

**Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB („Bau-Turbo“-Vorhaben)
- Bewertungskriterien und Methodik für die Stadt Gaggenau –**

Hinweis: Das Dokument enthält die Beschlusslage vom 01.12.2025 inklusive der Änderungen mit der Beschlusslage vom 22.06.2026.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Zulassung von Befreiungen bzw. Abweichungen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

In der nachfolgenden Tabelle werden im Sinne einer einheitlichen Vorgehensweise und Gleichbehandlung aller Anträge städtebauliche relevante **Bewertungskriterien** aufgelistet, welche bei der Entscheidung über die Zustimmung heranzuziehen sind. Zudem werden Aspekte, die für die Bewertung des jeweiligen Kriteriums geprüft werden, genannt.

Kriterium	Prüfumfang (nicht abschließend)
Umfang der Nachverdichtung	• Gebäudegrundfläche / Grundflächenzahl • Geschossigkeit / Geschossflächenzahl • Gebäudehöhe • Versiegelung • Geländeänderungen • Verhältnis zur Bebauungs- und Grünflächenstruktur in der Umgebung
Lage der Nachverdichtung	• Stellung der Gebäude auf dem Baugrundstück • Verhältnis zur Bebauungs- und Grünflächenstruktur in der Umgebung
Veränderung des Gebietscharakters	• Merkmale und Bedeutung des Gebietscharakters • Risiko des Verlusts der gebietsprägenden städtebaulichen Eigenschaften • Chancen einer Veränderung der gebietsprägenden städtebaulichen Eigenschaften
Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten	• Anzahl von Wohneinheiten, die durch die Erteilung der Befreiung/Abweichung zusätzlich ermöglicht wird
Qualität der Baugestaltung und Auswirkungen auf das Ortsbild	• Merkmale und Bedeutung des Ortsbilds • Gebäudekubatur • Fassadenstruktur • Farbe und Material
Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen	• Abweichung von einer nachbarschützenden Festsetzung eines Bebauungsplans • Intensität der Beeinträchtigung • Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot • Konkrete oder abstrakte Betroffenheit • Grad der Schutzwürdigkeit nachbarlicher Interessen
Beeinträchtigung des Außenbereichs (gilt nur bei Vorhaben im Außenbereich und räumlichem Zusammenhang mit Innenbereich)	• Umwelteinwirkungen • Erschließung • natürliche Eigenart der Landschaft • Erholungswert • Ortsbild

- Siedlungsstruktur

Die Bewertung der einzelnen Kriterien erfolgt anhand einer **Punktevergabe**. Es können 1 Punkt oder 2 Punkte vergeben werden – je nachdem, wie das Kriterium nach dem o. g. Prüfumfang zu bewerten ist. Daneben kann angegeben werden, ob ein Ausschlussgrund vorliegt, der grundsätzlich gegen die Erteilung einer Zustimmung spricht.

Die Verwaltung empfiehlt dem nach der Hauptsatzung zuständigen Bau- und Umweltausschuss die Zustimmung, wenn das Vorhaben kein Ausschlussmerkmal aufweist und der Durchschnittswert aller Punkte mindestens 1,5 beträgt. Beträgt der Durchschnittswert aller Punkte mindestens 1 bis unter 1,5 und es liegt kein Ausschlussmerkmal vor, ist einzelfallbezogen zu begründen, wenn bei einem Vorhaben die Zustimmung dennoch empfohlen wird.

Kriterium	Ausschlussmerkmal	1 Punkt	2 Punkte
Umfang der Nachverdichtung	Umfang der Nachverdichtung städtebaulich abzulehnen	Umfang der Nachverdichtung städtebaulich hinnehmbar	Umfang der Nachverdichtung städtebaulich zu befürworten
Lage der Nachverdichtung	Lage der Nachverdichtung städtebaulich abzulehnen	Lage der Nachverdichtung städtebaulich hinnehmbar	Lage der Nachverdichtung städtebaulich zu befürworten
Veränderung des Gebietscharakters	Städtebaulich negative Veränderung des Gebietscharakters (einschließlich Vorbildwirkung)	Städtebaulich hinnehmbare Veränderung des Gebietscharakters (einschließlich Vorbildwirkung)	Keine oder städtebaulich zu befürwortende Veränderung des Gebietscharakters (einschließlich Vorbildwirkung)
Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten	0 zusätzliche Wohneinheiten, wenn Wohnbedürfnisse die Erweiterung nicht erfordern (gilt nur für § 31 Abs. 3b BauGB)	0 zusätzliche Wohneinheiten, wenn Wohnbedürfnisse die Erweiterung erfordern (gilt nur für § 31 Abs. 3b BauGB), 1 zusätzliche Wohneinheit	2 und mehr zusätzliche Wohneinheiten
Qualität der Baugestaltung und Auswirkungen auf das Ortsbild	Qualität der Baugestaltung und Auswirkungen auf das Ortsbild städtebaulich abzulehnen	Qualität der Baugestaltung und Auswirkungen auf das Ortsbild städtebaulich hinnehmbar <i>Oder</i> Keine Aussagen zu Baugestaltung und Auswirkungen auf das Ortsbild vorliegend	Qualität Baugestaltung und Auswirkungen auf das Ortsbild städtebaulich zu befürworten
Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen	Städtebaulich unzumutbare Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen	Städtebaulich zumutbare Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen	Städtebaulich keine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen

Beeinträchtigung des Außenbereichs (gilt nur bei Vorhaben im Außenbereich und räumlichem Zusammenhang mit Innenbereich)	Städtebaulich negative Veränderung im Außenbereich	Städtebaulich hinnehmbare Veränderung im Außenbereich	Städtebaulich zu befürwortende Veränderung im Außenbereich
--	--	---	--

Die Bewertung ist im Einzelfall zu erläutern und kann erforderlichenfalls mit Auflagen versehen werden. In den jeweiligen Beschlussvorlagen wird die Bewertung von der Verwaltung wie folgt aufbereitet:

Kriterium	Bewertung			Erläuterung/Auflagen
	Ausschluss-merkmal	1 Punkt	2 Punkte	
Umfang der Nachverdichtung	☐	☐	☐	
Lage der Nachverdichtung	☐	☐	☐	
Veränderung des Gebietscharakters	☐	☐	☐	
Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten	☐	☐	☐	
Qualität der Baugestaltung und Auswirkungen auf das Ortsbild	☐	☐	☐	
Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen	☐	☐	☐	
Beeinträchtigung des Außenbereichs (gilt nur bei Vorhaben im Außenbereich und räumlichem Zusammenhang mit Innenbereich)	☐	☐	☐	
Zwischenbewertung	☐	(Durchschnittswert)		
Gesamtbewertung	Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die Zustimmung zur Zulassung ☐	Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat keine Zustimmung zur Zulassung ☐		Begründung, wenn Vorhaben ≥ 1 bis $< 1,5$ Punkte aufweist und Zustimmung dennoch empfohlen wird: