

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	08.07.2026

Betreff:

Beschluss von Anwendungsleitsätzen bei Ausübung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (Wohnungsbauvorhaben nach Bauturbo)

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	15.07.2026		X	X	
2. BaUStA	07.10.2026	X		X	
3. GR	20.10.2026	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja, durchgeführt in
 - Opfingen am 14.09.2026
 - Munzingen am 16.09.2026
 - Hochdorf am 21.09.2026
 - Kappel am 21.09.2026
 - Tiengen am 22.09.2026
 - Waltershofen am 22.09.2026
 - Ebnet am 22.09.2026
 - Lehen am 23.09.2026

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: nein

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Anwendungsleitsätze zum Bauturbo im Innenbereich gemäß Ziffer 2 sowie der Anlage 3 der Drucksache G-26/121 zur Ausübung der auf den Oberbürgermeister übertragenen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB).
2. Der Gemeinderat zieht die Entscheidung an sich und beschließt die Anwendungsleitsätze zum Bauturbo im Außenbereich gemäß Ziffer 3 sowie der Anlage 4 der Drucksache G-26/121 zur Ausübung der auf den Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss übertragenen Zustimmung nach § 36a BauGB.

Anlagen:

1. Stellungnahme der SPD+ JF und ESfa-Fraktion vom 04.02.2026
2. Gemeinsame Stellungnahme der CDU, der FDP und der FW-Fraktion vom 25.03.2026
3. Anwendungsleitsätze zur Ausübung der gemeindlichen Zustimmung bei Entscheidungen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB und 246e BauGB für Vorhaben im Innenbereich sowie zum Abschluss korrespondierender städtebaulicher Verträge
4. Anwendungsleitsätze zur Ausübung der gemeindlichen Zustimmung bei Entscheidungen nach § 246e BauGB für Vorhaben im Außenbereich sowie zum Abschluss korrespondierender städtebaulicher Verträge

1. Ausgangslage

Am 30.10.2025 ist der sog. (Wohnungs-)Baturbo in Kraft getreten (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung). Um auf die kurze Zustimmungsfrist nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) (Drei-Monats-Fiktion) zeitlich reagieren und die Planungshoheit der Gemeinde effektiv ausüben zu können, hat der Gemeinderat am 25. November 2025 die Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Abs. 1 und 2 BauGB bei Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB sowie bei Entscheidungen nach § 246e BauGB für Vorhaben im Innenbereich sowie die Kompetenz zum Abschluss korrespondierender städtebaulicher Verträge auf den Oberbürgermeister übertragen. Die Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Abs. 1 und 2 BauGB bei Entscheidungen nach § 246e BauGB für Vorhaben im Außenbereich sowie die Kompetenz zum Abschluss korrespondierender städtebaulicher Verträge wurde auf den Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss übertragen (siehe Drucksache G-25/189). Gleichzeitig wurden erste Anwendungsleitsätze zur Ausübung der auf den Oberbürgermeister übertragenen Entscheidungen festgelegt (siehe Ziffer 4 der Drucksache G-25/189). Eine Evaluation bzw. Überprüfung der Anwendungsleitsätze wurde für Herbst 2026 angekündigt und erfolgt mit der nun vorliegenden Drucksache.

Dem Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss wurden in der Sitzung vom 04.02.2026 mit der Drucksache BaUStA-26/006 Anwendungsleitsätze zur Ausübung der dem Ausschuss übertragenen Entscheidungen für Vorhaben im Außenbereich vorgeschlagen. Ein zu der Sitzung des Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschusses gestellter Antrag der GRÜNEN (OZ 3-2), den Beschluss zunächst zu vertagen und die Anwendungsleitsätze nur vorläufig anzuwenden, wurde einstimmig angenommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die vorläufigen Anwendungsleitsätze in den Ortschaften zu beraten und entsprechende Anwendungsleitsätze dann vor den Sommerferien 2026 in die Gremien zur abschließenden Beschlussfassung einzubringen. Des Weiteren wurden in Stellungnahmen der SPD+JF und ESfa-Fraktion vom 04.02.2026 (OZ 3-1) sowie der CDU, FDP und FW-Fraktion vom 25.03.2026 Änderungsvorschläge unterbreitet (siehe Anlagen 1 und 2 dieser Drucksache).

Diesem Prüfauftrag kommt die Verwaltung mit dieser Drucksache nach. Die Vorberatungen in allen Ortschaften ließen aber eine Beschlussfassung vor der Sommerpause 2026 nicht zu.

Bei der Überarbeitung der Anwendungsleitsätze war wichtig, verschiedene Ansätze und Ziele in Einklang zu bringen, um den Bauturbo für die Stadt Freiburg sinnvoll nutzen zu können. Neben dem wichtigen Ziel, die Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau zu fördern, ist dabei gleichermaßen die Sicherung einer geordneten und insbesondere mit den bestehenden, städtebaulichen Konzepten abgestimmten Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Nach einem halben Jahr in der praktischen Anwendung zeigt sich deutlich, dass trotz der bestehenden bauplanungsrechtlichen Verfahrenserleichterungen in der Anwendung des Bauturbos, zahlreiche aufwändige projektspezifische Einzelfragen zu klären sind. Die Anwendung der Erleichterung des Bauturbos entbindet somit weder die Antragstellenden noch die Verwaltung von den notwendigen planerischen und bauordnungsrechtlichen Prüf- und Bearbeitungsaufwänden, welche in den Verfahren vollumfänglich abzuarbeiten sind.

Die nun vorgeschlagenen Anwendungsleitsätze berücksichtigen die aufgeworfenen Fragen und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen / Anträge der Fraktionen des Gemeinderates. Ebenso sind bei der Überarbeitung erste Erfahrungen aus Beratungsgesprächen mit Antragstellenden bzw. interessierten Vorhabenträger*innen eingeflossen. Auch aus verschiedenen Austauschformaten mit anderen Kommunen wurden Ansätze übernommen.

Mit dieser Drucksache sollen die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Anwendungsleitsätze bei Vorhaben im Außen- und Innenbereich vergleichend dargestellt werden.

2. Anwendungsleitsätze zur Ausübung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben im beplanten und unbeplanten Innenbereich

2.1 Städtebauliche Ordnung und Entwicklung

Eine Zustimmung zu den Befreiungen zugunsten von zusätzlichem Wohnraum kann dann von der Kommune erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den kommunalen Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Bauturbo-Vorhaben müssen städtebaulich verträglich sein, insbesondere hinsichtlich einer angemessenen Dichte und Typologie, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Zur Beurteilung dienen hierbei die vorhandenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte wie Rahmenplanungen, Fachkonzepte, Studien sowie Wettbewerbsergebnisse der Stadt- und Freiraumplanung. Die städtebauliche und gestalterische Qualität ist in Abhängigkeit der Lage und Bedeutung des Vorhabens zu beurteilen. Im Falle eines städtebaulich bedeutsamen und sensiblen Kontextes wie Stadtteil- und Ortseingänge, markante städtebauliche Ecksituationen oder vergleichbare Grundstücke, kann eine gestalterische Qualifizierung über den gemeinderätlich bestellten Gestaltungsbeirat erfolgen. Für Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung, wie beispielsweise einem großen Bauvolumen, können auch konkurrierende Planungsverfahren, wie Mehrfachbeauftragungen und Wettbewerbe, zur gestalterischen Qualitätssicherung erforderlich sein.

Bei der Genehmigung eines Bauvorhabens im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 3b BauGB oder § 246e BauGB ist weiter zu berücksichtigen, dass die Errichtung des Vorhabens die Eigenart der näheren Umgebung i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB mit prägt. Insofern kann das im Bauturbo genehmigte Vorhaben unter Umständen den Maßstab für eine Beurteilung weiterer Vorhaben nach § 34 BauGB verändern. Diese langfristigen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur sind bei der Beurteilung eines Antrag nach § 34 Abs. 3b BauGB zu berücksichtigen. Auch das zuständige Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat in den Handreichungen zur Anwendung des Bauturbos explizit darauf hingewiesen, dass die Anwendung des Bauturbos Auswirkungen auf die planungsrechtliche Beurteilung von Gebieten haben kann.

Insbesondere bei Bauturboanträgen in Gewerbegebieten ist das Gewerbeflächenentwicklungskonzept zu berücksichtigen, das u. a. das Ziel verfolgt, bestehende Gewerbegebiete zu sichern (siehe Drucksache G-20/124). Insofern ist eine reine Wohnnutzung im Gewerbegebiet und damit die Anwendung des Bauturbos in der Regel ausgeschlossen. Ein Ausschluss von reiner Wohnnutzung ist darüber hinaus regelmäßig auch in Mischgebieten gegeben, um einer städtebaulich nicht gewollten Gebietsüberformung entgegen zu wirken, die insbesondere bestehende gewerbliche Betriebe in ihrer Nutzung einschränken könnte.

2.2 Gesicherte Erschließung

Für das beantragte Vorhaben muss die Erschließung gesichert sein oder eine notwendige, jedoch noch nicht vorhandene Erschließung vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt geplant und errichtet werden. Sämtliche Kosten einer notwendigen Erschließungsmaßnahme sind durch den / die Antragsteller*in zu tragen. Der städtische Haushalt darf hierbei nicht zusätzlich belastet werden. Auch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hält in den FAQs zum Bau-Turbo fest:

„Sowohl die Zulassungstatbestände des § 30 Abs. 1, des § 34 Abs. 1 als auch des § 35 Abs. 1 und 2 BauGB setzen voraus, dass die Erschließung (im Außenbereich: die ausreichende Erschließung) der Vorhaben gesichert ist. § 31 Abs. 3 und § 246e BauGB fordern dies nicht. Da aber die Erschließung Voraussetzung für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnbauvorhaben sein dürfte, sollte die Gemeinde gleichwohl bei Anwendung des § 31 Abs. 3 und des § 246e BauGB, im Rahmen ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB die Erschließung des Vorhabens mit in den Blick nehmen. Soweit die Erschließung nicht gesichert ist oder durch die Herstellung der Gemeinde erhebliche Aufwendungen entstehen, sollte die Möglichkeit eines Erschließungsvertrags geprüft werden.“¹

¹ www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/bauen/bau-turbo-faq.pdf?__blob=publication-File&v=1

2.3 Verpflichtung zum geförderten Mietwohnungsbau und Mindestanzahl an Wohneinheiten

Damit neben dem Ziel der schnellen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch das Ziel eines verantwortungsvollen Umgangs mit den Ressourcen Grund und Boden Berücksichtigung finden kann, müssen bei Vorhaben unter Anwendung des Bauturbos im Innenbereich mindestens zwei neue Wohneinheiten (davon jeweils 50 % im geförderten Mietwohnungsbau) errichtet werden.

Ab einer Anzahl von zehn neu entstehenden geförderten Wohneinheiten ist jede zehnte Wohneinheit mit einem städtischen Benennungsrecht zu belegen. Das Benennungsrecht ist für Personen aus der Wohnungssucherdateri auszuüben.

2.4 Soziale Infrastruktur (Kindergarten- und Kitaplätze)

Ab einer Anzahl von 70 Wohneinheiten übernimmt der / die Antragsteller*in die Herstellungskosten für die durch das Vorhaben notwendig werdenden Kindergarten- und Kleinkindergruppenplätze nach erfolgter Bedarfsermittlung.

Die zunächst in der Drucksache BaUStA-26/006 vorgeschlagene Infrastrukturpauschale müsste nach deren Vereinnahmung zweckgebunden für die Errichtung von Kindertagesstätten (KiTa) und Kindergartenplätzen (KiGa) im räumlichen Zusammenhang vorgehalten werden. Falls diese in einem bestimmten Zeitraum nicht zweckgebunden verwendet werden könnten, müssten sie wieder zurückgezahlt werden. Im Rahmen der Abwicklung der Zahlungen bedarf es dann des konkreten Nachweises der Verwendung der Mittel zur Herstellung der entsprechenden Betreuungsplätze. Nach Ansicht der Verwaltung ist der Aufwand zur Verrechnung der eingenommenen Beträge und der entsprechenden Verwendungsnachweise nicht vertretbar.

Aufgrund der Tatsache, dass die konkreten Bedarfe in den verschiedenen Stadtteilen erheblich variieren und eine Vereinnahmung der Gelder unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben wie dargestellt nur mit einem nicht vertretbaren hohen Verwaltungsaufwand möglich wäre, wird von der zunächst in der Drucksache BaUStA-26/006 vorgeschlagenen anteiligen Entrichtung einer Infrastrukturpauschale für Vorhaben unter 70 Wohneinheiten abgesehen.

Abhängig von der Veränderung der konkreten Bedarfe im Stadtgebiet und den rechtlichen Rahmenbedingungen, kann die Einführung einer Pauschale ggf. zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen werden.

2.5 Freiburger Effizienzhausstandard

Der/die Antragsteller*in verpflichtet sich, den jeweils aktuellen Freiburger Effizienzhausstandard gemäß den Freiburger Klimaschutzzielen umzusetzen. Bessere bzw. alternative Wege, um bessere Energiestandards zu erreichen, werden begrüßt.

2.6 Bauverpflichtung und Nachweis der Mitwirkungsbereitschaft

Damit durch die Anwendung des Bauturbos nicht die Bodenspekulation durch eine Bevorratung begünstigt wird, hat sich der/die Antragsteller*in bei Erteilung einer Genehmigung nach Bauturbo vertraglich zu verpflichten, das Vorhaben inklusive Außenanlagen spätestens vier Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. des Bauvorbescheids fertigzustellen.

Der/die Antragsteller*in muss außerdem zu Beginn der Verhandlungen nachweisen, dass er/sie Eigentümer*in der Fläche des Vorhabens ist bzw. dass die Eigentümerschaft der Fläche mitwirkungsbereit ist.

2.7 Umweltbelange

Ähnlich wie bei Bauturbo-Vorhaben im Außenbereich nach § 246e BauGB (siehe Drucksache BaUStA-26/006) ist auch im beplanten Innenbereich (nach § 31 Abs. 3 BauGB) anhand eines Prüfbogens zu ermitteln, ob das Vorhaben aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Dieser Prüfbogen ist durch den/die Antragssteller*in auszufüllen und wird durch die Verwaltung beschieden. Im unbeplanten Innenbereich (nach § 34 Abs. 3b BauGB) sind die Umweltbelange im Rahmen der öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Hier werden beispielsweise die Themen Klimawandelanpassung und Hochwasser-/Starkregenvorsorge eine bedeutende Rolle spielen.

Der Immissionsschutz – insbesondere der Lärmschutz – soll bei Genehmigungen unter Anwendung der Bauturbo Regelungen genauso bzw. vergleichbar wie in Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden. Das bedeutet, dass für bestimmte Konstellationen – wie in Bebauungsplanverfahren sonst auch – höhere Anforderungen insbesondere an den Lärmschutz gestellt werden als ansonsten ohne weitere Regelungen auf Baugenehmigungsebene.

3. Anwendungsleitsätze zur Ausübung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben im Außenbereich

Der Gesetzgeber gibt mit dem § 246e BauGB den Kommunen die Möglichkeit, Wohnungsbau auch im Außenbereich unter erleichterten Voraussetzungen zu ermöglichen, sofern das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind (d.h. dem bestehenden Siedlungsbereich).

Insbesondere die Anwendung des § 246e BauGB wird in Fachkreisen und vielen größeren Kommunen in Deutschland, aber auch kleineren Kommunen im Freiburger Umland sehr kritisch hinsichtlich einer unbeschränkten bis hin zur generellen Anwendung diskutiert. So wenden einige Kommunen die Norm sehr restriktiv an oder verzichten gänzlich auf dessen Anwendung u.a. mit Verweis auf die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem daraus hervorgehenden Grundsatz der Innen- vor einer Außenentwicklung sowie der Sicherung von bestehenden landwirtschaftlichen Flächen.

Im Gesetzesentwurf war ursprünglich eine Mindestanzahl von sechs neu entstehenden Wohneinheiten in Verbindung mit der Anwendung des § 246e BauGB vorgesehen. Von vielen Kommunen wurde dies begrüßt, um den Aufwand sowohl für die Baubehörden als auch die Antragstellenden im Verhältnis zur Anzahl an Wohneinheiten zu rechtfertigen und einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden insbesondere im Außenbereich Rechnung zu tragen. Da der unbeplante Außenbereich in Freiburg aufgrund der Nähe zu Schutzgebieten wie z.B. Natur- oder Hochwasserschutzgebieten in vielen Fällen sehr sensibel ist und eine Bebauung häufig nur auf Grundlage einer Vielzahl an komplexen Fachgutachten wie Artenschutz-, Hochwasser- und Starkregen- oder Bodengutachten erfolgen kann, muss der Aufwand im Verhältnis zum Ertrag stehen. Ohne die Festlegung einer Minimalgrenze bestünde die Gefahr, dass die Verwaltung mit immensem Aufwand die Schaffung von nur einer oder zwei Wohneinheiten realisiert. Erste Bauvoranfragen Privater unter Anwendung des Bauturbos zeigen, dass dieser Aufwand und die damit verbundenen Kosten weder für die Antragstellenden noch für die Verwaltung im Verhältnis zum Ertrag stehen. Denn der Gesetzgeber hat die Regelungen des Bauturbos ausweislich der Gesetzesbegründung erlassen, um insbesondere den Ausbau von bezahlbarem Wohnungsbau zu ermöglichen und zu beschleunigen. Es ist somit den Kommunen überlassen, anhand welcher städtebaulicher Kriterien sie dieses Ziel verknüpfen und umsetzen.

Da Freiburg einen hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hat, sollen daher Vorhaben auch im Außenbereich ermöglicht werden, sofern sie sich in die Gesamtplanungen der Stadt einfügen und die nachfolgenden Kriterien beachtet werden. Da die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zu jedem Bauvorhaben, welches nach § 246e BauGB im Außenbereich errichtet werden soll, vom Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss beraten und beschlossen werden muss, sind jedoch im Einzelfall auch Abweichungen von den nachfolgenden Kriterien möglich (Atypik). Jene Leitsätze, welche deckungsgleich zu den Anwendungsleitsätzen zur Ausübung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben im beplanten oder unbeplanten Innenbereich sind, werden nicht nochmals gesondert aufgeführt und sind der Anlage 4 zu entnehmen.

3.1 Verpflichtung zum geförderten Mietwohnungsbau und Mindestanzahl an Wohneinheiten sowie Benennungsrechte

In Freiburg mangelt es vor allem an bezahlbarem Wohnungsbau, insbesondere für Einzelpersonen-Haushalte und große Familienhaushalte. Dennoch bedarf es gerade im Außenbereich einer besonders sorgfältigen Abwägung (siehe oben) der Belange zwischen Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau und einer weiteren Inanspruchnahme von für Natur und Landwirtschaft wertvollen Flächen im Außenbereich. Sollte in der Abwägung die Entscheidung für den Wohnungsbau getroffen werden, so muss dieser in einer ortsbildverträglichen städtebaulich verdichteten Form entstehen. Um den Ressourcenaufwand zu legitimieren, sind mit dem Vorhaben mindestens zehn neue Wohneinheiten (davon 50 % im geförderten Mietwohnungsbau) zu errichten. Hierfür können auch mehrere Grundstücke zusammengefasst werden.

Von den neu entstehenden geförderten Wohneinheiten sind ist jede zehnte Wohneinheit mit einem städtischen Benennungsrecht zu belegen. Das Benennungsrecht ist für Personen aus der städtischen Wohnungssuchdatei auszuüben, insbesondere für wohnungslose und geflüchtete Menschen aus städtischen Unterkünften. Denn in einer

Zeit, in der Wohnungslosigkeit und fehlender, bezahlbarer Wohnraum für benachteiligte Personengruppen immer gravierender werden, ist es aus sozialen Aspekten interessengerecht, dass bei einer von zehn Wohneinheiten ein Benennungsrecht eingeräumt wird.

3.2 Umweltbelange

Das Vorgehen zur Berücksichtigung von Umweltbelangen für Bauturbo-Vorhaben im Außenbereich nach § 246e BauGB wurde bereits in der Drucksache BaUStA-26/006 erläutert. Der hierfür entwickelte Prüfbogen lehnt sich inhaltlich an die im regulären Bebauungsplanverfahren standardmäßig durchgeführte „Umwelterheblichkeitsprüfung“ an, wurde jedoch auf wesentliche Prüfinhalte fokussiert, die dem gesetzlich vorgeschriebenen überschlägigen Charakter der Prüfung gerecht werden. Mittlerweile findet dieser Prüfbogen in ersten Fällen Anwendung und es erfolgte bereits ein positiver Rücklauf seitens der Antragssteller*innen. Der Immissionsschutz – insbesondere der Lärmschutz – soll bei Genehmigungen unter Anwendung der Bauturbo Regelungen genauso bzw. vergleichbar wie in Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden.

4. Ausblick

Da es zum Umgang mit dem Bauturbo bislang nur wenig Erfahrungswerte gibt, wird die Verwaltung weiterhin kontinuierlich im Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss über eingehende Anträge, die Verwaltungspraxis und Erfahrungswerte aus anderen Kommunen berichten. Die Verwaltung wird eine Evaluierungsdrucksache zu den Erfahrungen zum Bauturbo und den Anwendungsleitsätzen im Herbst 2027 in die Gremien einbringen.

Ansprechpersonen sind im Stadtplanungsamt Herr Geismann, Tel.: 0761/201-4110, und Frau Denecke, Tel.: 0761/201-4170.

**SPD+JF-Fraktion
ESFA**

im Freiburger Gemeinderat

Herrn
Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag
Dez-V@freiburg.de
sowie
rsk-ratsbuero@freiburg.de

Freiburg, 04.02.2026

**„Vorhaben nach § 246e Baugesetzbuch (BauGB) im Außenbereich (Bau-Turbo)
a) Beschluss von Anwendungsleitsätzen zur Zustimmung nach § 36a BauGB
b) Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB zur Bauvoranfrage Dürleberg,
Flst.Nr. 10022, Gemarkung Opfingen
c) Prüfauftrag an die Verwaltung zur städtebaulichen Entwicklung am Dürleberg in
Opfingen“**

h i e r :

**Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zu Tagesordnungspunkt 3 der Sitzung des Bau-, Um-
legungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 04.02.2026**

Sehr geehrter Herr Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag,

die unterzeichnenden Fraktionen beantragen die „Anwendungsleitsätze zur Ausübung der ge-
meindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben im Außenbereich nach § 246e
BauGB“ der DRUCKSACHE BaUStA-26/006 um einen weiteren Spiegelstrich zu ergänzen. Der
Spiegelstrich wird wie folgt formuliert:

„- Städtisches Benennungsrecht

Von den neu entstehenden geförderten Wohneinheiten sind 10 % mit einem städtischen
Benennungsrecht zu belegen. Das Benennungsrecht ist für Personen aus der Woh-
nungssucherdatei auszuüben, insbesondere für Wohnungslose sowie für Geflüchtete
aus städtischen Unterkünften.“

Begründung

Der beschleunigte Wohnungsbau im Außenbereich muss mit einem klaren sozialen Mehrwert
für die Stadtgesellschaft verbunden werden. Die vorgeschlagene Quote stellt sicher, dass ins-
besondere besonders benachteiligte Menschen vom neu geschaffenen Wohnraum profitieren.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Julia Söhne
Dr. Ludwig Striet
SPD+JF Fraktion

Lina Wiemer-Cialowi
Annemarie Reyers
ESFA-Fraktion



An
Herrn Oberbürgermeister Martin Horn
und
Herrn Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag

per Mail an: rsk-ratsbuero@freiburg.de

Freiburg, 25. März 2026

Gemeinsame Stellungnahme zu den Anwendungsleitsätzen für Vorhaben nach § 246e BauGB (Bauturbo) im Außenbereich (Drucksache BaUStA-26/006)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,
sehr geehrter Baubürgermeister Prof. Dr. Haag,

im Nachgang zu den Beratungen im Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss (BaUStA) vom 04. Februar 2026 über die Drucksache BaUStA-26/006 möchten die unterzeichnenden Fraktionen ihre Position zu den vorgeschlagenen Anwendungsleitsätzen für Vorhaben nach § 246e BauGB im Außenbereich darlegen und konkrete Änderungsvorschläge unterbreiten.

Unser Ausgangspunkt ist dabei eindeutig: Wir wollen den Wohnungsbauturbo als das nutzen, wofür ihn der Bundesgesetzgeber geschaffen hat – als Ermöglichungsrahmen für zusätzlichen Wohnraum, nicht als Instrument der Bauverhinderung. Freiburg braucht mehr Wohnraum; dieser Bedarf betrifft alle Bevölkerungsgruppen: Familien, Ältere, Studierende und Beschäftigte gleichermaßen.

Die Anwendungsleitsätze müssen deshalb so gestaltet sein, dass sie tatsächlich zum Bauen einladen und nicht durch hohe Eintrittsschwellen de facto nur Investoren und Bauträgern offenstehen. Durch den Wegfall starrer zahlenmäßiger Begrenzungen ermöglichen wir das Bauen auch für Privatpersonen.

1. MINDESTANZAHL AN WOHN EINHEITEN: STREICHUNG DER UNTERGRENZE

Unsere Position:

Die vorgesehene Mindestgrenze von 10 Wohneinheiten ist zu streichen. Ausreichend ist stattdessen mindestens 1 neue Wohneinheit.

Begründung:

Der Verwaltungsvorschlag sieht vor, dass im Außenbereich mindestens 10 Wohneinheiten entstehen müssen – gegebenenfalls gebündelt über mehrere Grundstücke und zeitgleich gestellte Bauanträge.

Diese Anforderung schließt faktisch alle kleineren Vorhaben aus dem Anwendungsbereich des § 246e BauGB aus. Sie richtet den Bauturbo damit ausschließlich auf gewerbliche Investoren und Projektentwickler aus, während Privatpersonen und Familien von seinen Vorteilen ausgenommen bleiben.

Das entspricht nicht dem Sinn und Zweck des Gesetzes. § 246e BauGB benennt als förderungswürdige Vorhaben ausdrücklich auch die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden. Diese Formulierung zielt erkennbar auch auf kleinere Erweiterungsvorhaben auf privaten Grundstücken ab.

Mehrgenerationenwohnen als gesellschaftliche Aufgabe:

Gerade Familien planen häufig, ihr Wohnhaus durch eine weitere Einheit für die nächste Generation oder für die Großeltern zu ergänzen. Eine Familie, die für pflegebedürftige Eltern oder für ein heranwachsendes Kind mit eigenem Hausstand eine Wohnung am Ortsrand anbaut, schafft dabei:

- Wohnraum ohne Inanspruchnahme des angespannten Mietmarktes,
- soziale Infrastruktur (Pflege, Kinderbetreuung), die kein kommunales Programm ersetzen kann,
- ein ortsverträgliches Vorhaben, das an vorhandene Strukturen anknüpft.

Die Zehn-Einheiten-Grenze macht genau diese familiären Vorhaben unmöglich. Sie benachteiligt Private gegenüber Investoren und Bauträgern, die in der Lage sind, größere Projekte zu entwickeln.

Wir bitten die Verwaltung, in ihrer Drucksache darzulegen, wie viele der in den vergangenen fünf Jahren im Außenbereich gestellten Bauanträge die Zehn-Einheiten-Schwelle überhaupt erreicht hätten.

Der Wegfall der zahlenmäßigen Untergrenze bedeutet keinen Verlust der städtebaulichen Steuerung:

Die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Ordnung bleibt als Leitsatz bestehen (dazu unten Ziff. 2), und die Verwaltung prüft jeden Antrag weiterhin inhaltlich. Die Zehn-Einheiten-Grenze ist daher kein Qualitätsmerkmal, sondern eine Zugangshürde ohne städtebauliche Rechtfertigung.

Aus diesen Gründen halten wir auch die Begrenzung des Bauturbos im Innenbereich auf mindestens 2 Wohneinheiten für falsch, wie bei den Beratungen dargelegt. Wir werden nach Evaluation dieser Begrenzung im Innenbereich auch hier die Aufhebung der Begrenzung beantragen.

2. VEREINBARKEIT MIT DER STÄDTEBAULICHEN ORDNUNG: ZUSTIMMUNG

Unsere Position:

Wir tragen diesen Leitsatz ausdrücklich mit.

Die Prüfung, ob ein Vorhaben mit einer angemessenen städtebaulichen Dichte und Typologie sowie mit den kommunalen Rahmenplanungen, Fachkonzepten und Wettbewerbsergebnissen vereinbar ist, ist ein legitimes Steuerungsinstrument im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Sie entspricht dem Zustimmungsvorbehalt des § 36a BauGB, der der Gemeinde genau diese inhaltliche Prüfung zuweist.

Wir sehen in diesem Kriterium eine geeignete und rechtlich tragfähige Grundlage, um städtebaulich problematische Vorhaben abzulehnen, ohne zugleich sinnvolle Vorhaben durch starre Zahlengrenzen auszusperren.

3. GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBAU: GESTAFFELT, VOLLE QUOTE AB 70 WOHNHEINHEITEN

Unsere Position:

Die Pflicht zum geförderten Mietwohnungsbau soll ab 10 Wohneinheiten mit einer angemessenen gestaffelten Quote einsetzen. Die volle Quote von 50 % der Geschossfläche mit den bekannten Rahmenbedingungen greift wie von der Verwaltung vorgeschlagen ab 70 Wohneinheiten.

Begründung:

Durch den Bauturbo im Außenbereich entsteht ein erheblicher Planungsgewinn: Grünland oder Agrarfläche wird durch die kommunale Zustimmung nach § 36a BauGB faktisch zum Bauland, ohne das reguläre, jahrelange Bauleitplanverfahren. Dieser Planungsgewinn entspricht strukturell dem Wertzuwachs, den die Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg (Beschluss GR 27.11.2018) bei regulären Bebauungsplanverfahren durch die Pflicht zum 50-prozentigen geförderten Mietwohnungsbau adressieren.

Gleichwohl halten wir eine Staffelung für sinnvoll und rechtlich geboten: Bei sehr kleinen Vorhaben – etwa einem Zweifamilienhaus – ist eine hälftige Sozialmietpflicht weder wirtschaftlich darstellbar noch verhältnismäßig. § 11 Abs. 2 BauGB verlangt, dass die vereinbarten Leistungen angemessen sind und dem Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung verbleibt. Eine fixe 50-%-Quote schon ab der ersten Einheit würde diesen Grundsatz bei kleineren Vorhaben verletzen.

Unser Vorschlag:

- 1 bis 9 Wohneinheiten: Keine Pflicht zum geförderten Mietwohnungsbau; der Planungsgewinn wird über die städtebauliche Steuerung und ggf. den städtebaulichen Vertrag adressiert.
- 10 bis 69 Wohneinheiten: Angemessene, gestaffelte Quote geförderter Mietwohnungsbau (konkrete Prozentzahl durch Verwaltung vorzuschlagen; wir regen 25–30 % als Untergrenze an).

- Ab 70 Wohneinheiten: 50 % der Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau mit den in der Drucksache BaUStA-26/006 genannten Rahmenbedingungen (Regelabschlag 33 %, Bindungsfrist 30 Jahre, Mietspiegel Freiburg).

4. INFRASTRUKTURABGABE: RECHTSSICHERHEITSBEDENKEN – BITTE UM RECHENBEISPIELE

Unsere Position:

Wir haben rechtliche und praktische Bedenken gegen die vorgesehene pauschale Infrastrukturabgabe bei Vorhaben unter 70 Wohneinheiten und bitten die Verwaltung ausdrücklich um Fall- und Rechenbeispiele, damit der Ausschuss eine fundierte Entscheidung treffen kann.

Begründung:

Die Drucksache BaUStA-26/006 sieht vor, dass Antragsteller bei weniger als 70 Wohneinheiten eine pauschale Infrastrukturabgabe in Höhe von 50 % der üblichen Ablösesumme für Kindergarten- und Kleinkindergruppenplätze entrichten. Diese Regelung wirft aus unserer Sicht folgende ungeklärte Fragen auf:

Kausalitätsprinzip:

§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erlaubt nur die Übertragung solcher Kosten, die Voraussetzung oder Folge des konkreten Vorhabens sind. Bei einem kleinen Vorhaben mit wenigen Wohneinheiten ist ein unmittelbarer kausaler Zusammenhang mit dem Bedarf an Kindergartenplätzen – der für eine pauschale Abgabe ohne Bedarfsermittlung vorausgesetzt wird – zweifelhaft. Die Rechtsprechung hat hier hohe Anforderungen gestellt.

Verhältnismäßigkeit:

Gerade für private Bauherren, die etwa eine Wohnung für Familienangehörige errichten, kann eine pauschale Infrastrukturabgabe die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens erheblich beeinträchtigen. Wenn die Abgabe nicht am tatsächlichen Infrastrukturbedarf bemessen ist, droht sie unverhältnismäßig zu sein und die Angemessenheitsgrenze des § 11 Abs. 2 BauGB zu verletzen.

Fehlende Transparenz der Berechnungsgrundlage:

Die Unterzeichner kennen weder die Höhe der „üblichen Ablösesumme“ noch ihre Berechnungsmethodik, noch die daraus resultierenden konkreten Belastungen für unterschiedliche Vorhabensgrößen. Ohne diese Information ist eine politisch verantwortungsvolle Entscheidung nicht möglich.

Wir bitten die Verwaltung daher, folgende Rechenbeispiele vorzulegen:

1. Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung (2 Wohneinheiten gesamt)
2. Kleines Wohnhaus mit 4–6 Wohneinheiten
3. Mittleres Wohnprojekt mit 20 Wohneinheiten
4. Größeres Wohnprojekt mit 40–60 Wohneinheiten

Für jedes Beispiel bitten wir um Angabe der absoluten Abgabehöhe sowie des Verhältnisses zur geschätzten Gesamtinvestitionssumme. Erst auf dieser Grundlage werden wir uns zur Infrastrukturabgabe abschließend positionieren.

5. BAUVERPFLICHTUNG: ZUSTIMMUNG

Unsere Position:

Wir tragen die Bauverpflichtung ausdrücklich mit.

Die Vorgabe, dass das Bauvorhaben innerhalb von vier Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein muss, ist ein sinnvolles Instrument, um Spekulation zu verhindern und sicherzustellen, dass die kommunale Zustimmung tatsächlich zur Schaffung von Wohnraum führt. Wir begrüßen auch die im Verwaltungsvorschlag vorgesehene Flexibilität bei Verzögerungen durch externe Faktoren, etwa bei der L-Bank-Förderbearbeitung.

6. KLIMASCHUTZ / FREIBURGER EFFIZIENZHAUSSTANDARD: ZUSTIMMUNG

Unsere Position:

Wir tragen den Freiburger Effizienzhausstandard als verbindliche Anforderung mit.

Der Freiburger Effizienzhausstandard (EFH 55) ist seit über 20 Jahren in der Freiburger Baupolitik verankert und in den Baulandpolitischen Grundsätzen für alle Bauleitplanverfahren festgeschrieben. Eine konsistente Anwendung auch im Rahmen des Bauturbos erscheint uns sachgerecht.

7. UMWELTPRÜFUNG: ZUR KENNTNIS

Die Anforderung einer überschlägigen Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen sowie ggf. einer Strategischen Umweltprüfung nach §§ 38–46 UVPG ist bundesgesetzlich vorgegeben und liegt nicht im Entscheidungsermessen des Ausschusses. Wir nehmen diese Anforderung zur Kenntnis und bitten die Verwaltung, den angekündigten standardisierten Prüfbogen so zu gestalten, dass er für private Bauherren ohne spezielles Fachwissen handhabbar ist.

8. ZUSAMMENFASSUNG: UNSERE POSITIONEN IM ÜBERBLICK

Leitsatz	Verwaltungsvorschlag	Unser Vorschlag
Städtebauliche Ordnung	Dichte und Typologie	Zustimmung
Mindest-Wohneinheiten	10 WE	Streichung; ab 1 WE
Geförderter Mietwohnungsbau	50% ab 10 WE	Gestaffelt ab 10 WE, volle Abgabe ab 70 WE
Infrastrukturabgabe	50% Pauschale unter 70 WE	Rechtliche Bedenken, Beispiele notwendig
Bauverpflichtung	4 Jahre	Zustimmung
Klimaschutz	EFH 55-Standard	Zustimmung
Umweltprüfung	SUP erforderlich	Erforderlich, Handhabbarkeit sicherstellen

9. GRUNDLEGENDES ANLIEGEN

Der Bundesgesetzgeber hat den Bauturbo als befristetes Experiment geschaffen, um in einer Situation des akuten Wohnungsmangels – bundesweit fehlen rund 1,4 Millionen Wohnungen, allein in Baden-Württemberg rund 200.000 – schneller bauen zu können. Er hat dabei ausdrücklich den Kommunen die Entscheidung überlassen, ob und in welchem Umfang sie von den neuen Möglichkeiten Gebrauch machen. Diese Entscheidungsfreiheit ist keine Einladung zur Zurückhaltung, sondern eine Verantwortung.

Freiburg leidet unter einem besonders angespannten Wohnungsmarkt. Die unterzeichnenden Fraktionen möchten, dass die Anwendungsleitsätze des BaUStA dieser Situation gerecht werden. Das bedeutet: Wir wollen einen Bauturbo, der Bauen ermöglicht – offen für Familien, die für ihre Eltern oder Kinder eine Wohnung am Ortsrand hinzufügen wollen; offen für kleine private Bauherren, die nicht das Risikokapital und die Projektentwicklungskapazität großer Investoren mitbringen; offen für die vielfältigen Wohnformen, die auch eine lebendige Stadtrandbebauung ausmachen können.

Die städtebauliche Steuerung bleibt dabei in vollem Umfang erhalten: über die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Ordnung, über den Zustimmungsvorbehalt des BaUStA gemäß § 36a BauGB und über den städtebaulichen Vertrag als Bedingung der Zustimmung. Was wegfallen muss, ist die künstliche Zugangsschwelle der Mindest-Wohneinheitenzahl, die den Bauturbo in seiner jetzigen Form zu einem Instrument nur für Investoren macht – nicht für Bürgerinnen und Bürger.

Wir bitten Sie, unsere Änderungsvorschläge in die weitere Ausarbeitung der Anwendungsleitsätze einzubeziehen und uns die erbetenen Rechenbeispiele zur Infrastrukturabgabe vorab zukommen zu lassen.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

CDU-Fraktion

Arno Heger
Fraktionsvorsitzender

Bernhard Rotzinger
Baupolitischer Sprecher

Bernhard Schätzle
Mitglied im Bauausschuss

FDP/BfF Fraktion

Sascha Fiek
Fraktionsvorsitzender

Uwe Stasch
Baupolitischer Sprecher

Fraktion Freie Wähler

Kai Vesper
Fraktionsvorsitzender

Erwin Wagner
Baupolitischer Sprecher

Anwendungsleitsätze zur Ausübung
der gemeindlichen Zustimmung bei Entscheidungen nach
§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB
für Vorhaben im Innenbereich sowie zum
Abschluss korrespondierender städtebaulicher Verträge

Die Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben im Innenbereich, nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB soll nur unter den folgenden Voraussetzungen erteilt werden.

- Der/die Antragsteller*in erfüllt alle für das jeweilige Vorhaben erforderlichen gesetzlichen bauplanungsrechtlichen- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben.
- Das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen – u. a. Umweltbelangen – vereinbar. Im Fall voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen im beplanten Innenbereich hat der Antragsteller die Durchführung einer strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz gem. § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB nachzuweisen.
- Das Vorhaben ist mit der städtebaulichen Ordnung vereinbar.
- Der/die Antragssteller*in verpflichtet sich bei Vorhaben in Lagen von städtebaulicher Bedeutung ein qualitätssicherndes Verfahren über den Gestaltungsbeirat oder ein konkurrierendes Verfahren (Mehrfachbeauftragung / Wettbewerb) durchzuführen.
- Die Erschließung für das Vorhaben ist gesichert.
- Der/die Antragsteller*in weist nach, dass er/sie Eigentümer*in der Fläche des Vorhabens ist oder weist nach, dass der/die Eigentümer*in bzw. die Eigentümerschaft der Fläche mitwirkungsbereit ist.
- Mit dem Vorhaben entstehen mindestens 2 neue Wohneinheiten (davon 50 % im geförderten Mietwohnungsbau).

Unter dieser Maßgabe wird mit dem/der Antragsteller*in ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um u. a. die wichtigsten Inhalte der baulandpolitischen Grundsätze umzusetzen:

- Der/die Antragsteller*in verpflichtet sich zur Erfüllung der 50 %-Quote für Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau. Ab einer Anzahl von 10 neu entstehenden geförderten Mietwohneinheiten ist jede zehnte Wohneinheit mit einem städtischen Benennungsrecht zu belegen. Das Benennungsrecht ist für Personen aus der Wohnungssucherdatei auszuüben.
- Der/die Antragsteller*in verpflichtet sich, sämtlich anfallende Kosten einer notwendigen Erschließung für das beantragte Bauvorhaben zu tragen.
- Ab einer Anzahl von 70 Wohneinheiten übernimmt der/die Antragsteller*in die Herstellungskosten für notwendige Kindergarten- und Kleinkindergruppenplätze nach erfolgter Bedarfsermittlung.
- Der/die Antragsteller*in verpflichtet sich, den jeweils aktuellen Freiburger Effizienzhausstandard umzusetzen.
- Der/die Antragsteller*in verpflichtet sich, das Vorhaben inkl. Außenanlagen spätestens vier Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. des Bauvorbescheids fertigzustellen.

Die Verwaltung wird unter Berücksichtigung dieser Anwendungsleitsätze in die Verhandlungen mit dem/der Antragsteller*in eintreten.

Anwendungsleitsätze zur Ausübung der gemeindlichen Zustimmung bei Entscheidungen nach § 246e BauGB für Vorhaben im Außenbereich sowie zum Abschluss korrespondierender städtebaulicher Verträge

Die Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben im Außenbereich nach § 246e BauGB soll nur unter folgenden Voraussetzungen erteilt werden.

- Der/die Antragsteller*in erfüllt alle für das jeweilige Vorhaben erforderlichen gesetzlichen bauplanungsrechtlichen- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben.
- Das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen – u. a. Umweltbelangen – vereinbar. Im Fall voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen im Außenbereich hat der Antragsteller die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz gemäß § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB nachzuweisen.
- Das Vorhaben ist mit der städtebaulichen Ordnung vereinbar.
- Der/die Antragssteller*in verpflichtet sich bei Vorhaben in Lagen von städtebaulicher Bedeutung ein qualitätssicherndes Verfahren über den Gestaltungsbeirat oder ein konkurrierendes Verfahren (Mehrfachbeauftragung / Wettbewerb) durchzuführen.
- Die Erschließung ist gesichert.
- Der/die Antragsteller*in weist nach, dass er/sie Eigentümer*in der Fläche des Vorhabens ist oder er/sie weist nach, dass der/die Eigentümer*in bzw. die Eigentümerschaft der Fläche mitwirkungsbereit ist.
- Mit dem Vorhaben entstehen mindestens 10 neue Wohneinheiten (davon 50 % im geförderten Mietwohnungsbau).

Unter dieser Maßgabe wird mit dem / der Antragsteller*in ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um die wichtigsten Inhalte der baulandpolitischen Grundsätze umzusetzen:

- Der/die Antragsteller*in verpflichtet sich zur Erfüllung der 50 %-Quote für Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau. Von den neu entstehenden geförderten Mietwohneinheiten ist jede zehnte Wohneinheit mit einem städtischen Benennungsrecht zu belegen. Das Benennungsrecht ist für Personen aus der Wohnungssucherdateri auszuüben.
- Der/die Antragsteller*in verpflichtet sich, sämtlich anfallende Kosten einer notwendigen Erschließung für das beantragte Bauvorhaben zu tragen.
- Ab einer Anzahl von 70 Wohneinheiten übernimmt der/die Antragsteller*in die Herstellungskosten für notwendige Kindergarten- und Kleinkindergruppenplätze nach erfolgter Bedarfsermittlung.
- Der/die Antragsteller*in verpflichtet sich, den jeweils aktuellen Freiburger Effizienzhausstandard umzusetzen.
- Der/die Antragsteller*in verpflichtet sich, das Vorhaben inkl. Außenanlagen spätestens vier Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. des Bauvorbescheids fertigzustellen.

Die Verwaltung wird unter Berücksichtigung dieser Anwendungsleitsätze in die Verhandlungen mit dem/der Antragsteller*in eintreten.

6. Sitzung des Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss am
07.10.2026

5. Sitzung des Gemeinderates am 20.10.2026

Berichtigung

Drucksache: G-26/121

Betreff: Beschluss von Anwendungsleitsätzen bei Ausübung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (Wohnungsbauvorhaben nach Bauturbo)

Die Anlage 4 zur Drucksache G-26/121 ist wie folgt zu ändern (die Änderungen sind **fett** markiert):

„Die Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben im Außenbereich nach § 246e BauGB soll nur unter folgenden Voraussetzungen erteilt werden.

- Der / die Antragsteller*in erfüllt alle für das jeweilige Vorhaben erforderlichen gesetzlichen bauplanungsrechtlichen- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben.
- Das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen – u.a. Umweltbelangen – vereinbar. **Im Fall voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen im Außenbereich hat der Antragsteller die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz gem. § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB nachzuweisen.“**

Die digitale Fassung der Anlage 4 zur Drucksache G-26/121 ist im Ratsinformationssystem korrigiert. Die korrigierte Anlage 4 zur Drucksache G-26/121 ist zudem dieser Berichtigung beigelegt.

Büro des Ersten Bürgermeisters Prof. Dr. Martin Haag
Herr Abendschön