

Information zur Anwendung der Instrumente des 'Bau-Turbo' in der Stadt Merseburg

12. Sitzung Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und
Wirtschaft

Was ist der Bauturbo?

- Der sogenannte „Bau-Turbo“ ist eine Neuregelung im Baugesetzbuch (BauGB) .
- Ziel ist es, den **Wohnungsbau bundesweit zu beschleunigen**.
- Kommunen erhalten dafür **erweiterte Möglichkeiten, vom bestehenden Planungsrecht abzuweichen**.
- Bauvorhaben können dadurch **schneller genehmigt werden, ohne aufwendige Bebauungsplanverfahren**.
- Der Fokus liegt auf der **Aktivierung von Flächen im Innenbereich**.
- Für die Stadt Merseburg bedeutet das: **mehr Flexibilität bei der Entwicklung von Wohnraum**, aber auch neuen Verwaltungsvorgang.
- Gleichzeitig ist es notwendig, **klare und einheitliche Kriterien für die Anwendung festzulegen**.
- Welchen Mehrwert hat das einzelne Vorhaben für die Stadtgesellschaft?

§ 30 BauGB

In Verbindung mit § 31 BauGB
Abweichungen vom Bebauungsplan

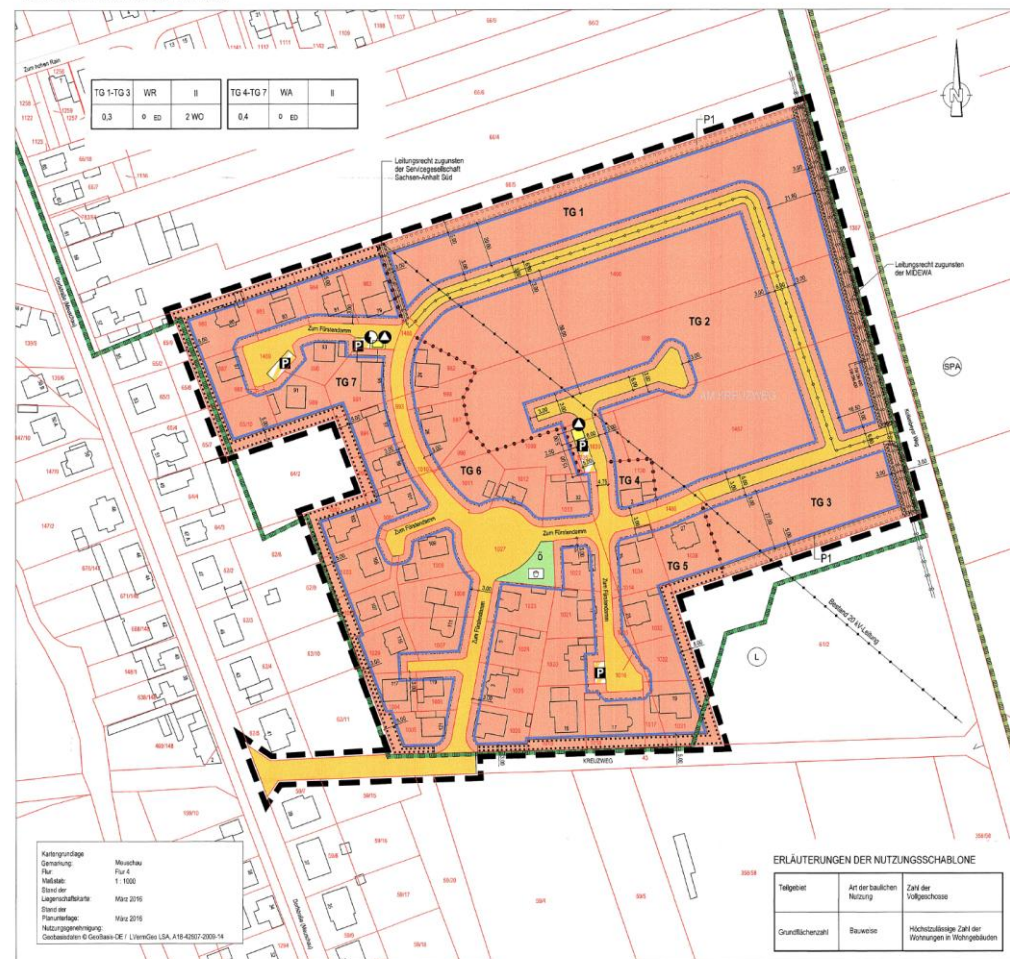
In Gebieten mit Bebauungsplan erleichtert § 31
künftig Befreiungen.

So können beispielsweise mehr Geschosse oder
andere Dachformen genehmigt werden, ohne dass
sofort die „Grundzüge der Planung“ infrage stehen.

Stadt Merseburg Bebauungsplan Nr. 5 M

Wohngebiet „Zum Fürstendamm“, Ortsteil Meuschau

TEIL A PLANZEICHNUNG



§ 34 BauGB

Mehr Spielraum im Bestand

Das bisher strenge Einfügebungsgebot im unbeplanten Innenbereich wird gelockert. So sind auch höhere oder dichtere Gebäude möglich, sofern die Umgebung nicht grundlegend beeinträchtigt wird.

- Nach § 36a BauGB setzt die Zulässigkeit die Zustimmung der Gemeinde voraus; maßgeblich ist die Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen.
- Erfolgt innerhalb von drei Monaten keine Entscheidung, gilt die Zustimmung als erteilt (Zustimmungsfiktion).
- Die Gemeinde hat zudem die Möglichkeit, die betroffene Öffentlichkeit vor der Entscheidung in den Abwägungsprozess einzubeziehen.



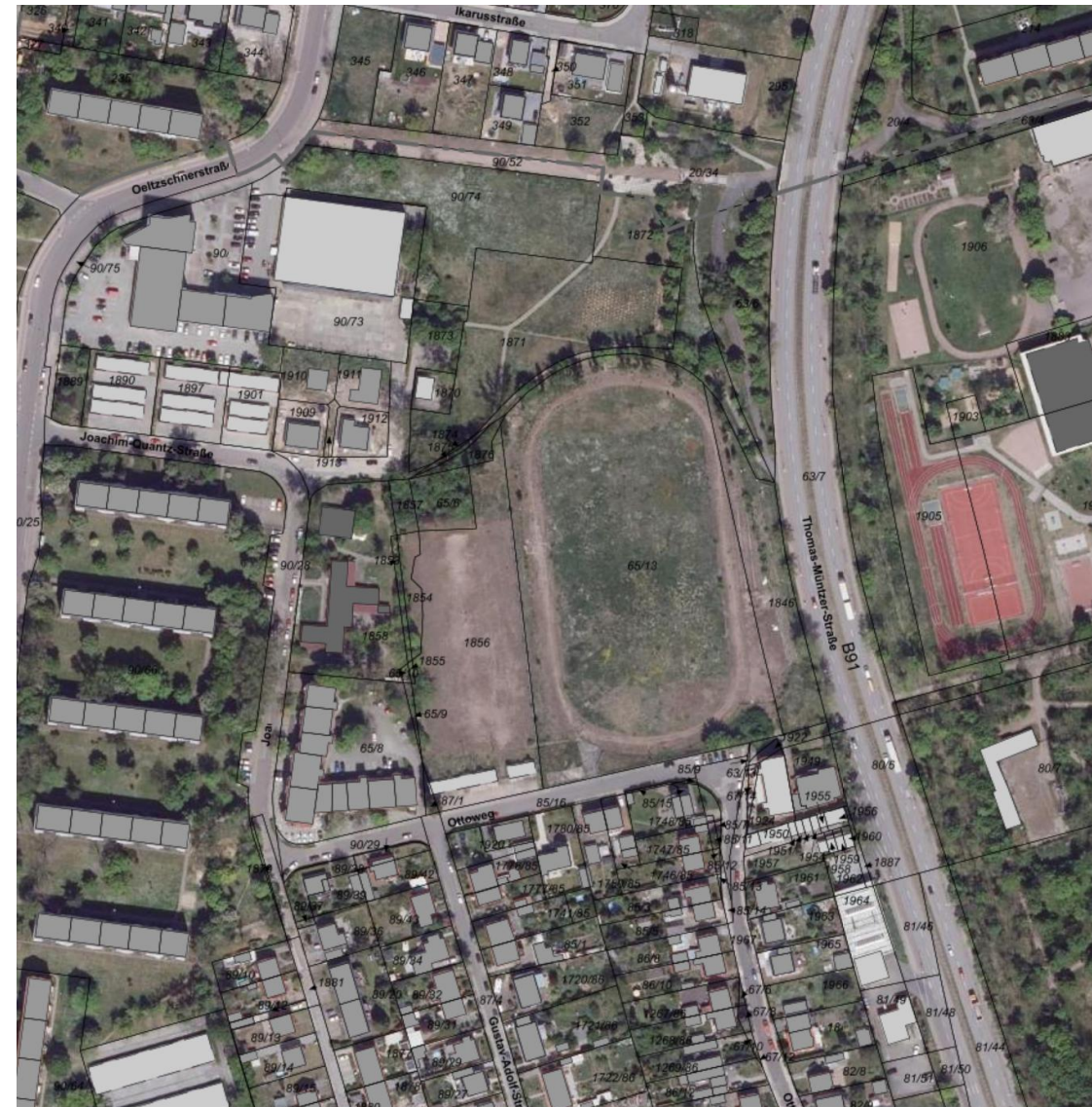
Grüne Straße / Obere Burgstraße

§ 246e BauGB

Öffnung nach außen und innen

Der neue § 246e BauGB erlaubt unter bestimmten Bedingungen eine Wohnbebauung am Siedlungsrand, die bis zu 100 Meter vom Ortsrand entfernt ist, sowie die Entwicklung großer Brachflächen.

Dabei bleiben öffentliche Belange, Naturschutz und Erschließung maßgeblich.



Ehem. IMMO-Sportplatz

Vorgehensweise anderer Städte und Gemeinden

BAU-TURBO

Die Anwendung in Oldenburg

Befreiung von
Festsetzungen des
B-Plans § 31 (3) BauGB

Abweichung vom
Einfügegebot
§ 34 (3b) BauGB

Sonderregelung für
Wohnungsbau nach
§ 246e BauGB

Laufendes Geschäft der Verwaltung

jeweils mit der Maßgabe:

- mit Abschluss eines Zustimmungsvertrages

Ausnahmen:

- Bei § 31 (3) BauGB: der „Grundgedanke des Bebauungsplanes“ wird in Frage gestellt
- Bei § 34 (3b) BauGB: Flächen größer 1 ha
→ Zuständigkeit wie bei § 246e BauGB

Verwaltung: Prüfung auf Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan

- bei positiver Vorprüfung: Ausarbeitung einer städtebaulichen Absichtserklärung (SAE) und
- Behandlung des Aufstellungsbeschlusses im **ASB/VA** (normales Bebauungsplanverfahren)
- Abkürzung? Entscheidung zur Anwendung des § 246 e BauGB durch **Stadtrat**

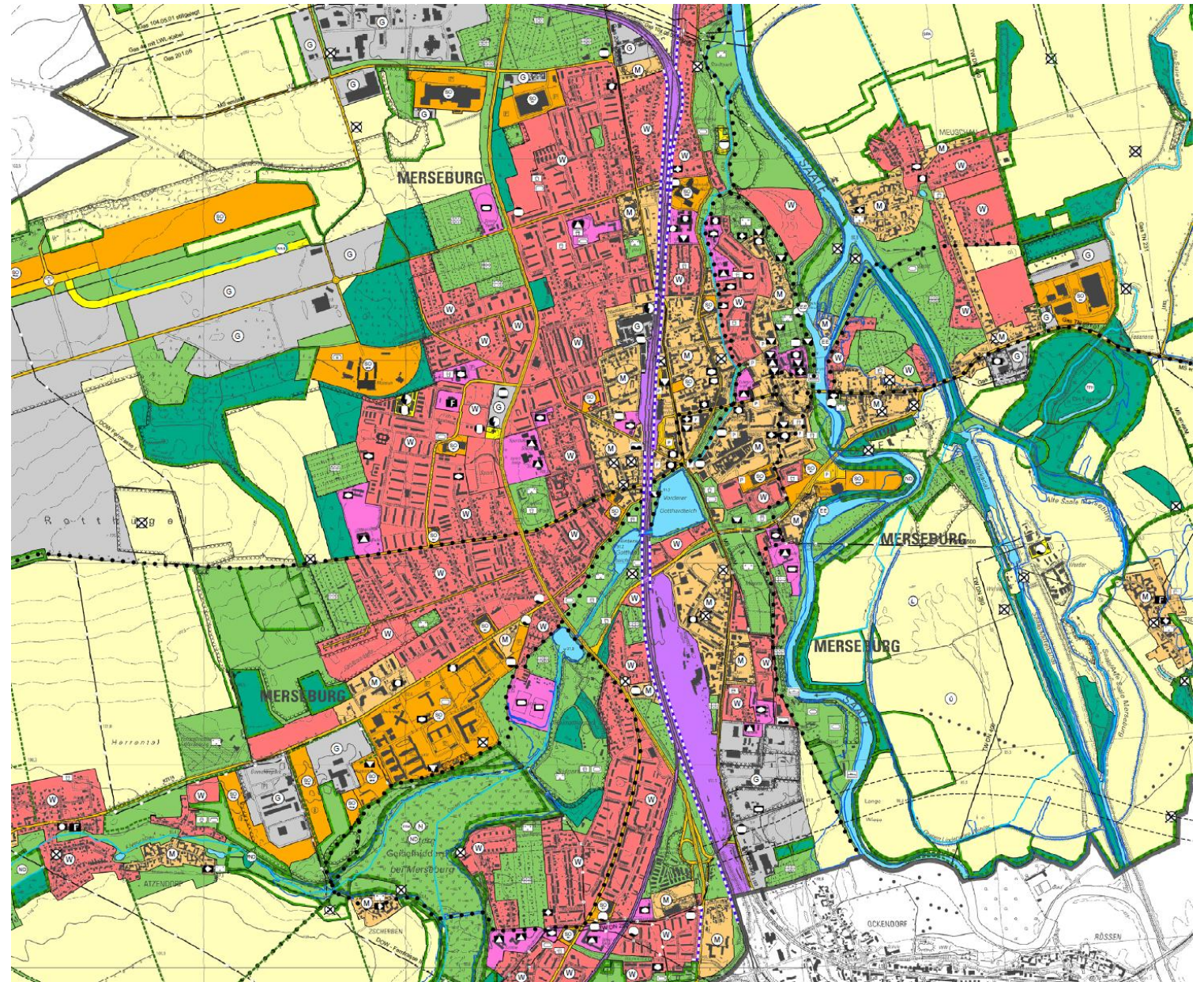
Quelle: Stadt Oldenburg, Stadtplanungsamt

Die weiteren Arbeitsschritte sind:

- Kommunale Rahmen festlegen:
 - klare Zielstellung, wo und unter welchen Bedingungen Abweichungen möglich sind
 - verbindliche Prüfkriterien in einem Leitfaden
 - Städtebauliche Verträge als Voraussetzung für Zustimmung
- Zuständigkeiten/ Zustimmung definieren (Stadtrat/Verwaltung)
- Ablauf definieren

Flächennutzungsplan der Stadt Merseburg

4. Entwurf (Oktober 2024)



§ 30 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

§ 31 Absatz 3 BauGB

(Neuerungen betreffen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans)

„(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.**“

Weggefallen:

- Verknüpfung mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB)
- Befristung

§ 34 BauGB

(Neuerungen betreffen die Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung)

Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt: „b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter **Gebäude**, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder“

c) Nach Absatz 3a wird der **folgende Absatz 3b** eingefügt: „(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.“

§ 36a BauGB

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.

§ 246e BauGB

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 **überschlägiger 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.

§ 246e BauGB

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

- (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.**“