

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-KH

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Referat des Oberbürgermeisters

Stabsstelle Recht

Datum:

20.11.2025

Drucksache-Nr.

162/25

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Hauptausschuss	Ö	Vorberatung	03.12.2025
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	10.12.2025

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Änderung der Hauptsatzung aus Anlass der Novelle des Baugesetzbuchs („Bau-Turbo,,).

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Weinheim (Anlage 1)
2. Die Rahmenbedingungen für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in Weinheim (siehe unter 3.) werden als Maßgabe für die Verwaltung beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x OB
1 x EBM
1 x I-01
1 x I-03
1 x Amt 63
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:**1. Anlass**

Am 30. Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz werden im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere die Regelungen über die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben mit dem Ziel angepasst, den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle zu vereinfachen und zu beschleunigen (so genannter „Bau-Turbo“).

Konkret werden mit der BauGB-Novelle Möglichkeiten geschaffen, von den Regelungen des BauGB oder Festsetzungen eines Bebauungsplans abzuweichen, ohne dass hierzu ein Bebauungsplanverfahren erforderlich wird. So besteht die Möglichkeit, im Innenbereich bestimmte Vorhaben des Wohnungsbaus auch dann zuzulassen, wenn sie den Rahmen der näheren Umgebung überschreiten. Weiterhin sind Befreiungen vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus auch dann möglich, wenn Grundzüge der Planung betroffen sind. Mit dem neu geschaffenen § 246e BauGB werden noch weitergehende Sonderregelungen für den Wohnungsbau eingeführt. Demnach kann allgemein von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden, sodass für bestimmte Vorhaben beispielsweise auch eine Entwicklung in den Außenbereich ohne vorherige Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht wird.

Die genannten Möglichkeiten bestehen allerdings ausschließlich für den Wohnungsbau und laut dem Wortlaut des Gesetzes nur dann, wenn die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Zu den hier beachtlichen, nachbarlichen Interessen gehört z.B. die verträgliche Zuordnung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen gegenüber emittierenden Betrieben und Anlagen. Das breite Spektrum potenziell entgegenstehender öffentlicher Belange ergibt sich insbesondere aus § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB und umfasst unter anderem Belange des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes. Auf diese Weise ist auch sichergestellt, dass der „Bau-Turbo“ nicht dazu genutzt werden kann, die Pflichten zur Erstellung einer Umweltprüfung zu umgehen. Weitere öffentliche Belange sind, neben vielen anderen, beispielweise der Wohnungsbedarf von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, der Entwicklungsbedarf öffentlicher Infrastruktur oder die Baukultur und die Gestaltung des Ortsbilds. Fachgesetzliche Vorschriften wie z.B. Schutzgebiete oder Maßgaben des Denkmalschutzes bleiben von dem „Bau-Turbo“ unberührt und dürfen durch die neuen Regelungen nicht überwunden werden.

Zusätzlich zu den inhaltlichen Anforderungen stehen die neu geschaffenen Möglichkeiten der Vorhabenzulassung stets unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde dem zur Genehmigung anstehenden Vorhaben zustimmt.

Zu diesem Zweck wurde mit dem neuen § 36a BauGB erstmals ein Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde eingeführt. Dieser ist von dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB, das schon immer im BauGB enthalten war, zu unterscheiden.

Das bereits bislang im BauGB vorgesehene gemeindliche Einvernehmen ist für Weinheim, wie für alle Gemeinden, die über eine eigene Baurechtsbehörde verfügen, unbedeutend. Denn in diesen Gemeinden entfällt das Einvernehmenserfordernis, weil der erforderliche Informationsfluss über verwaltungsinterne Prozesse abgebildet wird. Dies wurde im Jahr 2013 im Rahmen einer Organklage konkret für die Stadt Weinheim durch das Bundesverwaltungsgericht klargestellt. Denn bei dem Einvernehmen geht es vereinfacht ausgedrückt darum, dass in Gemeinden, die keine eigene Baurechtsbehörde haben, die Gemeinden als Trägerin der Planungshoheit in das Baugenehmigungsverfahren der Baurechtsbehörde eingebunden werden und damit in die Lage versetzt werden, bei Bedarf auf bislang nicht berücksichtigte, für die baurechtliche Entscheidung maßgebliche Sachverhalte, hinzuweisen. Das Einvernehmen der Gemeinde kann nur versagt werden, wenn es dazu eine rechtlich verbindliche Grundlage gibt. Die Baurechtsbehörde kann, wenn die Versagungsgründe der Gemeinde nicht tragfähig sind, das fehlende Einvernehmen ersetzen.

Der jetzt neu in das BauGB integrierte Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde (Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB) gewährleistet, dass die Planungshoheit der Gemeinde jederzeit unangetastet bleibt. Denn mit den Änderungen des „Bau-Turbos“ können erstmals auch Vorhaben zugelassen werden, welche die Grundzüge eines Bebauungsplans verletzen oder für die es nach bisherigem Recht keine baurechtliche Grundlage gegeben hätte. Damit können Vorhaben zugelassen werden, welche die Planungshoheit der Gemeinde betreffen. Aus diesem Grund ist in diesen Fällen die Zustimmung der Gemeinde eine zwingende Voraussetzung für die Anwendung des „Bau-Turbos“. Es steht der Gemeinde frei, ihre Zustimmung zu verwehren. Die Zustimmung kann weder von übergeordneten Behörden überprüft und ersetzt noch gerichtlich vom Bauherren eingefordert werden. Dabei ist es unerheblich, ob die Zustimmung unterbleibt, weil das Vorhaben generell abgelehnt wird oder ob die Gemeinde zum Beispiel eine Baurechtschaffung in einem umfassenden Bebauungsplanverfahren anstrebt und deshalb einer vereinfachten Zulassung ihre Zustimmung vorenthält.

Die Zustimmung kann auch unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten hat, z.B. in einem bestimmten Umfang sozialen Wohnraum errichtet.

Es besteht die Möglichkeit, der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung der Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Dafür darf ein Zeitraum von längstens einem Monat vorgesehen werden.

Äußert sich die Gemeinde nicht innerhalb von drei Monaten bzw., wenn eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, innerhalb von bis zu vier Monaten, zu dem Antrag, gilt die Zustimmung als erteilt. Es ist daher erforderlich, eine zügige Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB herbeizuführen, damit der Wille der Gemeinde bei der Zulassungsentscheidung stets berücksichtigt wird.

Der Gesetzgeber hat den „Bau-Turbo“ bewusst als recht weitgehende Möglichkeit für die Gemeinden konzipiert (die Gemeinde kann zustimmen), nicht als zwingend anzuwendende Zulässigkeitsregelung (die Gemeinde muss nicht zustimmen). Es steht den Gemeinden damit frei und wird auch empfohlen, sich Rahmenbedingungen für die Anwendung des „Bau-Turbos“ zu geben, sei es aus pragmatischen oder inhaltlichen Erwägungen heraus.

Im Sinne der Gleichbehandlung und einer transparenten Vorgehensweise ist es empfehlenswert, für die Anwendung des „Bau-Turbo“ in der jeweiligen Gemeinde möglichst einheitliche Maßstäbe anzuwenden (siehe 3.).

Weil der „Bau-Turbo“ unter bestimmten Voraussetzungen erstmals das Durchbrechen etablierter planungsrechtlicher Bewertungsmaßstäbe ermöglicht, liegen keine Erfahrungswerte mit ähnlichen Regelungen vor und es bestehen Fragestellungen, die bislang nicht abschließend, z.B. durch einschlägige Rechtsprechung, geklärt sind. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik und der Bauwende Allianz ein Umsetzungslabor gestartet, das unter anderem den Austausch von Anwendern untereinander und mit dem Ministerium, die Entwicklung eines Praxisleitfadens und die Sammlung von häufigen Fragestellungen (FAQ) zum Gegenstand hat. Die Verwaltung nutzt diese und weitere Möglichkeiten, um die weiteren Entwicklungen in Sachen „Bau-Turbo“ im Blick zu behalten und gegebenenfalls auf dieser Grundlage die Anwendungspraxis in der Stadt Weinheim zu hinterfragen. Sofern ein Handlungsbedarf entsteht, wird die Verwaltung erneut auf den Gemeinderat zugehen. Die nachfolgenden Inhalte dieser Beschlussfassung werden aktuell in vergleichbarer Weise in vielen Gemeinden für eine Beschlussfassung vorbereitet.

2. Zuständigkeit

Das Baugesetzbuch lässt es offen, in welcher Form die Gemeinde eine Zustimmung erteilt. Maßgeblich sind hier die kommunalrechtlichen Vorgaben des jeweiligen Bundeslandes. Nach § 24 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW) ist der Gemeinderat das Hauptorgan der Gemeinde und entscheidet über alle Angelegenheiten der Gemeinde. Gemäß § 39 GemO BW kann der Gemeinderat bestimmte Aufgaben an beschließende Ausschüsse übertragen. Es steht somit der Stadt Weinheim frei, ob Entscheidungen über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB durch den Gemeinderat erfolgen, oder einem Ausschuss übertragen werden.

Die Hauptsatzung der Stadt Weinheim bestimmt, dass dem Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) als beschließendem Ausschuss bestimmte Aufgaben übertragen sind, zum Beispiel die Bauleitplanung (mit Ausnahme des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses), die Zulassung von Ausnahmen der Veränderungssperre und die Zurückstellung von bestimmten Bauvorhaben.

Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB steht mit diesen, dem ATUS übertragenen Aufgaben, im Zusammenhang. Denn es ist zum Beispiel vorstellbar, dass zwar die Zustimmung zu einem Vorhaben versagt, und damit die Genehmigung auf direktem Wege verhindert wird, dass aber gleichzeitig ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gefasst werden soll.

Es ist daher sachgerecht und naheliegend, die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB dem ATUS zu übertragen, weshalb die Verwaltung die entsprechende Änderung der Hauptsatzung vorschlägt (Beschluss-Ziffer 1).

Alternativ kann auf die vorgeschlagene Ergänzung der Hauptsatzung verzichtet werden. In diesem Fall müssten sämtliche Entscheidungen über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB durch den Gemeinderat getroffen werden. Die Verwaltung sieht das im Hinblick auf die thematischen Verflechtungen mit den sonstigen Zuständigkeiten des ATUS und aufgrund der Sitzungs-Ökonomie als nicht empfehlenswert an.

3. Rahmenbedingungen für die Anwendung des „Bau-Turbos“

Aus Sicht der Stadtverwaltung stellt der „Bau-Turbo“ eine große Chance dar. Künftig können bestimmte Wohnbauentwicklungen unter Beachtung der unter 1. dargestellten und vom Gesetzgeber definierten Anforderungen mit einem gegenüber der bisherigen Rechtslage deutlich reduzierten Verwaltungsaufwand und wesentlich schneller erfolgen, weil auf aufwendige Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen verzichtet werden kann. Dies ist gerade auch im Hinblick auf eine sinnvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung begrüßenswert. In der Vergangenheit mussten immer wieder städtebaulich verträgliche und sinnvolle Entwicklungen im Bauantragsverfahren abgelehnt werden, weil keine Genehmigungsgrundlage existierte. Die bislang einzige Möglichkeit, eine Umsetzung zu ermöglichen, war die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans. Der damit einhergehende Aufwand ist allerdings nur bei größeren Maßnahmen leistbar bzw. vertretbar, sodass sich kleinteilige Projekte mitunter als nicht umsetzbar erwiesen haben. Zu nennen ist z.B. der Ausbau oder die Ergänzung von Dach- und Staffelgeschossen oder auch die Bebauung eines einzelnen, isolierten Grundstücks im Außenbereich.

Es ist davon auszugehen, dass Bauherrschaften schon in Kürze an die Stadt mit dem Anliegen herantreten werden, eine Baugenehmigung auf Grundlage des „Bau-Turbos“ zu erhalten. Mit der Änderung der Hauptsatzung (siehe oben) und der Festlegung von Rahmenbedingungen für die Anwendung des „Bau-Turbos“ (siehe nachfolgend) sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die neuen Möglichkeiten der Vorhabenzulassung zügig, effizient und zielgerichtet einzusetzen. Die zu diesem Zweck vorgesehenen Rahmenbedingungen für die Anwendung des „Bau-Turbos“ haben das Ziel, schnellstmöglich einen Beschluss über städtebaulich gut vertretbare und in der Sache entscheidungsreife Projekte herbeizuführen. Im Umkehrschluss folgt daraus, dass Vorhaben, die offensichtlich noch keine Entscheidungsreife aufweisen oder gegen die bestimmte inhaltliche Erwägungen sprechen, von einer Gremienbefassung ausgenommen werden.

Die ersten drei der insgesamt fünf Kriterien der Rahmenbedingungen für die Anwendung des „Bau-Turbos“ sind pragmatischer Art und sollen eine in der Sache nicht zielführende Überbeanspruchung der Entscheidungsgremien und der Verwaltung verhindern. Die dann folgenden zwei Kriterien sind inhaltlicher Natur. Alle Kriterien werden nachfolgend im Einzelnen erläutert.

Die Verwaltung schlägt vor, dass die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB generell nicht für Vorhaben erteilt wird, die eines der nachfolgenden Kriterien erfüllen. Alle anderen Vorhaben, die unter Anwendung des „Bau-Turbos“ rechtlich zugelassen werden könnten, werden zur Beschlussfassung vorgelegt und somit einer Einzelfallprüfung unterzogen. Es steht dem Gremium stets frei, ob es die Zustimmung erteilt oder nicht.

1. Es liegt kein Antrag auf eine Genehmigung nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB vor oder es liegt zwar ein entsprechender Antrag vor, es fehlt aber an einer Begründung

Bislang hat die Verwaltung bei nicht genehmigungsfähigen Bauanträgen regelmäßig auch dann die Möglichkeit einer Befreiung geprüft, wenn diese nicht ausdrücklich beantragt war. Bei Bedarf wurden Hintergrundinformationen und Begründungen bei der Bauherrschaft abgefragt. Eine vergleichbare Handhabung würde im Hinblick auf den „Bau-Turbo“ bedeuten, dass alle grundsätzlich für die neuen Regelungen infrage kommenden, aber nicht auf andere Weise genehmigungsfähigen Wohnbauvorhaben zur Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB vorgelegt würden, selbst dann, wenn die Bauherrschaft dies gar nicht beabsichtigt hatte oder zum Beispiel mit geringen Anpassungen eine

Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden könnte. Der entstehende Aufwand wäre beachtlich, insbesondere auch deshalb, weil innerhalb der laufenden Frist Informationen eingefordert und geprüft werden müssten, anhand derer über die Nachvollziehbarkeit und Angemessenheit eines Antrags entschieden werden kann.

Es ist daher sachgerecht, nur für solche Vorhaben die Zustimmung der Gemeinde zu erwägen, für die diese explizit beantragt wurde und für die erläutert wird, weshalb eine Umsetzung des Vorhabens ohne Rückgriff auf den „Bau-Turbo“ ausscheidet. Auf diese Weise werden nicht die Vorhaben an sich von der Möglichkeit der vereinfachten Zulassung ausgenommen, es werden lediglich Anforderungen an die einzureichenden Informationen gestellt, die für eine sachgerechte Entscheidung erforderlich sind.

2. Das Vorhaben unterscheidet sich nur unwesentlich von einer Planung, die bereits innerhalb der letzten sechs Monate zur Beschlussfassung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB vorgelegt wurde und für die keine Zustimmung beschlossen wurde

Es ist nicht unüblich, dass Vorhabenträger eine Projektierung zunächst mit einer Planung starten, die das wirtschaftliche Optimum darstellt. Sofern dieses nicht akzeptiert wird, werden schrittweise geringfügige Veränderungen vorgenommen, so lange, bis das Projekt zustimmungsfähig ist. Lässt man sich auf ein solches Vorgehen ein, können sich die Abstimmungen sehr lange hinziehen und einen großen Arbeitsaufwand mit sich bringen, weil jeder Planungsstand zur Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB vorgelegt werden müsste. Ist eine solche Praxis etabliert, wird jeder Vorhabenträger ermutigt, nur in kleinen Schritten seine Planungen anzupassen, stets in der Hoffnung, gerade so viel Entgegenkommen gezeigt zu haben, wie für eine Zustimmung nötig ist. Um eine solche Praxis zu vermeiden ist es sachgerecht, generell keine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für Vorhaben zu erteilen, die sich nur unwesentlich von bereits durch den ATUS abgelehnten Vorhaben unterscheiden.

Den Zeitraum von sechs Monaten hält die Verwaltung für zielführend, denn ein Vorhabenträger mit einem ernsthaften Entwicklungsinteresse wird das Risiko einer halbjährigen Wartezeit meiden wollen und daher bestrebt sein, von vornherein eine zustimmungsfähige Planung vorzulegen. Da Vorhabenentwicklungen regelmäßig mehrere Monate umfassen, erscheint eine kürzere Frist als nicht zielführend. Gleichzeitig sollte die Frist nicht zu lange gewählt werden, weil andernfalls nur verzögert auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagiert werden kann. Selbstverständlich steht es dem Entscheidungsgremium auch nach Ablauf der Frist frei, einem Vorhaben nicht zuzustimmen.

3. Für die Beurteilung des Vorhabens ist zunächst die Erstellung gutachterlicher Einschätzungen und/oder die Stellungnahmen externer Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich

Angesichts der Frist von drei Monaten, innerhalb derer über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB entschieden sein muss (andernfalls gilt die Zustimmung als erteilt), besteht kein Raum für umfassendere Prüfungen und Abstimmungen. Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens kann aber von Aspekten abhängen, die sich nur durch Begutachtungen oder Abstimmungen mit Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange klären lassen. Erst dann ist in solchen Fällen eine Entscheidungsreife gegeben.

Zu nennen sind zum Beispiel die gegenseitige Verträglichkeit im Hinblick auf Immissionen, verkehrliche Auswirkungen, Entwässerung oder Gesundheitsgefahren durch Bodenverunreinigungen.

Es wäre nicht sachgerecht, wenn ein Vorhabenträger die Klärung relevanter Sachverhalte der Stadt aufbürden könnte, anstatt selbst die erforderlichen Abstimmungen herbeizuführen und gleichzeitig den Fristlauf in Gang setzen würde, innerhalb dessen eine finale Entscheidung zu treffen ist. Von daher soll eine Zustimmung nach § 36a BauGB generell ausgeschlossen sein, sofern gutachterliche Einschätzungen oder Stellungnahmen externer Fachbehörden erforderlich sind und noch nicht vorliegen. Sobald entsprechende Erkenntnisse vorliegen, die die Durchführbarkeit des Vorhabens bestätigen, kann eine Beschlussfassung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erfolgen.

4. Es besteht ein eindeutiger Widerspruch zu den Inhalten des Flächennutzungsplans

Der „Bau-Turbo“ ermöglicht es, unter den in 1. genannten Bedingungen, von den Vorschriften des Baugesetzbuchs abzuweichen, z.B. dem Erfordernis, sich an die Inhalte des Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans zu halten.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet die übergeordneten städtebaulichen Zielstellungen. Diese sind das Ergebnis eines umfassenden Planverfahrens und einer Abwägungsentscheidung des Gemeinderats. Es wäre daher nicht sachgerecht, wenn Vorhaben, die im eindeutigen Widerspruch zu den Zielen des Flächennutzungsplans stehen, im Wege einer einfachen Zulassungsentscheidung ermöglicht würden, sodass grundlegende Zielstellungen ohne eine umfassende Abwägung unterlaufen werden könnten.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Das heißt, die Inhalte des Flächennutzungsplans können regelmäßig nicht auf wenige Meter genau angewendet werden, es besteht mithin eine gewisse, maßstabsbedingte Unschärfe. Nach der hier vorgeschlagenen Maßgabe soll nur für solche Vorhaben generell keine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB gegeben werden, die eindeutig und in Anerkennung der planerischen Unschärfe im Widerspruch zu dem Flächennutzungsplan stehen. Das wäre z.B. der Bau mehrerer Wohngebäude in einem als Grünfläche dargestellten Bereich. Eine bauliche Entwicklung innerhalb der planerischen Unschärfe, zum Beispiel wenn eine Wohnbebauung wenige Meter in den Außenbereich reichen würde, wäre hingegen nicht als eindeutiger Widerspruch zum Flächennutzungsplan zu sehen und würde daher dem ATUS vorgelegt, der über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB entscheiden müsste. Zweifelsfälle werden stets dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt.

Vorhaben, die im eindeutigen Widerspruch zu den Inhalten des Flächennutzungsplans stehen, wären demnach, wie bisher auch, auf ein Bauleitplanverfahren angewiesen, in dessen Rahmen unter anderem eine erneute Abwägungsentscheidung des Gemeinderats erfolgen muss.

5. Das Vorhaben führt zur erstmaligen baulichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) in einem Umfang von mehr als 0,5 ha Grundstücksfläche

Der „Bau-Turbo“ ermöglicht mit § 246e BauGB, Entwicklungen in den Außenbereich, ohne dass hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, sofern diese Entwicklungen in räumlichem Zusammenhang mit bereits beplanten oder im Zusammenhang bebauten Flächen stehen.

Der § 246e BauGB stellt damit ein sehr wirkmächtiges Instrument dar und gerade dieser Aspekt war während des Gesetzgebungsverfahrens sehr umstritten. Prominente Planungsrechtler vertreten die Auffassung, dass die Ermöglichung einer grundsätzlich unbegrenzten Außenbereichsentwicklung nicht europarechtskonform ist und vom Bundesverwaltungsgericht gekippt werden könnte. Vor wenigen Jahren war aus ähnlichen Gründen das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne im Außenbereich (§ 13b BauGB) als rechtswidrig erklärt worden. Zahlreiche geplante und in Realisierung befindliche Baugebiete waren von dieser Entscheidung mit erheblichen negativen Folgen für Bauherren und Gemeinden betroffen.

Aus diesen Gründen ist eine gewisse Zurückhaltung bei Anwendung des „Bau-Turbos“ auf Außenbereichsflächen geboten. Allerdings besteht aus Sicht der Verwaltung auch die Chance, kleinräumige Erweiterungen in den Außenbereich im Sinne von Arrondierungen des Siedlungsgebiets zuzulassen, zum Beispiel in ohnehin für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen, ohne stets ein aufwendiges Planverfahren durchführen zu müssen. Ein solches Instrument hätte zum Beispiel die Zulassung der Flüchtlingsunterkunft am Schleimweg erheblich erleichtert, wo ein gesondertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden musste.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Anwendung des „Bau-Turbos“ im Außenbereich auf kleinräumige Entwicklungen von max. 0,5 ha zu beschränken, sodass die Risiken überschaubar bleiben, gleichzeitig aber die Möglichkeit erhalten bleibt, kleinräumige Arrondierungen, die vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit sinnvoll sein können, bei Bedarf vorzunehmen. Selbstverständlich steht es der Gemeinde jederzeit frei, für ein Vorhaben keine Zustimmung zu erteilen, sodass eine Vorhabenzulassung nur über den etablierten Weg eines Bebauungsplanverfahrens möglich ist.

Der Schwellenwert von 0,5 ha Grundstücksfläche leitet sich aus zwei Überlegungen ab. Zum einen ist es üblich, erst Flächen mit einer Größe von über 0,5 ha als relevant für die Inhalte des Flächennutzungsplans anzusehen, weil kleinere Fläche aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe des Flächennutzungsplans in der Regel nicht sinnvoll abgebildet werden können. Es handelt sich mithin um Flächengrößen, die für die gesamtstädtischen Zielstellungen keine direkten Auswirkungen haben. Zum anderen entspricht die Fläche von 0,5 ha in etwa dem Umfang der Entwicklung für die Anschlussunterkunft am Schleimweg (Geltungsbereich ca. 0,4 ha). Nach Ansicht der Verwaltung erscheint es nicht sachgerecht, für Arrondierungen in dieser Größenordnung eine vereinfachte Zulassung generell auszuschließen.

Die Beschränkung auf eine gewisse Größenordnung erscheint auch deshalb sachgerecht, weil bei größeren Entwicklungen davon auszugehen ist, dass unter anderem die Auseinandersetzung mit den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans, die Einbeziehung der Öffentlichkeit und die intensive Auseinandersetzung mit fachlichen Vorgaben erforderlich ist, sodass die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens regelmäßig vorzuziehen ist.

4. Möglichkeiten und Grenzen des „Bau-Turbos“

Wie aus dem Vorstehenden deutlich wird, ist es nicht möglich und sinnvoll, den „Bau-Turbo“ uneingeschränkt für jedes erdenkliche Vorhaben zu nutzen. Es wird auch weiterhin die Notwendigkeit geben, Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um insbesondere größere Entwicklungen zu begleiten und verlässliche, transparente Rechtsgrundlagen zu schaffen. Gleichzeitig geht die Verwaltung aber davon aus, dass es eine Vielzahl von Anwendungsfällen geben wird, in denen durch den Rückgriff auf die nun geänderten gesetzlichen Regelungen auf aufwendige Planverfahren verzichtet oder die Prüfung einer baurechtlichen Zulässigkeit deutlich vereinfacht werden kann. Die Verwaltung möchte

hiervon, soweit zielführend und vertretbar, Gebrauch machen. Von den kürzeren Verfahrenszeiten werden insbesondere die Bauherrschaften profitieren.

Klassische Anwendungsfälle des „Bau-Turbos“ werden Einzelvorhaben mit begrenzter städtebaulicher Wirkung sein, wie z.B. einzelne Aufstockungen, Anbauten oder die Bebauung einzelner Grundstücke, die in den Siedlungskontext eingebettet sind. In diesen Fällen sind Abweichungen von Bebauungsplänen, dem prägenden Rahmen der Bestandsbebauung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder bei direktem Siedlungsanschluss im Einzelfall auch die Zulassung eines Vorhabens im Außenbereich möglich, die bislang die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert hätten.

Ein weiterer Anwendungsfall kann auch die Umsetzung größerer Bauprojekte sein (z.B. mehrere Einfamilienhäuser). Hierbei wird man allerdings verstärkt auf den jeweiligen Einzelfall achten müssen. Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bestehen grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine Anwendung des „Bau-Turbos“, weil keine definitiven Festsetzungen, z.B. zum Lärmschutz oder zur Nutzungsmischung, bestehen, auf die Betroffene vertrauen konnten. Zudem richtet sich die Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich ohnehin nach dem faktischen Gebäudebestand. Zukünftige Vorhaben können sich daher an dem durch den „Bau-Turbo“ weiterentwickelten, neuen Rahmen orientieren.

Soll aber abweichend von einem qualifizierten Bebauungsplan gebaut werden, werden regelmäßig umfassendere Prüfungen erforderlich werden, zum Beispiel im Hinblick auf den Vertrauensschutz, den Angrenzer für sich unter Umständen beanspruchen können, die Abweichung von gutachterlich oder von Fachbehörden als erforderlich angesehenen Planinhalten oder auf Planziele, die als Ergebnis einer Öffentlichkeitsbeteiligung zum Gegenstand des Bebauungsplans wurden. Ein ganz entscheidender Punkt, gerade auch für einen Vorhabenträger, dürfte dabei sein, dass auch bei einer Genehmigung nach den neuen Regelungen, der alte Bebauungsplan in Kraft bleiben wird und damit auch bei künftigen Entscheidungen, zum Beispiel über Änderungen und Anbauten, anzuwenden ist. Da der „Bau-Turbo“ nur befristet bis zum Jahr 2030 gilt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass schon kurz nach Fertigstellung eines Vorhabens, die befristet genutzte Genehmigungsgrundlage entfällt und eine Bestandssituation geschaffen worden ist, die nicht konform zu dem nach wie vor maßgeblichen Rechtsrahmen, nämlich dem unverändert fortbestehenden Bebauungsplan ist. In solchen Fällen wird es ratsam sein, weiterhin ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, zumal sich die Zeitersparnis durch den „Bau-Turbo“ deutlich relativiert, wenn ohnehin umfassende Prüfungen, Abstimmungen und Öffentlichkeitsbeteiligungen notwendig werden.

Größere Vorhaben im Außenbereich sollten insbesondere im Hinblick auf die Umweltauswirkungen und die übergeordneten Zielstellungen des städtebaulichen Rahmenplans regelmäßig einem Bebauungsplanverfahren vorbehalten sein, siehe hierzu auch die Ziffer 5 der oben dargestellten Rahmenbedingungen für die Anwendung des „Bau-Turbos“.

5. Änderung der Hauptsatzung

Im Zuge der Erstellung dieser Beschlussvorlage ist der Verwaltung aufgefallen, dass in der Hauptsatzung an drei Stellen fälschlicherweise auf § 13 statt auf § 12 verwiesen wird. Es geht jeweils um den Verweis auf die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters, die in § 12, nicht in § 13 geregelt ist (siehe Synopse Anlage 2).

Zur Übertragung der Entscheidungen über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird § 9 Ziffer 2 der Hauptsatzung ergänzt, in dem nach Buchstabe c) ein neuer Buchstabe d) eingefügt. Der bisherige Buchstabe d) wird Buchstabe e) (siehe Synopse Anlage 2).

Alternativen:

Siehe oben.

Finanzielle Auswirkung:

Keine

Klimawirksamkeit:

Keine

Anlagen:

Anlage_1_ö_Entwurf Änderungsatzung_16225

Anlage_2_ö_Synopse_16225

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Weinheim (Anlage 1)
2. Die Rahmenbedingungen für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in Weinheim (siehe unter 3.) werden als Maßgabe für die Verwaltung beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Andreas Buske
Erster Bürgermeister