

An  
Herrn Oberbürgermeister Martin Horn  
und  
Herrn Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag

per Mail an: rsk-ratsbuero@freiburg.de

Freiburg, 25. März 2026

**Gemeinsame Stellungnahme zu den Anwendungsleitsätzen für Vorhaben nach § 246e BauGB (Bauturbo) im Außenbereich (Drucksache BaUStA-26/006)**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,  
sehr geehrter Baubürgermeister Prof. Dr. Haag,

im Nachgang zu den Beratungen im Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss (BaUStA) vom 04. Februar 2026 über die Drucksache BaUStA-26/006 möchten die unterzeichnenden Fraktionen ihre Position zu den vorgeschlagenen Anwendungsleitsätzen für Vorhaben nach § 246e BauGB im Außenbereich darlegen und konkrete Änderungsvorschläge unterbreiten.

Unser Ausgangspunkt ist dabei eindeutig: Wir wollen den Wohnungsbauturbo als das nutzen, wofür ihn der Bundesgesetzgeber geschaffen hat – als Ermöglichungsrahmen für zusätzlichen Wohnraum, nicht als Instrument der Bauverhinderung. Freiburg braucht mehr Wohnraum; dieser Bedarf betrifft alle Bevölkerungsgruppen: Familien, Ältere, Studierende und Beschäftigte gleichermaßen.

Die Anwendungsleitsätze müssen deshalb so gestaltet sein, dass sie tatsächlich zum Bauen einladen und nicht durch hohe Eintrittsschwellen de facto nur Investoren und Bauträgern offenstehen. Durch den Wegfall starrer zahlenmäßiger Begrenzungen ermöglichen wir das Bauen auch für Privatpersonen.

**1. MINDESTANZAHL AN WOHN EINHEITEN: STREICHUNG DER UNTERGRENZE**

Unsere Position:

Die vorgesehene Mindestgrenze von 10 Wohneinheiten ist zu streichen. Ausreichend ist stattdessen mindestens 1 neue Wohneinheit.

### Begründung:

Der Verwaltungsvorschlag sieht vor, dass im Außenbereich mindestens 10 Wohneinheiten entstehen müssen – gegebenenfalls gebündelt über mehrere Grundstücke und zeitgleich gestellte Bauanträge.

Diese Anforderung schließt faktisch alle kleineren Vorhaben aus dem Anwendungsbereich des § 246e BauGB aus. Sie richtet den Bauturbo damit ausschließlich auf gewerbliche Investoren und Projektentwickler aus, während Privatpersonen und Familien von seinen Vorteilen ausgenommen bleiben.

Das entspricht nicht dem Sinn und Zweck des Gesetzes. § 246e BauGB benennt als förderungswürdige Vorhaben ausdrücklich auch die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden. Diese Formulierung zielt erkennbar auch auf kleinere Erweiterungsvorhaben auf privaten Grundstücken ab.

Mehrgenerationenwohnen als gesellschaftliche Aufgabe:

Gerade Familien planen häufig, ihr Wohnhaus durch eine weitere Einheit für die nächste Generation oder für die Großeltern zu ergänzen. Eine Familie, die für pflegebedürftige Eltern oder für ein heranwachsendes Kind mit eigenem Hausstand eine Wohnung am Ortsrand anbaut, schafft dabei:

- Wohnraum ohne Inanspruchnahme des angespannten Mietmarktes,
- soziale Infrastruktur (Pflege, Kinderbetreuung), die kein kommunales Programm ersetzen kann,
- ein ortsverträgliches Vorhaben, das an vorhandene Strukturen anknüpft.

Die Zehn-Einheiten-Grenze macht genau diese familiären Vorhaben unmöglich. Sie benachteiligt Private gegenüber Investoren und Bauträgern, die in der Lage sind, größere Projekte zu entwickeln.

Wir bitten die Verwaltung, in ihrer Drucksache darzulegen, wie viele der in den vergangenen fünf Jahren im Außenbereich gestellten Bauanträge die Zehn-Einheiten-Schwelle überhaupt erreicht hätten.

Der Wegfall der zahlenmäßigen Untergrenze bedeutet keinen Verlust der städtebaulichen Steuerung:

Die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Ordnung bleibt als Leitsatz bestehen (dazu unten Ziff. 2), und die Verwaltung prüft jeden Antrag weiterhin inhaltlich. Die Zehn-Einheiten-Grenze ist daher kein Qualitätsmerkmal, sondern eine Zugangshürde ohne städtebauliche Rechtfertigung.

Aus diesen Gründen halten wir auch die Begrenzung des Bauturbos im Innenbereich auf mindestens 2 Wohneinheiten für falsch, wie bei den Beratungen dargelegt. Wir werden nach Evaluation dieser Begrenzung im Innenbereich auch hier die Aufhebung der Begrenzung beantragen.

## **2. VEREINBARKEIT MIT DER STÄDTEBAULICHEN ORDNUNG: ZUSTIMMUNG**

### Unsere Position:

Wir tragen diesen Leitsatz ausdrücklich mit.

Die Prüfung, ob ein Vorhaben mit einer angemessenen städtebaulichen Dichte und Typologie sowie mit den kommunalen Rahmenplanungen, Fachkonzepten und Wettbewerbsergebnissen vereinbar ist, ist ein legitimes Steuerungsinstrument im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Sie entspricht dem Zustimmungsvorbehalt des § 36a BauGB, der der Gemeinde genau diese inhaltliche Prüfung zuweist.

Wir sehen in diesem Kriterium eine geeignete und rechtlich tragfähige Grundlage, um städtebaulich problematische Vorhaben abzulehnen, ohne zugleich sinnvolle Vorhaben durch starre Zahlengrenzen auszusperren.

## **3. GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBAU: GESTAFFELT, VOLLE QUOTE AB 70 WOHNHEINHEITEN**

### Unsere Position:

Die Pflicht zum geförderten Mietwohnungsbau soll ab 10 Wohneinheiten mit einer angemessenen gestaffelten Quote einsetzen. Die volle Quote von 50 % der Geschossfläche mit den bekannten Rahmenbedingungen greift wie von der Verwaltung vorgeschlagen ab 70 Wohneinheiten.

### Begründung:

Durch den Bauturbo im Außenbereich entsteht ein erheblicher Planungsgewinn: Grünland oder Agrarfläche wird durch die kommunale Zustimmung nach § 36a BauGB faktisch zum Bauland, ohne das reguläre, jahrelange Bauleitplanverfahren. Dieser Planungsgewinn entspricht strukturell dem Wertzuwachs, den die Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg (Beschluss GR 27.11.2018) bei regulären Bebauungsplanverfahren durch die Pflicht zum 50-prozentigen geförderten Mietwohnungsbau adressieren.

Gleichwohl halten wir eine Staffelung für sinnvoll und rechtlich geboten: Bei sehr kleinen Vorhaben – etwa einem Zweifamilienhaus – ist eine hälftige Sozialmietpflicht weder wirtschaftlich darstellbar noch verhältnismäßig. § 11 Abs. 2 BauGB verlangt, dass die vereinbarten Leistungen angemessen sind und dem Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung verbleibt. Eine fixe 50-%-Quote schon ab der ersten Einheit würde diesen Grundsatz bei kleineren Vorhaben verletzen.

### Unser Vorschlag:

- 1 bis 9 Wohneinheiten: Keine Pflicht zum geförderten Mietwohnungsbau; der Planungsgewinn wird über die städtebauliche Steuerung und ggf. den städtebaulichen Vertrag adressiert.
- 10 bis 69 Wohneinheiten: Angemessene, gestaffelte Quote geförderter Mietwohnungsbau (konkrete Prozentzahl durch Verwaltung vorzuschlagen; wir regen 25–30 % als Untergrenze an).

- Ab 70 Wohneinheiten: 50 % der Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau mit den in der Drucksache BaUStA-26/006 genannten Rahmenbedingungen (Regelabschlag 33 %, Bindungsfrist 30 Jahre, Mietspiegel Freiburg).

#### **4. INFRASTRUKTURABGABE: RECHTSSICHERHEITSBEDENKEN – BITTE UM RECHENBEISPIELE**

##### Unsere Position:

Wir haben rechtliche und praktische Bedenken gegen die vorgesehene pauschale Infrastrukturabgabe bei Vorhaben unter 70 Wohneinheiten und bitten die Verwaltung ausdrücklich um Fall- und Rechenbeispiele, damit der Ausschuss eine fundierte Entscheidung treffen kann.

##### Begründung:

Die Drucksache BaUStA-26/006 sieht vor, dass Antragsteller bei weniger als 70 Wohneinheiten eine pauschale Infrastrukturabgabe in Höhe von 50 % der üblichen Ablösesumme für Kindergarten- und Kleinkindergruppenplätze entrichten. Diese Regelung wirft aus unserer Sicht folgende ungeklärte Fragen auf:

##### Kausalitätsprinzip:

§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erlaubt nur die Übertragung solcher Kosten, die Voraussetzung oder Folge des konkreten Vorhabens sind. Bei einem kleinen Vorhaben mit wenigen Wohneinheiten ist ein unmittelbarer kausaler Zusammenhang mit dem Bedarf an Kindergartenplätzen – der für eine pauschale Abgabe ohne Bedarfsermittlung vorausgesetzt wird – zweifelhaft. Die Rechtsprechung hat hier hohe Anforderungen gestellt.

##### Verhältnismäßigkeit:

Gerade für private Bauherren, die etwa eine Wohnung für Familienangehörige errichten, kann eine pauschale Infrastrukturabgabe die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens erheblich beeinträchtigen. Wenn die Abgabe nicht am tatsächlichen Infrastrukturbedarf bemessen ist, droht sie unverhältnismäßig zu sein und die Angemessenheitsgrenze des § 11 Abs. 2 BauGB zu verletzen.

##### Fehlende Transparenz der Berechnungsgrundlage:

Die Unterzeichner kennen weder die Höhe der „üblichen Ablösesumme“ noch ihre Berechnungsmethodik, noch die daraus resultierenden konkreten Belastungen für unterschiedliche Vorhabensgrößen. Ohne diese Information ist eine politisch verantwortungsvolle Entscheidung nicht möglich.

Wir bitten die Verwaltung daher, folgende Rechenbeispiele vorzulegen:

1. Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung (2 Wohneinheiten gesamt)
2. Kleines Wohnhaus mit 4–6 Wohneinheiten
3. Mittleres Wohnprojekt mit 20 Wohneinheiten
4. Größeres Wohnprojekt mit 40–60 Wohneinheiten

Für jedes Beispiel bitten wir um Angabe der absoluten Abgabehöhe sowie des Verhältnisses zur geschätzten Gesamtinvestitionssumme. Erst auf dieser Grundlage werden wir uns zur Infrastrukturabgabe abschließend positionieren.

## 5. BAUVERPFLICHTUNG: ZUSTIMMUNG

### Unsere Position:

Wir tragen die Bauverpflichtung ausdrücklich mit.

Die Vorgabe, dass das Bauvorhaben innerhalb von vier Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein muss, ist ein sinnvolles Instrument, um Spekulation zu verhindern und sicherzustellen, dass die kommunale Zustimmung tatsächlich zur Schaffung von Wohnraum führt. Wir begrüßen auch die im Verwaltungsvorschlag vorgesehene Flexibilität bei Verzögerungen durch externe Faktoren, etwa bei der L-Bank-Förderbearbeitung.

## 6. KLIMASCHUTZ / FREIBURGER EFFIZIENZHAUSSTANDARD: ZUSTIMMUNG

### Unsere Position:

Wir tragen den Freiburger Effizienzhausstandard als verbindliche Anforderung mit.

Der Freiburger Effizienzhausstandard (EFH 55) ist seit über 20 Jahren in der Freiburger Baupolitik verankert und in den Baulandpolitischen Grundsätzen für alle Bauleitplanverfahren festgeschrieben. Eine konsistente Anwendung auch im Rahmen des Bauturbos erscheint uns sachgerecht.

## 7. UMWELTPRÜFUNG: ZUR KENNTNIS

Die Anforderung einer überschlägigen Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen sowie ggf. einer Strategischen Umweltprüfung nach §§ 38–46 UVPG ist bundesgesetzlich vorgegeben und liegt nicht im Entscheidungsermessen des Ausschusses. Wir nehmen diese Anforderung zur Kenntnis und bitten die Verwaltung, den angekündigten standardisierten Prüfbogen so zu gestalten, dass er für private Bauherren ohne spezielles Fachwissen handhabbar ist.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG: UNSERE POSITIONEN IM ÜBERBLICK

| Leitsatz                    | Verwaltungsvorschlag      | Unser Vorschlag                            |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
| Städtebauliche Ordnung      | Dichte und Typologie      | Zustimmung                                 |
| Mindest-Wohneinheiten       | 10 WE                     | Streichung; ab 1 WE                        |
| Geförderter Mietwohnungsbau | 50% ab 10 WE              | Gestaffelt ab 10 WE, volle Abgabe ab 70 WE |
| Infrastrukturabgabe         | 50% Pauschale unter 70 WE | Rechtliche Bedenken, Beispiele notwendig   |
| Bauverpflichtung            | 4 Jahre                   | Zustimmung                                 |
| Klimaschutz                 | EFH 55-Standard           | Zustimmung                                 |
| Umweltprüfung               | SUP erforderlich          | Erforderlich, Handhabbarkeit sicherstellen |

## 9. GRUNDLEGENDES ANLIEGEN

Der Bundesgesetzgeber hat den Bauturbo als befristetes Experiment geschaffen, um in einer Situation des akuten Wohnungsmangels – bundesweit fehlen rund 1,4 Millionen Wohnungen, allein in Baden-Württemberg rund 200.000 – schneller bauen zu können. Er hat dabei ausdrücklich den Kommunen die Entscheidung überlassen, ob und in welchem Umfang sie von den neuen Möglichkeiten Gebrauch machen. Diese Entscheidungsfreiheit ist keine Einladung zur Zurückhaltung, sondern eine Verantwortung.

Freiburg leidet unter einem besonders angespannten Wohnungsmarkt. Die unterzeichnenden Fraktionen möchten, dass die Anwendungsleitsätze des BaUStA dieser Situation gerecht werden. Das bedeutet: Wir wollen einen Bauturbo, der Bauen ermöglicht – offen für Familien, die für ihre Eltern oder Kinder eine Wohnung am Ortsrand hinzufügen wollen; offen für kleine private Bauherren, die nicht das Risikokapital und die Projektentwicklungskapazität großer Investoren mitbringen; offen für die vielfältigen Wohnformen, die auch eine lebendige Stadtrandbebauung ausmachen können.

Die städtebauliche Steuerung bleibt dabei in vollem Umfang erhalten: über die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Ordnung, über den Zustimmungsvorbehalt des BaUStA gemäß § 36a BauGB und über den städtebaulichen Vertrag als Bedingung der Zustimmung. Was wegfallen muss, ist die künstliche Zugangsschwelle der Mindest-Wohneinheitenzahl, die den Bauturbo in seiner jetzigen Form zu einem Instrument nur für Investoren macht – nicht für Bürgerinnen und Bürger.

Wir bitten Sie, unsere Änderungsvorschläge in die weitere Ausarbeitung der Anwendungsleitsätze einzubeziehen und uns die erbetenen Rechenbeispiele zur Infrastrukturabgabe vorab zukommen zu lassen.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

### CDU-Fraktion

Arno Heger  
Fraktionsvorsitzender

Bernhard Rotzinger  
Baupolitischer Sprecher

Bernhard Schätzle  
Mitglied im Bauausschuss

### FDP/BfF Fraktion

Sascha Fiek  
Fraktionsvorsitzender

Uwe Stasch  
Baupolitischer Sprecher

### Fraktion Freie Wähler

Kai Vesper  
Fraktionsvorsitzender

Erwin Wagner  
Baupolitischer Sprecher