



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2026/219

14.10.2026

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Anwendung des "Bau-Turbos" gem. § 246e BauGB in der Ortschaft Ergenzingen

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	14.10.2026	Empfehlung	öffentlich
---------------------------	------------	------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

18.06.2026 Beschlussfassung GR zur Änderung der Hauptsatzung

Beschlussantrag:

1. Der Ortschaftsrat beschließt den Anwendungsbereich des „Bau-Turbo“ Planstand vom 14.10.2026 für die Ortschaft Ergenzingen
2. Der Ortschaftsrat beschließt die Leitlinien und den Kriterienkatalog vom 14.10.2026 zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“ für die Ortschaft Ergenzingen

Anlagen:

1. Anwendungsbereich „Bau-Turbo“ Ergenzingen vom 14.10.2026
2. Leitlinien und Kriterien zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“ in Ergenzingen vom 14.10.2026
3. Gesetzestexte BauGB Auszug
4. Anwendung des „Bau-Turbo“ im Außenbereich

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Bürgermeister

gez. Amtsleiter/in

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz	
				EUR
				EUR
				EUR
Summe				EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
☐ ja ☒ nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

N!-Check:

- ☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Der N!-Check ist nur bei konkreten Vorhaben anzuwenden.

N!-Check Team:

Vorlage relevant für:

- ☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung:

1. Anlass

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) wurde zum 30.10.2025 der sogenannte „Bau-Turbo“ eingeführt. Ziel der Gesetzesänderung ist es, die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und hierfür unter bestimmten Voraussetzungen weitergehende planungsrechtliche Möglichkeiten zu eröffnen.

Hierzu wurden insbesondere die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB neu gefasst bzw. eingeführt. Die Anwendung dieser Regelungen setzt grundsätzlich die Zustimmung der Gemeinde voraus.

Der „Bau-Turbo“ ist zeitlich befristet und dient der beschleunigten Schaffung von Wohnraum. Er ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht und schafft dort Baurecht, wo dieses bisher nur über das Instrument der Bebauungspläne hergestellt werden konnte.

2. Zielsetzung für die Stadt Rottenburg am Neckar

Da sich die Ortschaften hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur, ihrer Entwicklungsmöglichkeiten und ihrer ortsbildprägenden Bereiche unterscheiden, sollen für jede Ortschaft ortsspezifische Festlegungen getroffen werden. Grundlage hierfür bildet die vorliegenden Leitlinien mit Kriterienkatalog den verbindlichen allgemeinen Grundsätzen sowie ergänzenden Auswahlmöglichkeiten für ortsspezifische Regelungen beinhalten. Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat die für seine Ortschaft geeigneten Festlegungen.

3. Bisheriger Verlauf

- 04.12.2025 Grundlagen „Bau-Turbo“ ABN
- 21.04.2026 Vorberatung GR: „Bau-Turbo“, Innenentwicklung, Hauptsatzung
- 18.06.2026 Beschlussfassung GR zur Änderung der Hauptsatzung
- 13. – 21.07.2026 Workshops zur Anwendung des „Bau-Turbos“ mit den Ortschaften

4. Empfehlung des Ortschaftsrates

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat für die Ortschaft Ergenzingen folgenden Festlegungen zuzustimmen:

- Festlegung des räumlichen Bereichs, innerhalb dessen die Anwendung des § 246e BauGB grundsätzlich in Betracht kommen soll,
- Benennung von Bereichen, in denen eine Anwendung des § 246e BauGB ausgeschlossen werden soll,
- Formulierung ortsspezifischer Leitlinien und Kriterien, die bei der Anwendung des Bauturbos berücksichtigt werden sollen.

Diese Empfehlungen dienen als Grundlage für die spätere Beschlussfassung des Gemeinderats.

5. Weiteres Vorgehen

Die vorliegende Plangrundlage (Anlage 1 Anwendungsbereich „Bau-Turbo“) wurde auf Basis des Inputs der Ortschaftsräte aus den Workshops für die jeweilige Ortschaft erarbeitet.

Ortsspezifische Alternativen für die Leitlinien und Kriterien aus den Workshops sind farblich unter dem jeweiligen Passus formuliert (Anlage 2 Leitlinien und Kriterien zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“). Bei der Beschlussfassung kann die gesamtstädtische Variante oder die Alternative für die Ortschaft gewählt werden.

Im Text der Anlage 2 „Leitlinien und Kriterienkatalog zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“ finden sich zudem redaktionellen Hinweise und Erläuterungen. Diese greifen Punkte und Themen auf, die im

Rahmen der Erarbeitung der Leitlinien und Kriterien in den zur Verfügung gestellten Unterlagen (z. B. Workshop-Unterlagen 13. – 21.07.2026) enthalten waren.

Zur besseren Lesbarkeit und Vereinfachung wurden diese Klarstellungen und Erläuterungen aus dem Entwurf der Leitlinien und Kriterien herausgenommen.

Im weiteren Verfahren sind diese Erläuterungen nicht mehr Teil der Unterlagen. Die Leitlinien und Kriterien werden in der dargestellten „komprimierten“ Fassung bzw. nach entsprechendem Beschluss durch den Gemeinderat veröffentlicht.

Die Empfehlungen der einzelnen Ortschaftsräte werden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Gemeinderat entscheidet anschließend für jede Ortschaft über den räumlichen Anwendungsbereich, mögliche Ausschlussflächen sowie die städtebaulichen Leitlinien für die Anwendung des Bauturbos.

Die Empfehlungen der Ortschaftsräte stellen dabei eine wesentliche Grundlage für die spätere Einzelfallentscheidung im Rahmen der Anwendung des § 246e BauGB dar.

61.1 / F. Kurz