



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2026/095</b>	Referat	
	Abteilung	30a Amt für Stadtplanung und Bauordnung
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>12.03.2026</b>	<b>öffentlich</b>

## Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - "Bauturbo"

### Vorschlag zum Beschluss:

- I. Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB wird grundsätzlich nur für Bauvorhaben erteilt, die die hierfür aufgestellten zwingenden Voraussetzungen („**harte Kriterien**“) gem. Abschnitt B der Sachverhaltsdarstellung erfüllen.
- II. Die Verwaltung wird die Vorhaben zum Zwecke der Vorbereitung der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB anhand der Kriterien zur Bewertung gem. Abschnitt C der Sachverhaltsdarstellung („**Weiche Kriterien**“) prüfen.
- III. Ferner wird die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB vom **Abschluss städtebaulicher Verträge** gemäß Abschnitt D der Sachverhaltsdarstellung abhängig gemacht, dessen Inhalt an das jeweilige Vorhaben angepasst wird.
- IV. In Ergänzung des Beschlusses Ziffer 2 vom 09.12.2025 (SV 2025/400) erhält die **Verwaltung die Befugnis, nicht aber die Pflicht, die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB auch bei Vorhaben herbeizuführen, die nicht mit ihr vorabgestimmt wurden** (Abschnitt E).
- V. Die Anwendung des heutigen Beschlusses wird **nach ein bis zwei Jahren evaluiert**. Im Zuge dessen werden auch **Übertragungen von Entscheidungskompetenzen auf die Verwaltung** zu entscheiden sein (Abschnitt F).

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



## A) Anlass der heutigen Beschlussfassung

Am 30.10.2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, der sogenannte „Bauturbo“, in Kraft. Durch die Gesetzesänderung sollen **die Planungs- und Genehmigungszeiten für Wohnbauvorhaben deutlich beschleunigt** werden. Die neuen rechtlichen Regelungen sind im Anhang aufgeführt. Vorhaben, die über bestehendes Baurecht hinausgehen, können nun mit Abweichungen vom Baugesetzbuch – ohne vorheriges Bauleitplanverfahren – genehmigt werden.

Das Thema wurde mit der Vorlage 2025/400 am 09.12.2025 im Stadtrat vorgestellt und es wurden folgende Beschlüsse zur Erprobung der neuen Bauturbo-Regelungen getroffen:

1. *Die Stadt Friedberg befürwortet grundsätzlich die Erprobung der neuen §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b) und 246e BauGB. Sie begrüßt ausdrücklich die seitens des Gesetzgebers geschaffene Möglichkeit, ohne Bauleitplanverfahren weiteren Wohnraum zu generieren.*
2. *Die Stadt Friedberg sieht eine maßvolle Entwicklung mit hohem städtebaulichem Standard als unabdingbare Voraussetzung einer qualitätvollen Stadtentwicklung an. Um dies sicherzustellen, ist eine frühzeitige Einbindung der Verwaltung in der Projektentwicklung unabdingbar. **Aus diesem Grunde wird die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich allen Bauanträgen verweigert, welche ohne Vorabstimmung mit der Verwaltung bzw. deren Freigabe eingereicht werden.** Dies gilt für alle Anträge, unabhängig davon, ob sie vor oder nach Inkrafttreten der Novelle, in der Vergangenheit oder Zukunft eingereicht werden bzw. wurden.*
3. *Zur Erprobung der neuen Vorschriften wird die Verwaltung beauftragt, bei den bereits eingeleiteten **Bauleitplanverfahren** gemäß Anlage 2 deren Anwendbarkeit zu prüfen und bei positivem Ergebnis auf die Vorhabenträger zuzugehen, mit dem Ziel eine gemeindliche Zustimmung i. S. d. § 36a BauGB vorzuverhandeln. Die Ergebnisse sind dem Stadtrat dann zum Zwecke der Beschlussfassung über die Zustimmung vorzulegen.*
4. *Die in Anlage 2 nicht genannten, bereits eingeleiteten **Bauleitplanverfahren** sollen zunächst weitergeführt werden. Sollte sich die Planung nach frühestens einem ersten Verfahrensschritt als geeignet erweisen, in eine Baugenehmigung überführt zu werden, hat die Verwaltung die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB vorzuverhandeln und die Ergebnisse dann dem Stadtrat zum Beschluss vorzulegen.*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt, **schnellstmöglich eine Strategie zum Umgang mit den neuen Vorschriften zu entwickeln und dem Rat einen Vorschlag für einen Grundsatzbeschluss für die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB zu unterbreiten. Vor einem solchen Grundsatzbeschluss werden alle Zustimmungen verweigert.***

Mit der heutigen Vorlage sollen Regelungen zur Anwendung des Bauturbos bei Bauanträgen getroffen werden. **Es wird also der Grundsatzbeschluss (siehe Ziffer 5.) gefasst, dessen Fehlen der Anwendung des Turbos in der Stadt bis dato noch entgeganstand.** Dieser Beschluss bedurfte einer umfassenden und sorgfältigen, sehr arbeitsintensiven Ausarbeitung, um nicht nur die sachgerechten Ergebnisse sicherzustellen, sondern auch die künftige Gleichbehandlung der Bauwerber zu sichern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit ist für die Anwendung der Bauturbo-Regelungen die **„Zustimmung der Gemeinde“ nach § 36a BauGB** im Baugenehmigungsverfahren notwendig.

*„(...) Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche*



*Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; (...)*

Es gilt also eine Zustimmungsfiktion. Anders als bei dem „gemeindlichen Einvernehmen“ nach § 36 BauGB kann die „Zustimmung der Gemeinde“ nach § 36 a BauGB nicht von der Baugenehmigungsbehörde ersetzt werden. Lediglich das Gebot der Gleichbehandlung ist ein Einfallstor für potentielle Klageverfahren und ist daher strikt sicherzustellen. Die Stadt kann die Zustimmung an Voraussetzungen knüpfen, deren Einhaltung über städtebauliche Verträge sichergestellt wird.

Der heutige Tagesordnungspunkt behandelt folgende Themen rund um den Bauturbo:

- Unabdingbare Voraussetzungen („Harte Kriterien“)
- Vorstellung der Kriterien zur Bewertung der Vorhaben durch die Verwaltung zur Vorbereitung der Zustimmungsentscheidung des Rates („Weiche Kriterien“)
- Vertragliche Regelungen
- Verwaltungsablauf Bauturbo – von der Projektidee bis zur Baugenehmigung
- Weiteres Vorgehen – Evaluierung und Delegation

Der anstehende Grundsatzbeschluss kann dabei nicht jedes einzelne Vorhaben im Detail regeln. Mit dem Beschluss legt der Stadtrat vielmehr die **Leitplanken für die Anwendung des Bauturbos** in Friedberg fest. Der Beschluss mit der Sitzungsvorlage soll Investoren und privaten Bauherren als eine transparente Grundlage für ihre Investitionsentscheidungen dienen. Gleichzeitig soll er den Planerinnen und Planern frühzeitig alle relevanten Informationen zur Verfügung stellen und die Abstimmung der Bauvorhaben beschleunigen. Für die Verwaltung stellt er die Richtschnur für die Anwendung des Bauturbos dar. Damit soll er die Gleichbehandlung aller Wohnungsbauvorhaben gewährleisten und die Rahmenbedingungen für eine entsprechend zügige Bearbeitung der Anträge schaffen.

## **B) Zwingende Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbos („Harte Kriterien“)**

Mit dem Bauturbo kann für Wohnungsbauvorhaben vom System der planungsrechtlichen Zulässigkeit (§§ 30, 34, 35 BauGB) abgewichen werden. Dadurch können Vorhaben ermöglicht werden, die bislang entweder abgelehnt werden mussten oder für die eigens ein Bebauungsplan aufgestellt werden musste.

### **I. Zweck der raschen und kostengünstigen Wohnraumschaffung:**

- Bei Erweiterungen, Umbauten und Ersatzbauten muss **mindestens eine zusätzliche Wohneinheit** geschaffen werden. Die gewünschte Befreiung muss kausal sein (conditio sin e qua non), dass **mindestens eine zusätzliche Wohneinheit** geschaffen wird. Bei Familienbedarf (Erziehung / Pflege) mit konkretem Nachweis und vertraglicher Sicherung auch für Wohnungsvergrößerung / -erweiterung.
- Zunächst muss, ggf. in den Grenzen bestehender Zwänge wegen der vorhandenen Bausubstanz, das **bestehende Baurecht** weitgehend **ausgeschöpft** werden (insbes.



Innen- vor Außenentwicklung, keine Bevorratung unbebauter Baugrundstücke unter Geltung des Turbos).

- **Keine Anwendung bei Bauvoranfragen**
- Das Bauvorhaben muss innerhalb von **4 Jahren ab Baugenehmigung gebaut** werden. Dies wird sichergestellt, indem die gemeindliche Zustimmung nur einmal erteilt wird. Eine Verlängerung der Baugenehmigung soll / kann somit nicht erfolgen. Zusätzlich wird dies im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## II. Eignung von Standort und Vorhaben

- Anwendung im Außenbereich **nur zur Ortsabrundung** (Anwendung nach „Gummiband“ entlang der ortstypischen Regelbebauung)
- Keine Anwendung, wenn **besonders konflikträchtiges / großes / komplexes** Vorhaben (dann ggf. planungsbedürftig, Abhängigkeit der Projektgröße zu Standort: kleiner Ortsteil - kleines Projekt, großer Ortsteil - großes Projekt; z.B. wegen schwieriger Rahmenbedingungen des Grundstücks, erheblicher Umweltauswirkungen des Vorhabens, zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen, Neuordnung von Grundstücken, intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung, einem prominenten Standort oder weiterer Punkte)
- **Orientierungswerte der BauNVO** dürfen nicht überschritten werden.
- **Keine Mehrreihigkeit der Bebauung und keine fingerartige Erweiterung in den Außenbereich** (nur eine zusätzliche Reihe bei Einzelgebäuden)
- Es sollen **keine Baulücken** entstehen, die künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen wären, insbesondere wenn diese das Baulandmodell umgehen (Ausnahme: bei Bebauungsplänen, die in den Turbo überführt werden).
- **Keine Anwendung im denkmalgeschützten Altstadtensemble**

## III. Keine Kosten- und/ oder Arbeitsbelastung für die Stadt:

- Öffentliche **Erschließung** muss vollständig vorhanden sein oder öffentliche Erschließung ist einfach (d.h. ohne aufwendige Planungsabstimmung) auf Kosten des Bauherrn umsetzbar (Regelfall im BPlan Gebiet)

## IV. Anwendung des Baulandmodells bei Vorhaben von 3 Wohneinheiten oder mehr

Bereits ohne Anwendung des Bauturbos genehmigungsfähige Wohneinheiten werden bei Drittellösung nicht eingerechnet. Individuallösungen für Mietwohnungen, um Friedberger Bürger\*innen Wohnungen zu sichern (z.B. 1/3 Belegungsrechte).

## V. Wahrung nachbarschaftlicher Interessen und grds. Gebietszuordnungen:

- Keine Anwendung im oder neben **GI** (generell) und im oder neben **GE** (in den Grenzen der Interessen der Nachbarschaft, d.h. keine Einschränkungen für Bestandsbetriebe inkl. deren Erweiterungsmöglichkeiten), im oder neben **MI** nur bis Gebiet kippt
- *Anm. zu Verfahren: ggf. Beteiligung der relevanten (nicht nur anliegenden) Nachbarschaft, wenn städtebauliche Auswirkungen bestehen. Ziel der Beteiligung ist es, dass der Stadtrat / PSA für die Entscheidung zur Zustimmung das örtliche Meinungsbild kennt.*

## VI. Achtung des städtischen Planungswillens:



- Anwendung **nur bei älteren Bebauungsplänen**, bei denen der Planungswille nicht mehr aktuell ist. Ältere Bebauungspläne sind i.d.R. Bebauungspläne vor 2000, Bebauungspläne vor 2010 können im Einzelfall auch nicht mehr aktuelle Planungsziele haben. Bei Vorhaben, die ausschließlich geförderten Wohnungsbau zum Gegenstand haben, kann der Bauturbo auch bei Bebauungsplänen zwischen 2010 und 2020 angewandt werden. Generelle Richtschnur für die Bewertung: „Heute würde man die Festsetzung bei einer Aufplanung anders wählen.“
- Der Bebauungsplan darf **nicht durch das Vorhaben selbst funktionslos** werden – wenn es durch dessen Folgewirkungen für andere Vorhaben zu Funktionslosigkeit kommt, muss sich der Bauherr verpflichten, die Kosten für eine erneute Überplanung gesamtschuldnerisch mit den übrigen Bauherren der Folgevorhaben zu übernehmen.

#### **VII. Sicherung ökologischer Qualitäten:**

- **Keine Anwendung in Schutzgebieten und auf Waldflächen** nach BayWaldG; Ausnahme: im Landschaftsschutzgebiet abhängig vom Standort möglich bei Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde (z.B. Schützenstraße)
- **Keine Anwendung bei erheblichen Umweltauswirkungen** (Kriterien Anlage 2 BauGB)
- **Bäume** dürfen innerhalb der letzten 3 Jahre vor der Anfrage, derzeit seit Juni 2025 nicht gefällt worden sein. Ziel dieser Regelung ist es, dass nicht bereits vor der städtischen Entscheidung über die Zustimmung Baumfällungen erfolgen. Weiterhin soll erreicht werden, die Zustimmung vom Erhalt einiger Bäume abhängig machen zu können.

### **C) Kriterien zur Bewertung der Vorhaben („Weiche Kriterien“)**

Über die o.g. verbindlichen Anforderungen hinaus prüft die Abteilung Stadtplanung das jeweilige Vorhaben hinsichtlich **weiterer Kriterien, insbesondere zur städtebaulichen Angemessenheit und Verträglichkeit** und führt diese mit der Vorlage zur Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung dann für den Rat näher aus. Gegenüber den unter Kapitel B genannten harten, also verbindlichen Vorgaben unterliegen die nun folgenden Kriterien der **Bewertung durch Verwaltung und Rat und werden sich ggf. auch ein Stück weit mit der Erprobung des Turbos weiterentwickeln:**

- **Angemessenheit der Wohnungs- und Grundstücksgrößengrößen** (keine Villen und Luxuswohnungen, keine unangemessen großen Grundstücke, max. 150% der aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen 2023)

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m <sup>2</sup>
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m <sup>2</sup>
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m <sup>2</sup>
4	Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m <sup>2</sup>
5	Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m <sup>2</sup>
6	Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m <sup>2</sup>

<sup>3</sup>Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig. <sup>4</sup>Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht (Nr. 12.4 Satz 3) geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen.



- Möglichkeiten **zukünftiger Stadtentwicklung** sollten bestehen bleiben (z.B. Offenhalten und Sicherung von Erschließungstrassen und Flächen für Regenwasserrückhalt).
- Bei Flächen auf denen größere **zusammenhängende Siedlungsentwicklungen** angestrebt werden, sollten individuelle Bauvorhaben, die diese Entwicklung einengen oder hemmen können, vermieden werden.
- Auf Flächen, die im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen als „**Grünflächen, Obstgärten, Ortsrandeingrünung**“ oder vergleichbar gekennzeichnet sind, sollte der Bauturbo nicht angewendet werden. Hierbei handelt es sich größtenteils um stadtklimatisch und ortsgestalterisch wertvolle rückwärtige Grünbereiche.
- Das Bauvorhaben sollte **ortsgestalterisch vertretbar** sein (Dichte, Höhenentwicklung, Dachlandschaft, Freiraumqualitäten, Anordnung und Gestaltung der Gebäude, Stellplätze, Einfriedungen, etc.). Dafür müssen auch die **Auswirkungen auf den angrenzenden Siedlungsbereich** ermittelt werden, insbes. auf das Baurecht nach § 34 BauGB.
- **Verträglichkeit des Bauvorhabens für den Ortsrand / das Landschaftsbild** – keine wesensfremde, untypische Bebauung
- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Grundflächenbegrenzung** (Haupt- und Nebenanlagen) auf unbedingt erforderliches Maß, **Flächeneffizienz Mindest-GFZ: 0,4**
- **Erhalt grundstücksübergreifender Freiräume und Ortsrandeingrünungen**
- **Erhalt und Weiterentwicklung grundstücksübergreifender offen einsehbarer Gartenbereiche**
- **Baumpflanzungen/ Baumerhalt:** vorrangig Baumerhalt erhaltenswerter Bäume, zudem mindestens je 300 qm ein Baum 1. oder 2. Ordnung (Groß- oder Mittel-Baum) neu zu pflanzen, sofern nicht Bestandsbäume den Bestand sichern
- **Zumutbare Maßnahmen der ökologischen Verbesserung** (z.B. Baumerhalt, Begrünung von Flachdächern, Begrenzung der Versiegelung, gärtnerische Anlage der Freiflächen etc.)
- **Überflutungsschutz, Hochwasserprävention**

## **D) Vertragliche Regelungen**

Durch die Anwendung des Bauturbos können nach bisheriger Rechtslage planungsbedürftige Vorhaben auch ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans genehmigt werden.

Durch **städtebauliche Verträge** kann auch bei Anwendung des Bauturbos sichergestellt werden, dass hierdurch entstehende Kosten (bspw. für Erschließungs- und Erhaltungsaufwendungen) von dem durch die Baugenehmigung begünstigten Vorhabenträger getragen werden. Dasselbe gilt für weitere Vereinbarungen, die in städtebaulichen Verträgen im Rahmen von Bauleitplanverfahren üblicherweise getroffen werden, wie das Friedberger Baulandmodell.

Der Abschluss eines solchen Vertrages wird zur Bestimmung für die gemeindliche Zustimmung gemacht und der Vertragsentwurf dem Gremium im Regelfall mit der Sitzungsvorlage vorgelegt. Aufgrund der verkürzten Verfahrens- bzw. Genehmigungszeit muss es sich dabei um weitgehend standardisierte Verträge handeln. In ihnen werden die bereits o.g. Punkte je nach Bedarf konkreter geregelt und vereinbart. Beispielsweise handelt es sich um Folgende:

- Friedberger Baulandmodell
- Kostentragung öffentliche Erschließungsmaßnahmen, Baufolgekosten



- Dienstbarkeiten
- Maßnahmen zur Sicherung von Baumpflanzungen, Herstellung von Freianlagen, ökologischer Qualitäten und zur Hochwasservorsorge
- Kosten für Überarbeitung des ggf. funktionslos gewordenen Bebauungsplans
- Vertragsstrafen zur Sicherung der Einhaltung der gewünschten Regelungen

## **E) Verwaltungsablauf Baturbo – von der Projektidee bis zur Baugenehmigung**

In einem laufenden Genehmigungsverfahren ist eine Änderung der Planung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. **Für die erfolgreiche Anwendung des Baturbos ist daher die Planung frühzeitig mit der Verwaltung abzustimmen. Der Rat hat diesbezüglich dankenswerterweise im ersten Baturbo-Beschluss der Verwaltung den Rücken gestärkt.** Aufgrund der zwischenzeitlich gemachten Erfahrungen der Verwaltung bei der Prüfung von Anträgen **sollte der Beschluss aber dahingehend abgeändert werden, dass die Verwaltung die unabgestimmten Anträge nicht ablehnen muss, sondern diese im Einzelfall auch weiterbehandeln, also dem Gremium zur Zustimmung vorlegen darf (Recht, keine Pflicht).** Dies ist bis dato nicht sinnvoll gewesen, da es am Grundsatzbeschluss mit den Kriterien für die Zustimmung gefehlt hat. **Nun aber ist dies sinnvoll aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit und Verwaltungseffizienz:** Bei kleineren Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften, die ohne Weiteres zustimmungsfähig sind, wäre es nicht sinnvoll die unabgestimmten Anträge erst zurücknehmen zu lassen, um sie dann mit gleichem Inhalt erneut einzureichen und dann erst zu behandeln. **Dies betrifft also die Fälle, in denen eine Vorabstimmung mit der Verwaltung das gleiche Ergebnis gebracht hätte.** Um mit diesen Punkten umzugehen, wurde **Beschlussvorschlag IV.** in die Sitzungsvorlage aufgenommen.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich einige Zeit damit verbracht, den dem Turbo zugrunde liegenden Verwaltungsprozess zu modellieren. Ziel war es dabei, einen möglichst effizienten Ablauf zu definieren, in dem Zuständigkeiten klar verteilt und möglichst weitgehend auf bekannte Abläufe zurückgegriffen werden kann. Sobald der Turbo mit dem heutigen Grundsatzbeschluss freigegeben ist, müssen Strukturen, Formularvorlagen und Zuständigkeiten zur Verfügung stehen, die auch eine gute Umsetzung des Instruments ermöglichen.

Im Folgenden wird der Ablauf gekürzt wiedergegeben. Da für die Abläufe der Erste Bürgermeister, nicht der Rat zuständig ist, erfolgt hierüber kein Beschluss. Geschildert wird der Fall, bei dem der Investor mit einem Baturbo-Wunsch an die Verwaltung herantritt. Er folgt einem 4-schrittigen Ablaufschema. Eine Beteiligung des Gremiums erfolgt regelmäßig zwei Mal, frühzeitig und abschließend. Die Verwaltung erhielt die Gelegenheit, den selbst entwickelten Ablauf beim Bayer. Städtetag und anschließend im Rahmen einer bundesweiten Veranstaltung der Bauwendeallianz (Umsetzungslabor Baturbo) rund 800 interessierten Kommunen vorzustellen. Die Rückmeldungen waren durchweg positiv. Der fachliche Diskurs konnte für eine weitere Verfeinerung des Prozesses genutzt werden.

### **Phase 1: Projektidee**

Anfrage zur Projektidee mit reduzierten Unterlagen bei Abteilung Bauordnung.



Erstellung einer Sitzungsvorlage zur Vorabklärung der politischen Haltung, vergleichbar mit einem Aufstellungsbeschluss. Bereits hier kann die gemeindliche Zustimmung frühzeitig und abschließend vom Gremium abgelehnt werden. Der Bauherr kann dann versuchen, das Vorhaben zu ändern und im Rahmen des regulären Baurechts umzusetzen.

Bei komplexen Bauvorhaben kann das Gremium auch die Aufstellung eines Bebauungsplans fordern.

Auch wird die erste Sitzungsvorlage eine Empfehlung enthalten, ob und wenn ja in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung bei dem Vorhaben erfolgen sollte.

Lehnt das Gremium das Vorhaben an dem Standort jedoch nicht ab, schließt sich in Abstimmung mit der Verwaltung und unter Berücksichtigung der Wünsche des Gremiums eine weitere Ausarbeitung der Planung an:

### **Phase 2: Projektentwicklung**

Es erfolgt eine **Bauberatung** im Hause, an der die Stadtplanung und die Bauordnung teilnehmen. Hier können frühzeitig essentielle Fragen geklärt werden:

- Welche städtebaulichen Anforderungen knüpft die Stadtplanung an die Erteilung der Zustimmung?
- Welche Antragsunterlagen sind im Rahmen des Bauantrages wie beizubringen?
- Welche Fachstellen intern und extern sind für die Erarbeitung der Planung nötig, weil mit diesen auch der Bauantrag später abgestimmt werden muss? Der Bauherr erhält hier eine Checkliste mit Ansprechpartnern.

Bauherr und Planer **erarbeiten die Planung bis zur Antragsreife, berücksichtigen dabei die Vorgaben der Stadtplanung und stimmen die Planung eigenständig mit den Fachstellen ab.** Gegebenenfalls wird auch eine Beteiligung der der Nachbarschaft durchgeführt.

### **Phase 3: Vorantrag**

**Der Bauherr reicht die ausgearbeiteten Bauantragsunterlagen informell ein. Diese werden zeitlich und inhaltlich wie ein normaler Bauantrag geprüft. Es erfolgt eine Beteiligung der bereits vom Bauherrn selbst nach Bauberatung durch die Verwaltung hinzugezogenen Fachstellen.** Je nach Ergebnis der Stellungnahmen hat der Bauherr hier nochmals Gelegenheit die Planung anzupassen. Idealerweise sollten die Stellungnahmen aber durchweg positiv sein und auch die Vorgaben der Stadtplanung erfüllt werden, so dass sich die nächste Phase anschließen kann:

### **Phase 4: Bauantrag**

**Der Bauherr reicht den Bauantrag nun formell ein** und es erfolgt die weitere Prüfung durch die Verwaltung. **Die Bauordnung ersucht die Stadtplanung entsprechend der gesetzlichen Vorgabe über Herbeiführung der Entscheidung der Zustimmung nach § 36a BauGB. Dieses Ersuchen setzt die Zustimmungsfiktionsfrist in Gang. Spätestens jetzt wird auch der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages erstellt.**

Zu dem Bauantrag wird von der Verwaltung eine **Beschlussvorlage** erstellt, anhand derer dem Vorhaben zugestimmt oder das Vorhaben abgelehnt werden kann. Derzeit ist das zuständige Gremium noch der Stadtrat. In der neuen Geschäftsordnung sollen die Bauturbo-Zustimmungen





nach § 36a BauGB auf den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss übertragen werden. So sind letztlich Behandlungen in diesem Ausschuss und bei zeitkritischen Fällen auch im Stadtrat möglich. Die Verwaltung möchte zunächst alle Bauturbo-Fälle im Gremium belassen und erst zu einem späteren Zeitpunkt gewisse einfacher gelagerte Fälle durch Beschluss in ihre Zuständigkeit übertragen lassen. Sie sieht es als unabdingbar an, nicht nur aber gerade auch wegen des neuen Gremiums, erst gemeinsame Erfahrungen mit dem neuen Instrument zu machen und sich hierüber in den Sitzungen auszutauschen.

**Bauantrag, fachliche Beurteilung des Vorhabens (Prüfung der Einhaltung der harten Kriterien, Bewertung anhand der weichen Kriterien und Stellungnahme der Stadtbaumeisterei) und Entwurf des städtebaulichen Vertrags werden dem Gremium zur Entscheidung über die Zustimmung vorgelegt. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist Bedingung für die Erteilung der Zustimmung.**

Nach der gemeindlichen Zustimmung wird der städtebauliche Vertrag geschlossen und sodann die Baugenehmigung erteilt.

## **F. Weiteres Vorgehen**

Bei Zustimmung des Stadtrats zum vorliegenden Grundsatzbeschluss wird zunächst die **Öffentlichkeit** in geeigneter Weise hierüber **informiert**. Über das Ratsinformationssystem steht der Beschluss öffentlich zur Verfügung, auch auf der städtischen Homepage wird er neben nützlichen weiteren Informationen zur Anwendung des Bauturbos veröffentlicht.

Da es sich beim Bauturbo um eine Experimentierklausel im Planungsrecht handelt, soll der Grundsatzbeschlusses **nach ein bis zwei Jahren evaluiert** werden. Die Verwaltung wird den städtischen Gremien über die Ergebnisse dieser Evaluation berichten und ggf. eine Anpassung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses vorschlagen. Im Zuge dessen kann auch die **Delegation von einfachen bzw. im Laufe der Jahre klar gewordenen Fällen auf die Verwaltung** erfolgen, um nicht alle Anträge im Gremium behandeln zu müssen. Letztlich hängt dies aber davon ab, über welche Dinge politischer Konsens gefunden werden kann und wie viele Anträge im Bauturbo auch nachgefragt werden.



## **Anhang Bauturbo-Gesetze §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e, 36a BauGB**

### **§ 31 Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

### **§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,

b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



### **§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau**

(1) *Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:*

- 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
- 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
- 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*

*Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlüssiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.*

(2) *Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.*

(3) *Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.*

(4) *Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.*

(5) *Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:*

- 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,*
- 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.*

#### Hinweis:

Vorrangig sind bei entsprechendem Plangebiet §§ 31 Abs. 3 BauGB und 34 Abs. 3b BauGB zu prüfen.

Nur §246e BauGB ermöglicht Bauen im Außenbereich.

§ 246e BauGB ist zeitlich befristet, der Zeitpunkt der Baugenehmigung ist entscheidend.



### **§ 36a Zustimmung der Gemeinde**

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.