
Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	61-47100

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	12.02.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Änderung Baugesetzbuch / Bauturbo - Beschluss über die weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Der Bundesgesetzgeber hat tiefgreifende Änderungen im Baugesetzbuch beschlossen. Die neuen Regelungen, oftmals unter dem Schlagwort „Bau-Turbo“ zusammengefasst, sind bereits seit dem 30.10.2025 in Kraft. Für die kommunale Praxis bedeutet dies gravierende Änderungen, insbesondere durch die neuen oder geänderten Vorschriften der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB.

Bis heute kann niemand, weder Fachjuristen noch die kommunalen Spitzenverbände, seriös und belastbar einschätzen, welche konkreten Auswirkungen diese neuen Vorschriften auf die örtliche Bauleitplanung, unsere Genehmigungsverfahren und letztlich auf die städtebauliche Entwicklung unserer Gemeinde haben werden.

Die Gemeinde Denklingen steht – wie viele andere Kommunen – vor der Herausforderung, in sehr kurzer Zeit Entscheidungen mit langfristigen Folgen treffen zu müssen.

Begründung

Der Gemeinde Denklingen ist es von besonderer Bedeutung, dass das Prinzip der Gleichbehandlung aller Bürgerinnen und Bürger nicht verlassen wird. Die neuen gesetzlichen Regelungen bergen jedoch die Gefahr, dass Vorhaben unterschiedlich behandelt werden könnten, je nachdem, wie schnell sie eingereicht wurden oder wie unklar bestimmte Rechtsbegriffe auszulegen sind.

Genau aus diesem Grund empfehlen alle kommunalen Spitzenverbände ausdrücklich, die neuen bauplanungsrechtlichen Erleichterungen vorläufig nicht anzuwenden, bis klare gemeindliche Zielsetzungen festgelegt wurden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, verantwortungsvoll und mit der gebotenen Sorgfalt vorzugehen. Es soll sichergestellt werden, dass eine städtebaulich durchdachte, faire und einheitliche Linie entwickelt wird – eine Linie, die dem Ortscharakter, der Ortsstruktur und den Erwartungen der Bürgerinnen und Bürger gerecht wird.

Dabei ist es wichtig, dass sich die städtebaulichen Zielsetzungen an die bereits bestehenden Planungen zur städtebaulichen Entwicklung anpassen. Als Wegweiser sind dabei insbesondere die Sanierungssatzung, die Baufibel sowie die bereits erstellten Rahmenpläne zu beachten und als Grundlage zu verwenden.

Da nach der Kommunalwahl neue Vertreter in den Gemeinderat einziehen werden, soll die Ausarbeitung der Eckpunkte erst mit dem neu gewählten Gremium erfolgen, um eine demokratisch legitimierte und zukunftsorientierte Entscheidung zu gewährleisten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Gemeinde Denklingen schließt die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB („Bau-Turbo“) für vorliegende und künftig eingehende Bauanträge vorläufig aus, bis die städtebaulichen Zielsetzungen und Bedingungen für eine Zustimmung nach § 36a BauGB durch den Gemeinderat festgelegt wurden.
2. Für diese Bauanträge wird bis zu diesem Zeitpunkt die Zustimmung gemäß § 36a BauGB nicht erteilt.
3. Der neu gewählte Gemeinderat wird nach der Kommunalwahl beauftragt, Eckpunkte für die städtebaulichen Zielsetzungen auszuarbeiten. Dabei sind die Sanierungssatzung, die Baufibel und die bereits erstellten Rahmenpläne als Wegweiser zu beachten und als Grundlage zu verwenden.
4. Der Gemeinderat entscheidet nach der Kommunalwahl, ob ein Planungsbüro mit der weiteren Ausarbeitung der städtebaulichen Zielsetzungen beauftragt wird.
5. Die städtebaulichen Zielsetzungen sollen sich an die bestehenden Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Denklingen anpassen und diese berücksichtigen.