

TOP 4

Beratung und Beschlussfassung über die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) in der Gemeinde Karlsbad

- a) Information über die gesetzlichen Neuregelungen
- b) Vorstellung der Leitlinien für die Gemeinde Karlsbad
- c) Beschluss zur Offenlage

Vorlage 60/1981/2026

Der neue „Bau-Turbo“ – Grundidee

- Bisher bauplanungsrechtlich im unbeplanten und beplanten Bereich nur wenig Spielraum
- Ziele:
 - Wohnungsbau erleichtern
 - Verfahren beschleunigen
 - Bürokratie reduzieren
- Regelungen für beplanten und unbeplanten Innenbereich im Baugesetzbuch
+ zeitlich befristete Sonderregel für den Wohnungsbau nach § 246e BauGB (insbesondere für Außenbereich)

Änderungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB)

- anders als bisher kann auch von den „Grundzügen der Planung“ (Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche...) befreit werden
 - *im Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen*
 - *zugunsten des Wohnungsbaus*
- weitere Voraussetzungen:
 - *unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar*
 - *nicht vereinbar, wenn Befreiung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat*

Änderungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB)

- Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung
 - *im Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen*
 - *Vorhaben muss Errichtung eines Wohngebäudes dienen (Neubau) mit Zustimmung der Gemeinde*
- weitere Voraussetzung:
 - *unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar*

Befristete Sonderregel für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB)

befristet bis 31.12.2030 -> „Experimentierklausel“

- Quasi komplette Abweichungen vom BauGB (Innen- und Außenbereich) bzw. weiteren bauplanungsrechtlichen Vorschriften möglich
- Grundsätzlich Schaffung von Wohnraum + im Zusammenhang auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, sowie Läden, zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner möglich
- Bei Außenbereich ist auf räumlich Zusammenhang mit Innenbereich zu achten (Lücke möglich, max. 100 m)

Weitere Voraussetzungen:

- Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar
- Außenbereich: überschlägige Prüfung voraussichtlich zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen

Zentrale Rolle der Gemeinde beim Bauturbo

- Die Baurechtsbehörde darf nicht allein entscheiden
 - **Bauturbo nur mit „Zustimmung“ der Gemeinde gem. § 36a BauGB.**
Kein Anspruch auf Zustimmung.
 - Ohne Zustimmung: Keine Anwendung des Bauturbos, es gilt das bisherige Recht
 - Damit wird die kommunale Planungshoheit gestärkt.
- **„Zustimmung“ ist zwingend, stärker als „Einvernehmen“, Verweigerung kann nicht durch LRA ersetzt werden, Entscheidung alleine bei der Gemeinde!**

Wichtig für die Zustimmung:

- Planerische Überlegungen der Gemeinde **zum „Ob“ und zum „Wie“** der Anwendung des Bauturbos vor Einreichung eines Bauantrags

→ **Konzeptionelles Vorgehen!**

- allgemeine Regeln wie Gleichbehandlungsgrundsatz beachten
- Bedeutung der Zustimmung: „ersetzt funktional eine entsprechende Bauleitplanung“

Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde – städtebaulicher Vertrag als Sicherungsinstrument

- Zustimmung kann erteilt, versagt oder an **Bedingungen** geknüpft werden.
- Beispiele:
 - Stellplatzverpflichtung
 - Art der Nutzung und Gestaltung
 - Bauhöhe, Kubatur
 - ökologische oder soziale Aspekte
- Entscheidung trifft der Gemeinderat
- Grundlage bleibt: die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde

Vorschlag für Karlsbad: Alles nur mit städtebaulichem Vertrag möglich!

Vorschlag der Verwaltung für ein konzeptionelles Vorgehen / Leitlinien:

Allgemeine Grundsätze - VON GESETZES WEGEN

- Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt unangetastet.
- Vorhaben müssen mit den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen der Gemeinde vereinbar sein.
- Vorhaben müssen mit öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen vereinbar sein.
- Die neuen Regelungen des BauGB können nur zur Schaffung von neuen Wohnungen oder neuen Wohngebäuden angewendet werden, nicht bei einer bloßen Vergrößerung schon bestehender Wohnungen (z. B. Wohnflächenvergrößerung durch Anbau, Aufstockung oder Dachgeschossausbau).

Vorschlag der Verwaltung für ein konzeptionelles Vorgehen / Leitlinien:

Allgemeine Grundsätze – FÜR KARLSBAD

- Die Entwicklung aus dem FNP ist Voraussetzung. Ausnahmen können gewährt werden, wenn diese mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde vereinbar sind.
- Bestehende städtebauliche Strukturen in den Ortsteilen sind zu berücksichtigen. Das Einfügen in die bebaute Umgebung bleibt weiterhin Kriterium für die Zustimmung. In der Regel wird das Einfügen bei Gebäuden mit max. sechs Wohneinheiten erwartet. Im Einzelfall kann unter Berücksichtigung der Umgebung davon nach unten oder oben abgewichen werden.
- Es können informelle Planungen (Rahmenplan, Quartierskonzept, ISEK, usw.) als Beurteilungsgrundlage notwendig werden. Eine Zustimmung kann in diesen Fällen erst erteilt werden, wenn die Beurteilungsgrundlage vom Gemeinderat beschlossen wurden. Sollten Vorhaben vor Abschluss eines solchen Beschlusses eingereicht werden, kann es (wegen der drei Monatsfrist) zunächst zu einer Ablehnung (keine Zustimmung) kommen.

Vorschlag der Verwaltung für ein konzeptionelles Vorgehen / Leitlinien:

Allgemeine Grundsätze – FÜR KARLSBAD

- Vor Antragstellung (also vor Beginn des Fristlaufs) sind Bauvorhaben, die nur unter Anwendung des Bau-Turbos realisierbar sind, der Gemeindeverwaltung vorzustellen und mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen, damit die notwendigen Voraussetzungen (wie z. B. städtebaulicher Vertrag, Prüfung der Umweltauswirkungen durch den Vorhabenträger, Freihaltung von Grünflächen als klimatische Vorgabe der Gemeinde, Notwendigkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung, Notwendigkeit einer informellen Planung, usw.) mitgeteilt und berücksichtigt werden können.
- Die Vorgaben der bestehenden Stellplatzsatzung sind bei der Schaffung von neuem Wohnraum zu berücksichtigen.
- Ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ist zwingend. Dort werden verpflichtende städtebauliche Anforderungen geregelt, die einzuhalten sind. Die Gemeinde bereitet entsprechende Vertragsgrundlagen vor.

Vorschlag der Verwaltung für ein konzeptionelles Vorgehen / Leitlinien:

Allgemeine Grundsätze – FÜR KARLSBAD

- Eine formlose Öffentlichkeitsbeteiligung soll dann durchgeführt werden, wenn ein Vorhaben Anstoßfunktion für die weitere Umgebung, also für ein Quartier oder für einen ganzen Straßenzug hat (z. B. Bebauung in zweiter Reihe, Überschreitung der Bautiefe, usw.)
- Ist für ein Vorhaben die Planung und Herstellung einer neuen öffentlichen Erschließung erforderlich, ist in der Regel Planungsrecht durch Bebauungsplan zu schaffen.
- Keine Anwendung des Bau-Turbos in Gewerbegebieten (aus Gründen des Immissionsschutzes und des Gebietserhaltungsanspruches).

Vorschlag der Verwaltung für ein konzeptionelles Vorgehen / Leitlinien:

Beplante Bereiche nach § 30 Abs. 3 BauGB

- Bei Bebauungsplänen, die nur 1 Vollgeschoss festsetzen, künftig überall 2 Vollgeschosse für die Schaffung einer 2. Wohneinheit - Höhenregelungen für 2 VG im städtebaulichen Vertrag nach Vorgaben Verwaltung
- Bei BPL die nur Trauf- und Firsthöhen festsetzen (ohne Festsetzung Geschossigkeit) - Höhenregelungen für 2 VG für die Schaffung einer 2. Wohneinheit im städtebaulichen Vertrag nach Vorgaben Verwaltung
- Ausbau vorhandenes DG inkl. Dachgauben unabhängig von VG, wenn keine weitere Erhöhung des Gebäudes (egal ob rechnerisch weiteres VG entsteht)
- für Gauben erweiterte Längenbeschränkung (max. 2/3 der Gebäudelänge – unabhängig davon, ob rechnerisch weiteres VG entsteht)
- GRZ und GFZ nach Orientierungswerten BauNVO
- Wo Mischgebiet festgesetzt ist, künftig auch ein Überwiegen des Wohnen hin zu einem urbanen Gebiet nach BauNVO zulassen
- Wohnen außerhalb der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche:
 - Vorhandene größere Nebengebäude können zu Wohnzwecken umgenutzt werden
 - In Bebauungsplangebieten mit großen Grundstückstiefen rückwärtig ggf. weitere Bebauung nach vorab definierter Bautiefe (nach separater Beratung im Gemeinderat) zulassen

Vorschlag der Verwaltung für ein konzeptionelles Vorgehen / Leitlinien:

Innenbereich nach § 34 Abs. 3b BauGB

- Bei Vorhabensinteresse definiert die Gemeinde mögliche Bautiefen für ein zusammenhängendes Gebiet unter Berücksichtigung von erhaltenswerten Grünstrukturen
- Bei der Höhenentwicklung ist grundsätzlich weiterhin auf ein „Einfügen“ zu achten. Darüber hinaus behält sich die Gemeinde eine Höhendefinition offen

Außenbereich/ Siedlungsrand nach § 246e BauGB

- Auf tiefen Grundstücken am Siedlungsrand kann weiteres Wohnen in Richtung Außenbereich zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Bautiefe wird analog zu Fällen nach §§ 30, 34 BauGB bei konkreten Bauinteresse für einen Bereich von der Gemeinde definiert.
- Eine überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen ist vom Bauherrn zu tragen.
- Weitere Einzelfallkonstellationen werden im Gemeinderat beraten