlungskriterien für die Anwendungen des § 31, Abs 3 BauGB zu erlassen.

Bei den 11 Bebauungsplänen handelt es sich um ältere Bebauungspläne aus den Jahren 1966-1999. Die Festsetzungen stammen aus einem anderen Zeitgeist und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, an Bauformen und energetische Bauweisen. Es handelt sich dabei überwiegend um folgende Festsetzungen:

- Trauf- und Firsthöhe
- Geschossigkeit
- Dachneigung
- Dachaufbauten
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Vorgabe Gebäudestellung

Über die Festsetzungen der zuletzt erlassenen Bebauungspläne „Beuer Tal (08.04.2021)“ und „Machtolsheimer Weg III (03.03.2022)“ wurde bei der Aufstellung intensiv diskutiert und beraten. Es wird vorgeschlagen, dass die wichtigsten Festsetzungen aus diesen Bebauungsplänen als Befreiungstatbestand für den § 31, Abs 3 BauGB festgelegt werden. Diese sind:

Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	ED / o
max. Gebäudehöhe	GH max. 9,00 m
Dachform	SD, WD, vPD, DN 20 - 45°
Dachaufbauten	zulässig
Stellplätze	1,5 / WE
Überbaubare Grundstücksfläche	Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze (auch zum öffentlichen Raum), gesetzliche Abstands-regelungen gemäß LBO bleiben unberührt.

Die Anzahl der Stellplätze ist eine „Beschränkung“ und somit keine Befreiung. Sie kann für die zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten nur über einen städtebaulichen Vertrag erhoben werden.

Leider kann die überbaubare Grundstücksfläche „nur“ für Wohngebäude befreit werden. Dies bedeutet, dass in den o. g. Bebauungsplänen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch zukünftig keine Garagen möglich sind – es sei denn, sie werden mit einer Wohnnutzung kombiniert.

Dies ist zumindest derzeit die gültige Rechtsaufassung der Baurechtsbehörde. Die Vorgaben können nach einer Erprobungsphase auch weiter angepasst werden.

Mit den vorgeschlagenen maßvoll angepassten Befreiungsgrundsätzen sollten die weiteren Fachthemen (Brandschutz, erhebliche Umwelteinwirkungen, Artenschutz, Immissionsschutz etc.) nicht betroffen sein. Eine zügige Umsetzung sollte deshalb möglich sein. Die Fachthemen werden separat durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Es wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich für die vorgeschlagenen Kriterien in einen Lageplan einzutragen und mit den Handlungskriterien im Sinne von § 36a Abs. 2 BauGB auf die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und die betroffene Öffentlichkeit um Stellungnahme zu bitten.

3.2.2. Fall B – Unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB

Die in Punkt 3.4. genannten Prüfkriterien für die prinzipielle Anwendung des Bauturbos sind anzuwenden. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, keine weiteren festen Kriterien zu erlassen. Der unbeplante Innenbereich in Merklingen ist geprägt durch ehemalige und aktive Hofstellen, Wirtschaftsgebäude und Wohngebäude. Ein Bauvorhaben sollte sich i. d. R. städtebaulich einfügen gemäß den Regelungen von § 34 Abs. 1-3 BauGB. Dies bedeutet, dass Wohngebäude in den meisten Fällen mit bis zu 3 Vollgeschossen (II+D) und einer Gebäudehöhe von 10-11,50 m zugelassen werden können. In diesen Bereichen pauschale Aufstockungen zuzulassen, wird nicht empfohlen, da dies auch eine unkontrollierte Kettenreaktion auslösen könnte.

Anmerkung: Gemäß der novellierten LBO vom 28.06.2025 sind im unbeplanten Innenbereich Aufstockungen von bis zu 2 Geschossen – ohne Berücksichtigung der Abstandsflächen – baurechtlich zulässig.

Eine begründete Einzelfallanwendung des § 34 Abs. 3b BauGB bleibt selbstverständlich immer möglich.
Es wird empfohlen in gewerblich geprägten Gebieten den § 34 Abs. 3b BauGB nicht anzuwenden.

Der Abschuss eines **städtebaulichen Vertrages** mit Regelung der Kostenerstattung (Gutachten, KAG-Beiträge etc.) und des Stellplatznachweises wird zwingend erforderlich.

3.3. Fall C – Unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB

Der neue § 246e BauGB erlaubt auch eine Bebauung im Außenbereich. Prinzipiell sollte der Grundsatz gelten: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Hierfür werden folgende Kriterien für Flächen, die sich in Privatbesitz befinden, vorgeschlagen:

- Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 BauGB müssen gegeben sein, das bedeutet, dass sich das Vorhaben städtebaulich insbesondere in der Nutzung in die Umgebung einfügen muss.
- Es darf maximal ein Wohngebäude (DH, KH, MFH) errichtet werden.
- Es gelten dieselben maximal zulässigen Festsetzungen, wie für den beplanten Innenbereich.
- Das Vorhaben muss unmittelbar an den bebauten Ortskern anschließen (maximal durch eine Erschließungsstraße getrennt).
- Die Erschließung muss gesichert sein.
- Naturschutzrechtliche Belange (LSG, NSG, FFH, Biotope) dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Abschuss eines **städtebaulichen Vertrages** mit Regelung der Kostenerstattung (Gutachten, naturschutzrechtlicher Ausgleich, Erschließungskosten, KAG-Beiträge etc.).

Darüber hinaus kann die Gemeindeselbst mit eigenen kleinräumigen Erschließungen von den Regelungen abweichen. Wie und in welchem Umfang solche Maßnahmen umgesetzt werden können, muss sich im Rahmen der Erprobungsphase zeigen.

3.4. Prüfkriterien

3.4.1. Städtebauliches Einfügen

Kernfrage: Fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein?

- Maßstäblichkeit, Kubatur und Bauweise (Art & Maß) orientieren sich an der Umgebung.
- Dachformen, Baukörper und Höhenentwicklung sind verträglich.
- Ortsbild und gewachsene Strukturen werden berücksichtigt.

3.4.2. Maß der baulichen Nutzung/Dichte

Dringliche Empfehlung: Keine „Maximierung um jeden Preis“

- Nachverdichtung ist grundsätzlich erwünscht.
- Erhöhung der Wohndichte möglich, wenn die Umgebung nicht überlastet wird und eine ausreichende Belichtung und Aufenthaltsqualität erhalten bleiben.

3.4.3. Erschließung und Infrastruktur

Voraussetzung: Erschließung muss gesichert sein.

- Verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung an öffentliche Infrastruktur ist gesichert.
- Stellplätze können nachgewiesen werden (mind. 1 Stellplatz/WE nach LBO ggf. nach Entscheidung GR auch mehr Stellplätze zum Beispiel bei MFH).
- Der Gemeinde entstehen keine Kosten durch Erschließung und Infrastruktur.

3.4.4. Umwelt, Klima, Freiraum

Umwelt, Klima und Freiraum müssen berücksichtigt werden.

Berücksichtigung von:

- Grünstrukturen
- Versickerung/Regenwasser
- Klimaanpassung (z. B. Verschattung, Begrünung)
- Keine erheblichen zusätzlichen Umweltkonflikte

3.4.5. Nachbarschaft und Verträglichkeit

Das Vorhaben muss verträglich sein.

- Wahrung gesunder Wohnverhältnisse:
    - Belichtung
    - Verschattung
    - Lärmsituation
- Rücksichtnahmegebot ist beachtet

3.4.6. Wohnraumeffekt

Die Gemeinde verwendet den Bau-Turbo nur bei erkennbarem Mehrwert zur Wohnraumschaffung.

Priorität für:
- Mehrfamilienhäuser
- Zusätzliche Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden

3.4.7. Qualität und Gestaltung

Die Projekte müssen eine angemessene Qualität und Gestaltung aufweisen.
- Angemessene architektonische Qualität
- Keine städtebaulich störenden Lösungen
- Gggf. Einbindung eines Bewertungsgremiums bei sensiblen Lagen

3.4.8. Ausschlusskriterien

Der Bau-Turbo wird nicht angewendet, wenn
- erhebliche städtebauliche Konflikte bestehen.
- die Infrastruktur deutlich überlastet wird.
- wesentliche Umweltbelange oder Fachgesetze entgegenstehen.
- das Vorhaben überwiegend spekulativen Charakter ohne Wohnraumeffekt hat.
- sich das Vorhaben in einem Gewerbegebiet befindet.

[…]

5. Verfahrensablauf

Ablaufschema des Bau-Turbos, von der Frühkoordination bis zur Realisierungsphase.

0	**Informelle Vorabstimmungen**
↓	• Erstkontakt zur Besprechung der Projektidee, z. B. im Rahmen der Bauberatung. • Ermittlung Betroffenheit öffentlicher Belange und nachbarlicher Interessen. • Prüfung der festgelegten Kriterien/Grundsatzbeschluss der Gemeinde.
1	**Antragseingang bei Bauaufsichtsbehörde**
↓	• Prüfung Vollständigkeit der Unterlagen. • Fristbeginn für Erteilung der Baugenehmigung nach Landesrecht.
2	**Ersuchen der Zustimmung der Gemeinde(§ 36a BauGB)**
↓	• Bauaufsichtsbehörde ersucht die Zustimmung bei der Gemeinde. • Fristbeginn (3 Monate) für die Zustimmung der Gemeindeab Eingang des Ersuchens.
3	**Fehlende Genehmigungsfähigkeit nach allgemeinem Planungsrecht**
↓	• § 30 Abs. 1 BauGB • § 31 Abs. 1 und 2 BauGB • § 34 Abs. 1-3a BauGB • § 35 BauGB
4	**Prüfung der Zulässigkeit nach dem Bau-Turbo**
↓	• § 31 Abs. 3 BauGB • § 34 Abs. 3b BauGB • § 246e BauGB
5	**Erteilung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB**
↓	• Vereinbarkeit mit »Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung« (z. B. Grundsatzbeschluss der Gemeinde). • Entscheidung durch Verwaltung, Gremien oder Rat. • Ggf. Abschluss städtebaulicher Vertrag. • Ggf. Beteiligung der Öffentlichkeit, § 36a Abs. 2 BauGB (dann Verlängerung Zustimmungsfrist für die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung, max. 1 Monat).
6	**Erteilung der Baugenehmigung**
↓	• Ggf. Aufnahme von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung.
7	**Beginn der Bau-/Realisierungsphase**

Quelle: Nach Bauwende Allianz und Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2026