

Richtlinienkonzept der Gemeinde Dischingen zum „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und Wohnraumsicherung“, Stand 20.04.2026

Das Richtlinienkonzept konkretisiert das städtebauliche Konzept zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Baturbo) vom 30.10.2025 in der Gemeinde Dischingen mit allen Teilorten. Nach Beratung und Beschlussfassung durch den Gemeinderat dient die Richtlinie als verbindliche Grundlage für die Behandlung entsprechender Bauanträge und Bauvoranfragen.

Ziel:

Ziel der Anwendung des Baturbos in der Gemeinde Dischingen mit den Teilorten ist die Schaffung zusätzlichen, zweckmäßigen Wohnraums sowie Nachverdichtung. Dabei sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild, die städtebauliche Struktur und die Umwelt vermieden und eine Zersiedelung der Ortskerne ausgeschlossen werden.

Leitbild:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Qualität vor Quantität
- Klarheit vor Ausnahme

1. Chancen für die Innenentwicklung:

Die Zustimmung der Gemeinde wird grundsätzlich erteilt, wenn Bauanträge die versiegelungsarme Innenentwicklung fördern. Dazu gehören insbesondere das Bauen im Bestand, Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten. Voraussetzung dafür ist die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens. Die geplante Nachverdichtung darf das Ortsbild und die Nachbarschaftsverträglichkeit nicht unzumutbar beeinträchtigen. Flächen, die bereits wichtige Ökosystemleistungen erbringen, sind dabei zu schonen.

Maßnahmen ohne Wohnraumeffekt sind von der Anwendung ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Baumaßnahmen wie Saunen, Hobbyräume und Nebenanlagen, die keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Erschließung

Bei Vorhaben im Außenbereich, welche nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, wird der Baturbo nicht angewendet.

Flächen ohne gesicherte Erschließung, insbesondere ohne gesicherte Versorgung mit Wasser und Abwasser sowie ohne verkehrliche Erschließung, sind ebenso von der Anwendung des Baturbos ausgeschlossen.

Sofern eine neu zu errichtende öffentliche Erschließung notwendig wird, gehen die Kosten dafür vollständig zu Lasten des Vorhabensträgers. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Der Baturbo ist in bauplanungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebieten mit qualifiziertem Bebauungsplan zur Sicherung bestehender Wirtschaftsflächen nicht anzuwenden.

Im **unbeplanten** Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Anwendung des Bauturbos zulässig, wenn die geplante Nachverdichtung städtebaulich verträglich ist und die in diesem Richtlinienkonzept festgelegten Leitlinien eingehalten werden. In begründeten Einzelfällen soll der Bauturbo auch auf solche ortsrandnahen Flächen angewendet werden können, die trotz eines städtebaulich geordneten Abschlusses planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen sind, sofern sie im Zusammenhang mit einer Bebauung nach § 30 oder § 34 BauGB stehen und die Erschließung gesichert ist.

In **beplanten** Bereichen mit rechtskräftigem Bebauungsplan kann der Bauturbo angewendet werden, sofern die Erschließung gesichert ist und die nachfolgend aufgeführten Vorgaben eingehalten werden.

3. Höhen, Geschosse und Grundflächenzahl

- a) Beplante Bereiche mit qualifiziertem Bebauungsplan: In beplanten Bereichen mit qualifiziertem Bebauungsplan kann die Geschossigkeit im Rahmen der Anwendung des Bauturbos erhöht werden, sofern die städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Bei bisher einer zulässigen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss mit Dachgeschoss (1 + DG) sind künftig zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss (2 + DG) zulässig.

Das Dachgeschoss zählt in den genannten Fällen nicht als weiteres Vollgeschoss im Sinne von § 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), sofern die jeweils maßgeblichen Kriterien der LBO für Nichtvollgeschosse eingehalten werden.

- b) Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB richtet sich die künftig höchstzulässige Gebäudehöhe grundsätzlich nach der höchsten, bereits vorhandenen Firsthöhe der prägenden Wohngebäude im jeweiligen Siedlungsabschnitt. Ein Siedlungsabschnitt ist der städtebaulich wahrnehmbare Teil einer zusammenhängenden Bebauung, der eine einheitliche Prägung besitzt und deshalb als Vergleichsmaßstab dient.

Über Bauvorhaben, die eine höhere Firsthöhe vorsehen, erfolgt eine Entscheidung im Einzelfall. (Untere Baurechtsbehörde in Abstimmung mit der Gemeinde)

- c) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt den Anteil der Grundstücksfläche, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Im Rahmen dieses Richtlinienkonzepts bezieht sich die GRZ auf die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten baulichen Anlagen.

In Bereichen mit qualifiziertem Bebauungsplan richtet sich die zulässige GRZ grundsätzlich nach den im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzten Werten. Im Rahmen des sogenannten Bauturbos ist hierbei eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Höchstwert von 0,8 zulässig.

Im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist ebenfalls eine GRZ von maximal 0,8 zulässig.

4. Dachformen und Gauben

Die Dachformen sind bei Anwendung des Bauturbos grundsätzlich frei wählbar. Es sind insbesondere Sattel-, Walm-, Flach-, Pult- und Staffeldächer zulässig. Eine spezielle Gaubenregelung wird im Rahmen dieses Richtlinienkonzepts nicht festgelegt. Gauben und Dachaufbauten sind jedoch so zu gestalten, dass sie die Proportionen des Gebäudes und die Ruhe des Ortsbildes nicht stören.

5. Stellung, Abstände und Freiräume

Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück sowie die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ist zu beachten. Die Verwaltung (Untere Baurechtsbehörde) prüft und entscheidet im Einzelfall, ob von einem Vorhaben eine erdrückende Wirkung auf Nachbargebäude oder Freiräume ausgeht.

6. An-, Um- und Nebengebäude

Nebengebäude in der Hinterlage, wie etwa Schuppen, Ateliers, Garagen oder Carports, werden im Rahmen dieses Richtlinienkonzepts grundsätzlich wie bisher behandelt, da sie in der Regel keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen. Für Nebengebäude, die von den Festsetzungen eines Bebauungsplans abweichen, ist weiterhin ein Antrag auf Befreiung erforderlich. Über diesen Antrag entscheidet die Untere Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Dischingen.

7. Mobilität und Parken

Eine bereits vorhandene Wohneinheit genießt Bestandsschutz und löst keinen Stellplatznachweis aus. Stellplätze sind ausschließlich für neu geschaffene Wohneinheiten nachzuweisen. Dabei ist für die erste und zweite insgesamt neu geschaffene Wohneinheit jeweils ein Stellplatz und ab der dritten Wohneinheit jeweils 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Neue Einfahrten und Stellplätze, insbesondere im Vorgartenbereich, sind mit sickerfähigen Oberflächen auszuführen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und die Abflussbelastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zu reduzieren.

8. verbindliche Bauverpflichtung:

Der Vorhabensträger stellt sicher, dass genehmigte Vorhaben innerhalb von 36 Monaten umgesetzt werden.

9. Beteiligung und Verfahren (Zustimmung nach § 36a BauGB)

Für Vorhaben im Rahmen des Bauturbos, die einer Zustimmung nach § 36a BauGB bedürfen, ist die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich. Eine Delegation auf die Verwaltung ist nicht zulässig.

10. § 246e BauGB Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Entscheidungen nach § 246e BauGB dürfen aufgrund ihrer bauleitplanersetzenden Wirkung nur vom Gemeinderat getroffen werden.

Beispiel für eine Entscheidung nach § 246e BauGB:

Am westlichen Ortsrand endet eine Wohnbebauung, die sich nach § 34 BauGB beurteilt, mit einer klar ausgebildeten Grundstücks- und Straßenkante. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, die trotz des städtebaulich geordneten Abschlusses mangels planungsrechtlicher Festsetzung dem Außenbereich zuzurechnen ist. Da die Fläche direkt an die bestehende Erschließung anbindet und einen sinnvollen städtebaulichen Lückenschluss ermöglicht, kann im begründeten Einzelfall unter Anwendung des § 246e BauGB (Bauturbo) eine Wohnbebauung zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass sich das Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung an die umgebende Bebauung anpasst und die öffentlichen Belange gewahrt bleiben.

Die Entscheidungsfrist für Bauvorhaben ohne Öffentlichkeitsbeteiligung beträgt drei Monate ab vollständigem Eingang der erforderlichen Unterlagen. Bei Bauvorhaben mit vorgeschriebener Öffentlichkeitsbeteiligung beträgt die Entscheidungsfrist vier Monate.

Wird die jeweils maßgebliche Entscheidungsfrist überschritten, gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt.

Werden öffentliche Belange durch ein Bauvorhaben tangiert, sind die Träger öffentlicher Belange in das Verfahren mit einzubeziehen. In diesem Fall ist auch die Untere Baurechtsbehörde für eine Stellungnahme frühzeitig zu beteiligen.

Soweit zur Prüfung der gesicherten Erschließung ein besonderer fachlicher Nachweis erforderlich ist, kann die Gemeinde ein Ingenieurbüro auf Kosten des Bauherrn mit der Untersuchung beauftragen. Dies gilt insbesondere für Fragen der Wasser- und Abwasserentsorgung sowie der verkehrlichen Erschließung.