

**Städtebauliche Leitlinien für die Erteilung der Zustimmung gemäß §36a BauGB („Bauturbo“-Vorhaben“) im Quartier „Hummelberg“
(Stand: 22.05.2026)**

1) Einführung

Die städtebaulichen Leitlinien für den Bereich Hummelberg dienen der Sicherung einer geordneten und städtebaulich verträglichen Entwicklung unter den nach der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) 2025 erleichterten Rahmenbedingungen für Bauvorhaben. Hintergrund ist, dass die durch Befreiungen bzw. Abweichungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB sowie § 246e BauGB erweiterten Zulassungsmöglichkeiten im Einzelfall eine deutlich größere Flexibilität gegenüber den „regulären“ planungsrechtlichen Anforderungen eröffnen. Diese Flexibilisierung kann ohne steuernde Vorgaben zu einer schrittweisen Veränderung der gewachsenen Gebietsstruktur führen.

Gerade in Gebieten mit sensibler städtebaulicher Prägung wie dem Hummelberg, der durch straßenbegleitende Bebauung und tief geschnittene, stark durchgrünte Grundstücke gekennzeichnet ist, besteht das Risiko einer schleichenden Verdichtung, die sich erst in der Summe einzelner Entscheidungen als städtebauliche Überformung zeigt. Die gesetzlichen Erleichterungen dienen zwar der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, ersetzen jedoch nicht die Notwendigkeit einer geordneten städtebaulichen Steuerung im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens.

Vor diesem Hintergrund konkretisieren die am 22.06.2026 vom Gemeinderat der Stadt Gaggenau beschlossenen Leitlinien die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde für diesen Bereich und schaffen eine nachvollziehbare Grundlage für die erforderliche Entscheidung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB über die Zustimmung zu den genannten Sondertatbeständen. Sie dienen insbesondere der Sicherstellung einer einheitlichen Verwaltungspraxis, der Gewährleistung von Gleichbehandlung sowie dem Schutz der prägenden Gebietsstruktur auch unter erweiterten Zulässigkeitsvoraussetzungen.

Die Leitlinien entfalten ihre Wirkung ausschließlich in den Fällen, in denen Vorhaben nicht bereits nach einem Bebauungsplan oder im Rahmen der regulären Einfügungsprüfung nach § 34 BauGB zulässig sind, sondern mit Anwendung der genannten Sonderregelungen genehmigungsfähig werden. In diesen Konstellationen bilden sie den städtebaulichen Orientierungsrahmen für die Ermessensausübung bei der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB, die in Gaggenau auf den Bau- und Umweltausschuss übertragen wurde, und sichern damit die Vereinbarkeit der Innenentwicklung mit dem Erhalt des Gebietscharakters.

Soweit ein Vorhaben bereits auf Grundlage eines Bebauungsplans oder nach § 34 BauGB zulässig ist, gelten ausschließlich die dort maßgeblichen Festsetzungen und Einfüguungsmaßstäbe. Die Leitlinien finden in diesen Fällen keine Anwendung; der Bebauungsplan beziehungsweise die Regelprüfung nach § 34 BauGB geht ihnen vor.

Nur soweit im Rahmen der genannten Sonderregelungen von den regulären planungsrechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll, dienen die Leitlinien als ermessenslenkende Grundlage der Entscheidung. Sie sollen damit eine einheitliche und nachvollziehbare Handhabung gewährleisten und dazu beitragen, die städtebauliche Eigenart des Hummelbergs auch im Rahmen erleichterter Nachverdichtungen in ihren Grundzügen zu sichern.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die bestehende Gebietsprägung mit straßenbegleitender, aufgelockerter Bebauung und tiefen, durchgrüntem rückwärtigen Grundstücksbereichen beizubehalten. Nachverdichtungen durch Zulassung der genannten Befreiungen bzw. Abweichungen sollen nur zugelassen werden, soweit sie trotz der erweiterten Spielräume die vorhandene Prägung des Gebiets und das Verhältnis von Bebauung und Freiraum nicht wesentlich verändern. Insbesondere sollen die prägenden, unbebauten Grünflächen im Inneren der Straßengevierte zum großen Teil erhalten werden.

Die Leitlinien stellen damit sicher, dass die durch den „Bauturbo“ eröffneten Spielräume nicht zu einer strukturellen Überformung des Gebiets führen, sondern im Sinne einer behutsamen und qualitätsvollen Nachverdichtung genutzt werden.

2) Geltungsbereich



Anlage 1: Abgrenzungsbereich

Der Geltungsbereich (siehe Abgrenzungsbereich, Anlage 1) umfasst die inneren Bereiche des Quartiers Hummelberg. Diese Teilräume sind durch die gewachsene, homogene städtebauliche

Struktur mit straßenbegleitender Bebauung und tiefen, durchgrünten Grundstückszuschnitten geprägt.

Die äußeren Randlagen des Quartiers, insbesondere die jeweils letzte Bebauungsreihe am Übergang zu den angrenzenden Freiraum- bzw. Siedlungsstrukturen, wurden bewusst nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Bereiche weisen aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand und der damit verbundenen Übergangsfunktion zum Landschaftsraum bzw. zu anderen städtebaulichen Strukturen abweichende Rahmenbedingungen auf. Hier treten regelmäßig andere städtebauliche Fragestellungen in den Vordergrund, insbesondere hinsichtlich Exponiertheit, Ortsrandgestaltung und Übergangszonen. Entscheidungen über die Zustimmung zu den entsprechenden Befreiungen bzw. Abweichungen sollen dort weiterhin einzelfallbezogen erfolgen.

Vor diesem Hintergrund ist in diesen Einzelfällen dann für die Randbereiche eine eigenständige städtebauliche Bewertung erforderlich, die den jeweiligen Lagebedingungen und funktionalen Anforderungen des Siedlungsrandes Rechnung trägt. Eine pauschale Übertragung der für die inneren Quartiersbereiche entwickelten Leitlinien wäre insoweit nicht sachgerecht.

3) Städtebauliche Leitlinien



Anlage 2: Grünflächenplan

Bei der Entscheidung über die Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) zu Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie zu Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB sollen die nachfolgenden städtebaulichen Leitlinien zugrunde gelegt werden.

Für Grundstücke an längeren Erschließungsstraßen, wie beispielsweise der Konrad-Adenauer-Straße oder der Baden-Badener Straße, wird die maximal zulässige Bebauungstiefe über ein geometrisches Ermittlungsverfahren bestimmt.

Ausgangspunkt sind die äußeren straßenseitigen Grenzpunkte des jeweiligen Grundstücks. Von diesen zwei Punkten aus wird jeweils der senkrecht zu der Verbindungslinie zwischen diesen zwei Punkten verlaufende Abstand zur rückwärtig gegenüberliegenden Erschließungsstraße ermittelt. Auf dieser Abstandslinie werden anschließend Punkte in einem Verhältnis von einem Drittel der jeweiligen Gesamtlänge festgelegt. Die Verbindungslinie der Punkte, die gemessen an den Grenzpunkten jeweils bei einem Drittel der Gesamtlänge liegen, bildet die rückwärtige Baugrenze, die von Hauptanlagen nicht überschritten werden soll.

Die hinter dieser so bestimmten Baugrenze liegenden Grundstücksflächen (siehe Grünflächenplan, Anlage 2) sollen von Bebauung freigehalten und dauerhaft als zusammenhängende Grünflächen erhalten werden. Diese Bereiche dienen der Sicherung der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der freiräumlichen Qualität des Quartiers.

Für Grundstücke an kürzeren Erschließungsstraßen, wie beispielsweise der Hansjakobstraße oder dem Hummelbergweg, soll die zulässige Bebauungstiefe nicht gesondert berechnet, sondern an derjenigen des jeweils nächstgelegenen Grundstücks an einer längeren Erschließungsstraße orientiert werden. Damit wird eine einheitliche und vergleichbare Beurteilungsgrundlage im Quartier sichergestellt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll als Maß der zulässigen Überbauung des Grundstücks 0,4 nicht überschreiten. Dabei ist die gesamte Baugrundstücksfläche einschließlich der freizuhaltenden Teilflächen zugrunde zu legen. Durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann die zulässige Grundfläche auf eine GRZ von bis zu 0,6 erhöht werden. Diese Regelung erfolgt unabhängig von etwaigen abweichenden oder nicht vorhandenen Regelungen zur sogenannten GRZ II in bestehenden Bebauungsplänen und dient bei „Bauturbo“-Vorhaben der Sicherung einer angemessenen baulichen Dichte bei gleichzeitiger Wahrung eines hohen Grünanteils.

Für Vorhaben, die hinter einer im Bebauungsplan festgesetzten rückwärtigen Baugrenze oder – im unbeplanten Innenbereich – hinter der faktischen rückwärtigen Baugrenze in Richtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche entstehen sollen, gelten zudem weitere Einschränkungen. In diesen Fällen soll je Grundstück grundsätzlich nur eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden. Zudem soll die bauliche Entwicklung auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass eine maßvolle Nachverdichtung in zweiter Reihe erfolgt, ohne den Gebietscharakter des Hummelbergs als durchgrüntes Wohngebiet mit großzügigen Freiflächen zu beeinträchtigen. Gleichzeitig werden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke gesichert.

Abweichungen von diesen Leitlinien können im Einzelfall zugelassen werden, sofern dies städtebaulich vertretbar ist. Eine solche Abweichung bedarf einer gesonderten Begründung und Einzelfallprüfung. Dabei soll sichergestellt werden, dass die grundlegenden Zielsetzungen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung und Freiraumsicherung nicht beeinträchtigt werden.

4) Weiteres Vorgehen

Die Leitlinien werden bei der Beurteilung der genannten Abweichungen und Befreiungen, die dem Bau- und Umweltausschuss zur Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB vorgelegt werden, als ermessenslenkende Grundlage herangezogen – als quartiersbezogene Ergänzung zu den von Gemeinderat der Stadt Gaggenau bereits beschlossenen allgemeinen Bewertungskriterien für Zustimmungen nach § 36a BauGB. Ziel ist eine einheitliche, transparente und nachvollziehbare Bewertungspraxis, die sowohl eine planbare bauliche Entwicklung ermöglicht als auch den städtebaulichen Charakter des Hummelbergs dauerhaft sichert und vor einer schleichenden Überprägung durch Einzelvorhaben schützt.

Die Leitlinien dienen dabei insbesondere der Vereinheitlichung der Entscheidungskriterien innerhalb des erweiterten Zulässigkeitsrahmens der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB. Sie sollen gewährleisten, dass vergleichbare Fälle gleichbehandelt werden und die städtebauliche Gesamtentwicklung nicht allein durch Einzelfallentscheidungen ohne übergeordneten Orientierungsrahmen geprägt wird.

Die Geltung bestehender bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Vorschriften bleibt hiervon unberührt. Insbesondere bleiben die Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die örtlichen Bauvorschriften sowie die allgemeinen Vorgaben zur planungsrechtlichen Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung uneingeschränkt maßgeblich. Die Leitlinien wirken ausschließlich ergänzend im Rahmen der Entscheidung über die genannten Befreiungs- und Abweichungstatbestände.

Anlagen

- Abgrenzungsbereich (Stand 22.05.2026)
- Grünflächenplan (Stand 22.05.2026)

Die vorstehenden Städtebaulichen Leitlinien wurden vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 22. Juni 2026 beschlossen.

Gaggenau, 23. Juni 2026



Michael Pfeiffer
Oberbürgermeister





LEGENDE:
Abgrenzung Geltungsbereich



STADT GAGGENAU

PLANGEBIET:
STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN -
QUARTIER "HUMMELBERG"
Erteilung der Zustimmung gemäß §36a BauGB

ABGRENZUNGSPLAN

STÄDTEBAU UND UMWELT
ABT. STADTPLANUNG

BEARBEITUNG: A. RIEGER
ZEICHNERIN: B. RAUPRICH

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.00.0



22.05.2026

M. 1:3.000



LEGENDE:



Abgrenzung Geltungsbereich



Verbleibende Grünflächen



GAGGENAU

STADT GAGGENAU

PLANGEBIET:

STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN -
QUARTIER "HUMMELBERG"

Erteilung der Zustimmung gemäß §36a BauGB

GRÜNFLÄCHENPLAN

STÄDTEBAU UND UMWELT

ABT. STADTPLANUNG

BEARBEITUNG: A. RIEGER

ZEICHNERIN: B. RAUPRICH

GEÄNDERT:



22.05.2026

M. 1:3.000

PLAN NR. 1.00.0