

Eberbacher Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbos

Der Bundestag hat am 9. Oktober 2025 das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (Bau-Turbo) beschlossen.

Das Gesetzespaket enthält neben den beschlossenen Verfahrenserleichterungen auf Grundlage des § 246e BauGB unter anderem folgende Neuerungen:

Auf Basis des neuen § 31 Abs. 3 BauGB können Baurechtsämter künftig beispielsweise Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans auch in mehreren vergleichbaren Fällen und unabhängig vom Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes erteilen. Zudem ermöglicht der eingeführte § 34 Abs. 3b BauGB, im unbeplanten Innenbereich von den Voraussetzungen des Einfügens abzuweichen, um Wohnbauvorhaben zu erleichtern. Darüber hinaus erlaubt der neue § 246e BauGB den Kommunen, befristet bis zum 31.12.2030, auf Antrag Ausnahmen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zuzulassen.

1. Das strategisch ausgerichtete Konzept „Eberbacher Leitlinien“ zur Umsetzung des Bau-Turbos für die Stadt Eberbach wird mit folgenden Maßgaben beschlossen:
 - 1.1 Der Bau-Turbo ist nur dann anwendbar, wenn die regulären Zulassungsinstrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen.
 - 1.2 Das Vorhaben muss der Realisierung von neuen Wohnungen dienen, in Einzelfällen können in geringem Umfang andere Nutzungsarten möglich sein
 - 1.3 Keine Anwendung auf die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, die nach dem 01.01.2015 in Kraft getreten sind.
 - 1.4 Keine Anwendung des Bau-Turbos in (auch faktischen) Gewerbe- und Industriegebieten gemäß BauNVO.
 - 1.5 Die Anwendung des Bau-Turbos ist im siedlungsnahen Außenbereich nur unter den folgenden, jeweils einzelfallabhängig zu begründenden Bedingungen zulässig:
 - 1.5.1 Das Vorhaben darf nicht im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung stehen.
 - 1.5.2 Das Vorhaben muss im Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 Absatz 1 oder 2 bzw. § 34 BauGB stehen (max. 100 m Entfernung).
 - 1.5.3 Das Vorhaben darf nicht räumlich getrennt vom Siedlungsbereich entstehen (Trennwirkung hinsichtlich einer gestörten Anbindung an den Siedlungsbereich liegt z. B. bei Bahnanlagen, breiten Freiflächen, Waldgürteln und Gewässern vor).



Stadtverwaltung Eberbach • Rhein-Neckar-Kreis • 69412 Eberbach

- 1.6 Bei der Anwendung der Ausnahmeregelungen in (faktischen) Mischgebieten sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die wirtschaftlichen Interessen der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.
 - 1.7 Die Erschließung des Vorhabens im Sinne des § 30 BauGB muss gesichert sein.
 - 1.8 Ein Vorgespräch des Vorhabenträgers (Antragstellers) mit dem zuständigen Bauamt muss stattgefunden haben. Über das Gespräch und dessen Ergebnis ist eine Aktennotiz anzufertigen; das Ergebnis der Anwendung des Bau-Turbos ist von beiden Parteien zur Kenntnis zu nehmen und gegenzuzeichnen
2. Die Zuständigkeiten für Angelegenheiten nach § 36a und § 246e BauGB und für Abweichungen und Befreiungen gemäß § 31 III und § 34 IIIb BauGB verbleiben beim Gemeinderat.

Eberbach den

Peter Reichert

Bürgermeister