Gemeinde Horgenzell
Leitfaden zum "Wohnungsbauturbo"

Datum: 14.10.2026

1. Allgemein

1.1 Mit dem sogenannten "Wohnungsbauturbo" hat der Gesetzgeber neue Möglichkeiten geschaffen, Bauvorhaben zuzulassen, die bisher keine Baugenehmigung erhalten konnten. Die Nutzung der Möglichkeiten ist nur mit der Zustimmung der Gemeinde möglich. Bisherige Rahmenbedingungen können mit dem Wohnungsbauturbo weitestgehend umgangen werden.

1.2 Konkret sind die folgenden Instrumente hinzugekommen:

- § 31 Abs. 3 BauGB: Neue Befreiungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen
- § 34 Abs. 3b BauGB: Abweichungsmöglichkeiten vom "Einfügen" in die Eigenart der näheren Umgebung
- § 246e BauGB: Allgemeine Möglichkeit der Abweichung; hiermit ist auch Bebauung im Außenbereich grundsätzlich möglich, solange ein räumlich funktionaler Zusammenhang mit dem Ort besteht, höchstens aber 100 m vom Siedlungsrand entfernt

1.3 Die Gemeinde Horgenzell möchte die Chance, welche sich durch den Wohnungsbau-Turbo ergeben, verantwortungsvoll nutzen. Um die Anwendung transparent und nachvollziehbar zu gestalten, wurde daher der vorliegende Leitfaden mit Anwendungskriterien zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung erarbeitet. Er soll als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB und zur Information der Bürgerinnen und Bürger dienen.

1.4 Schutz aktueller Bebauungspläne

Die in diesem Leitfaden vorgesehenen Möglichkeiten zur Abweichung oder Erhöhung von Festsetzungen eines Bebauungsplans werden grundsätzlich nicht auf Bebauungspläne angewendet, die ab dem Jahr 2024 rechtskräftig wurden. Die in diesen Bebauungsplänen getroffenen städtebaulichen Festsetzungen sollen als aktuelle planerische Entscheidung der Gemeinde grundsätzlich Bestand haben.

2. Zustimmung der Gemeinde

2.1 Die **Zustimmung** gem. § 36a BauGB wird von der Gemeinde nur erteilt, wenn die Vorgaben dieses Leitfadens eingehalten sind.

2.2 Das Bauvorhaben muss **innerhalb von 3 bis 5 Jahren** (wird in Abhängigkeit vom Vorhaben festgelegt) nach erteilter Baugenehmigung bezugsfertig fertiggestellt sein. Der Vorhabenträger muss über das Grundstück verfügen können (Eigentum, Erbbaurecht o.ä.).

2.3 Der Bürgermeister muss die Zustimmung verweigern, wenn ein Beschluss über die Zustimmung nicht innerhalb der Frist von drei Monaten des § 36a BauGB gefasst werden kann und durch das **Verstreichen der Frist** die automatische Zustimmungsregelung einzutreten droht.

2.4 Die **Entscheidung über die Zustimmung** zu Bauvorhaben im Innen- und Außenbereich (gem. § 31 Abs. 3; § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB) wird entsprechend § 11 Abs. 2 Nr. 2.12 der Hauptsatzung der Gemeinde Horgenzell vom Bürgermeister getroffen. Er kann die Zustimmung erteilen, versagen oder Auflagen bestimmen. Bei Vorhaben, die für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde von grundsätzlicher Bedeutung oder besonderer Wichtigkeit ist, trifft die Entscheidung der Gemeinderat.

3. Anforderungen an das Vorhaben

3.1 Für Neubauvorhaben und nicht selbst genutzten Wohnraum muss ab acht Wohneinheiten eine preisgedämpfte Wohnung (Mietraumförderung) und ab zehn Wohneinheiten mindestens 20 % **preisgedämpfte Wohnungen** (Rundungsregel: ab 0,5 aufrunden) umgesetzt werden.

3.2 Bei Neubauvorhaben auf bislang unbebauten Grundstücken im Innen- und Außenbereich müssen **mindestens zwei Wohneinheiten** geschaffen werden. Bei Vorhaben auf bereits bebauten Grundstücken kann von dieser Regelung abgewichen werden.

3.3 Die Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens (v.a. in gut einsehbaren Lagen) müssen durch geeignete **Eingrünungsmaßnahmen** wirksam minimiert werden. Über Art, Umfang und Ausgestaltung der Eingrünungsmaßnahmen entscheidet die Verwaltung (ggf. in Abstimmung mit den zuständigen Behörden) auf Grundlage der vom Antragsteller vorgelegten Unterlagen.

3.4 Eine **Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur** muss für die Zustimmung gesichert sein. Zur gemeindlichen Infrastruktur zählen insbesondere die gesicherte verkehrliche Erschließung sowie eine ausreichende Anbindung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (u.a. Wasser, Abwasser, Breitband und Wärmeversorgung). Das anfallende Niederschlagswasser muss den gesetzlichen Richtlinien entsprechend behandelt werden. Die Kosten für die Herstellung von Infrastrukturanlagen übernimmt in jedem Fall der Vorhabenträger.

3.5 Für das Vorhaben müssen **mindestens 1,0 Stellplatz** bei einer Wohnungsgröße unter 50m² und **2,0 Stellplätze bei einer Wohnungsgröße über 50m²** auf dem betreffenden Baugrundstück nachgewiesen werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann von diesem Stellplatzschlüssel abgewichen werden, falls städtebauliche, verkehrliche oder vorhabenbezogene Gründe dies rechtfertigen und die Erschließung sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis: Die Stellplatzzahl ist im Bebauungsplan in der Regel als örtliche Bauvorschrift nach Landesbauordnung vorgeschrieben. Die Regelungen des "Wohnungsbauturbo" erlauben Abweichungen nur von Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches. Die Gemeinde Horgenzell stellt eine Zustimmung nach der o. g. Regelung in Aussicht, kann jedoch nicht garantieren, dass die Baurechtsbehörde eine Abweichung von örtlichen Bauvorschriften zulässt; maßgeblich ist § 56 LBO.

3.6 Für **Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes** bei Wohnbauvorhaben gelten folgende Obergrenzen:

- Überschreitung der Gesamt-Gebäudehöhe um höchstens 1,00 m. Von der Zahl der Vollgeschosse sowie Wand- und Traufhöhe kann bei Einhaltung der Gesamt-Gebäudehöhe abgewichen werden.
- Überschreitung der GRZ um höchstens 1/3 bis zu einer neuen Gesamt-GRZ von 0,50. Bei einer Erhöhung der in einem Bebauungsplan zulässigen GRZ im Rahmen des Bauturbos können die in der BauNVO festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten grundsätzlich im gleichen Verhältnis berücksichtigt werden, soweit dies im konkreten Einzelfall erforderlich und städtebaulich vertretbar ist.
- Die Anzahl der im Bebauungsplan vorgegebenen Wohnungen kann um zwei weitere Wohnungen überschritten werden.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird der Wohnungsbauturbo nicht angewendet, da das Vorhaben bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens detailliert abgestimmt wurde.

Die vorstehenden Abweichungs- und Erhöhungsmöglichkeiten finden im Übrigen nur unter Beachtung der Regelung in Ziffer 1.4 Anwendung.

3.7 Für Abweichungen von der Vorschrift des **Einfügens gem. § 34 BauGB** bei Wohnbauvorhaben gelten folgende Obergrenzen:

- Überschreiten der in der näheren Umgebung prägenden Geschossigkeit um höchstens zwei Vollgeschosse. Der Höchstwert beträgt in jedem Fall drei Vollgeschosse. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.
- Falls in der näheren Umgebung eindeutig eine prägenden Bebauungstiefe (z.B. einreihige Bebauung…) vorhanden ist, ist diese weiterhin einzuhalten.

4. Räumliche Anwendungskriterien

4.1 Bei der Gemeindeverwaltung Horgenzell ist eine **Karte mit den vorhandenen Bebauungsplänen sowie im Zusammenhang bebauten Ortsteilen** einsehbar. Auf dieser sind zusätzlich die Regionalen Grünzüge, die vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben festgelegt worden sind, zur Kenntnis eingezeichnet.

4.2 Für Vorhaben soll ein **direkter Anschluss** an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder an bestehende Bauflächen vorliegen. Sobald dieser nicht unmittelbar besteht oder durch Wälder, Bäche, Böschungen oder übergeordnete Straßen unterbrochen ist, wird keine Zustimmung gem. Wohnungsbauturbo erteilt. Über Ausnahmen hiervon entscheidet der Gemeinderat.

4.3 In festgesetzten **Gebieten, die nicht dem Wohnen dienen** (also z.B. Gewerbegebiete, Industriegebiete, Sondergebiete) wird keine Zustimmung gem. Wohnungsbauturbo erteilt. Betriebsleiterwohnen ist, sofern es das Planungsrecht vorsieht, weiterhin zulässig.

4.4 In festgesetzten **Mischgebieten** wird keine Zustimmung gem. Wohnungsbauturbo erteilt, wenn dadurch das Mischungsverhältnis und somit der Gebietscharakter untergraben wird.

4.5 Im Außenbereich geplante Vorhaben sollen **den Siedlungskörper abrunden.** Neuen Vorsprüngen in den Außenbereich können in begründeten Ausnahmefällen die Zustimmung erteilt werden, sofern die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde keine städtebaulichen Beeinträchtigungen sieht oder sonstige Gründe dies rechtfertigen.

4.6 Im Außenbereich sind nur Vorhaben zulässig, die in Bezug auf Größe und überbauter Fläche dem üblichen **Rahmen eines größeren Einfamilienhauses** entsprechen. Ist dies nicht der Fall, gilt 5.3.

4.7 Vorhaben dürfen **bestehende oder geplante Erschließungswege** nicht versperren. Dienstbarkeiten sind zu berücksichtigen. Bauliche oder topografische Hindernisse, die eine spätere Nutzung und Anbindung verhindern könnten, werden nicht zugelassen.

5. Organisatorische Anwendungskriterien

5.1 Für alle Vorhaben sollen **Angrenzer/ Betroffene vom Vorhabenträger informiert** werden. Hierbei handelt es sich um einen rein informativen Schritt, der keine verfahrensrechtliche Relevanz entfaltet.

Bei neuen Vorhaben mit mehr als vier Wohneinheiten muss eine **Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 36a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Über die Beteiligung wird im Amtsblatt und auf der Webseite der Gemeinde Horgenzell informiert. Für die Beteiligung muss der Vorhabenträger aussagekräftige Pläne in digitaler Form zur Verfügung stellen. Die Stellungnahmen werden in anonymisierter Form dem Gemeinderat/ Technischen Ausschuss zur Verfügung gestellt. Über den Umgang mit den Stellungnahmen wird ein Abwägungsvorschlag in knapper Form erarbeitet.

5.2 Die Gemeinde Horgenzell erstellt für die Einhaltung der Anwendungskriterien oder weiterer Festlegungen einen **städtebaulichen Vertrag.** Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB darf in den Fällen, in denen der Bürgermeister über die Zustimmung entscheiden darf, auch vom Bürgermeister abgeschlossen werden. In den Fällen, in denen der Gemeinderat über die Zustimmung entscheidet, beschließt der Gemeinderat auch den städtebaulichen Vertrag.

5.3 Die Gemeinde Horgenzell setzt bei **komplexeren Bauvorhaben weiterhin auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes.** Komplex sind diese zum Beispiel aufgrund der Plangebietsgröße, der Anzahl an neu geschaffenen Wohneinheiten oder der Notwendigkeit einer neuen Erschließungsstraße.

Sollte sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nach den frühzeitigen Beteiligungen zeigen, dass es sich doch um ein Bauvorhaben geringer Komplexität handelt, kann das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden und die Zustimmung auf der Grundlage des Wohnungsbauturbos erteilt werden, sofern die anderen Vorschriften des Leitfadens eingehalten werden.

6. Hinweise

6.1 Allen Vorhabenträgern wird eine Abstimmung mit der Gemeinde Horgenzell vor der förmlichen Einreichung des Bauantrages dringend empfohlen. Hierdurch erhält der Bauherr Planungssicherheit; unnötige Kosten und Verlängerungen können vermieden werden.

6.2 Durch die Zustimmung der Gemeinde entsteht noch kein Baurecht. Das Landratsamt Ravensburg prüft weiterhin die Einhaltung der weiterhin gültigen Rechtsvorschriften, z.B. Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen (z.B. Naturschutz, Denkmalschutz, Lärmschutz) unter Würdigung nachbarlicher Interessen.

6.3 Die Gemeinde Horgenzell behält sich vor, einen städtebaulichen Rahmenplan erstellen zu lassen, wo dies erforderlich ist. Die Verbindlichkeit des Konzeptes soll im Anschluss durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

6.4 Die Gemeinde Horgenzell verweist darauf, dass der Wohnungsbauturbo nur für den Wohnungsbau herangezogen werden soll. Hierzu zählen auch z.B. Studentenwohnheim, Seniorenresidenzen, Pflegeheime, Arbeiterwohnungen. Bei Boardinghäusern ist die genaue Ausgestaltung entscheidend. Ferienwohnungen werden separat betrachtet und gelten nicht als Wohnungsbauvorhaben.

6.5 Die Gemeinde wird eine kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsbauturbo-Vorhaben vornehmen und in diesem Rahmen die Anwendungskriterien laufend evaluieren. Im Bautagebuch, dass dem Gemeinderat zur Einsicht bereitsteht, werden die Wohnungsbauturbo-Vorhaben farblich markiert.

Grundlage: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
(BGBI. 2025 | Nr. 257 vom 29.10.2025)

Horgenzell, den 15.10.2026