

Bau-Turbo

Anwendung der Instrumente der BauGB Novelle

Wesentliche Änderungen im BauGB

§ 31 Absatz 3 BauGB

„(3) ... 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)

Wesentliche Änderungen im BauGB

§ 34 BauGB

Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung
(3a) S. 1 Nr. 1 b) Möglichkeit zur Abweichung vom Gebot des Einfügens zugunsten von Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen von **zulässigerweise errichteten Gebäuden**, wenn Wohnraum geschaffen wird

(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.

Wesentliche Änderungen im BauGB

246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Weitreichende Abweichungen von Vorschriften des Baugesetzbuches möglich, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

- Im Außenbereich nur im räumlichen Zusammenhang zu Flächen nach §30(1) oder § 34 BauGB
- Auch für den Bewohnern dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale Zwecke sowie Läden
- Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, evtl. strategische UVP erforderlich

Wesentliche Änderungen im BauGB

§ 36a BauGB - Zustimmung der Gemeinde

- Vorhaben sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist.
- Gemeinde 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.
- Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

Hagener Leitlinien für die Anwendung



- *Bauflächen des FNP bzw. Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) des Regionalplans Ruhr (§ 246e BauGB)*
 - *Ausschluss in Industrie- und Gewerbegebieten*
 - *Ausschluss in Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen*
 - *Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen*
 - *Sicherung zukünftiger Flächenentwicklungen*
 - *Obligatorischer Abstimmungstermin*
- Abweichung nur über eine Zustimmung durch die zuständigen politischen Gremien
- Differenzierte Zuständigkeitenregelung (Größe und städtebauliche Bedeutung)

Anwendung in anderen Kommunen

Beispiel Herne

Grundsatzbeschluss des Rates mit 4 Punkten:

1. Beschluss einer “Steuerungsliste” für die Fälle, in denen die Zustimmung kategorisch versagt wird
2. Beschluss eines Katalogs mit städtebaulichen Anforderungen, zu denen sich Vorhabenträger im Zustimmungsfall regelmäßig verpflichten müssen
3. Delegation der Zuständigkeit für die Zustimmung
4. Beauftragung der Verwaltung mit Berichtspflichten

Anwendung in anderen Kommunen

Beispiel Duisburg



Anwendung des Bauturbos mit Ausnahme von Vorhaben, die:

- a) außerhalb von Bauflächen des Flächennutzungsplans liegen, soweit eine Erstinanspruchnahme von Flächen damit verbunden ist,
- b) innerhalb von festgesetzten sowie faktischen Industriegebieten liegen,
- c) innerhalb von festgesetzten sowie faktischen Gewerbegebieten liegen, in Randlagen zu wohnbaulichen Nutzungen erfolgt eine Einzelfallprüfung oder
- d) nicht im Vorfeld mit dem Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg abgestimmt wurden

Anwendung in anderen Kommunen

Beispiel Oberhausen

Grundsatzbeschluss

- Beschluss der Anwendung der Neuregelungen zum Baurisiko unter Anwendung der „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Baurisikos“ in Oberhausen“
 - Ausschluss bei entgegenstehenden Belangen, Gewerbe-/Industriegebieten, Grünflächen etc.
- Beschluss über die Übertragung der Zuständigkeit auf den Stadtplanungs- und Umweltausschuss
- Beschluss, Baurisiko-Potentiale zu überprüfen

Anwendung in anderen Kommunen

Beispiel Dortmund

Sachstandsbericht und Beschlussvorschlag zu Vorgehensweise (Leitplanken und Handlungsempfehlungen sowie Zuständigkeiten)

- kein Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten
- Keine Anwendung im klassischen Außenbereich
- Keine großflächige Siedlungsentwicklung
- Keine Anwendung, wenn perspektivische städtebauliche Entwicklung erschwert wird
- Keine Anwendung, bei negativer Vorprägung im Quartier („Hochhaus“ im EFH Gebiet)
- Differenzierte Zuständigkeitsregelung (Planungsamt bei Entscheidungen nach § 34 Abs. 3 a) und 3b) und bei Vorhaben geringer Komplexität, ansonsten AKUSW)

Anwendung in anderen Kommunen

Weitere Beispiele

Trier: Leitlinien und Kriterienliste, Bedingungen, Befugnisse der Verwaltung

Potsdam: Leitlinien und Kriterienliste, Bedingungen, Befugnisse der Verwaltung

Mainz: Orientierungsrahmen Bauturbo mit Festlegung städtebaulicher Kriterien, Bedingungen, Übertragung der Zustimmung nach § 36 a BauGB auf den Bauausschuss,

Kiel: Kriterienliste, Bedingungen

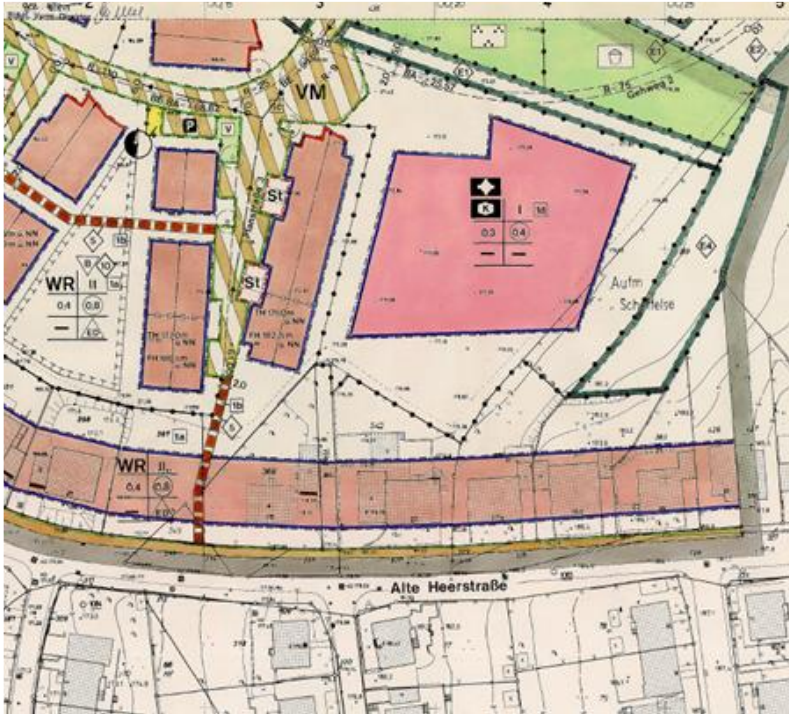
München: 3 Fallgruppen, Fallgruppe 1 mit städtebaulichen Bedingungen, Fallgruppen 2 und 3 mit Aufstellungsbeschluss für B-Plan, dann ggf. Beendigung des Verfahrens und Anwendung des Bauturbo

Beispiel: Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich - zweite Reihe



- Vorbild für Bebauung in zweiter Reihe fehlte
- Nachverdichtung ohne B-Plan nach altem Rechtsstand nicht möglich
- Heute mit Zustimmung der Gemeinde Anwendung von §34 Abs. 3b BauGB möglich – Abweichen vom Erfordernis des Einfügens

Beispiel: Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB - für den Wohnungsbau



Festsetzung im B-Plan:

- Fläche für den Gemeinbedarf (Kita)
- Kita bereits errichtet, kein zusätzlicher Bedarf
- Ergänzende Wohnbebauung möglich
- → Grundzüge betroffen aber gem. § 31 Abs. 3 BauGB (novelliert)
Wohnungsbau zulässig

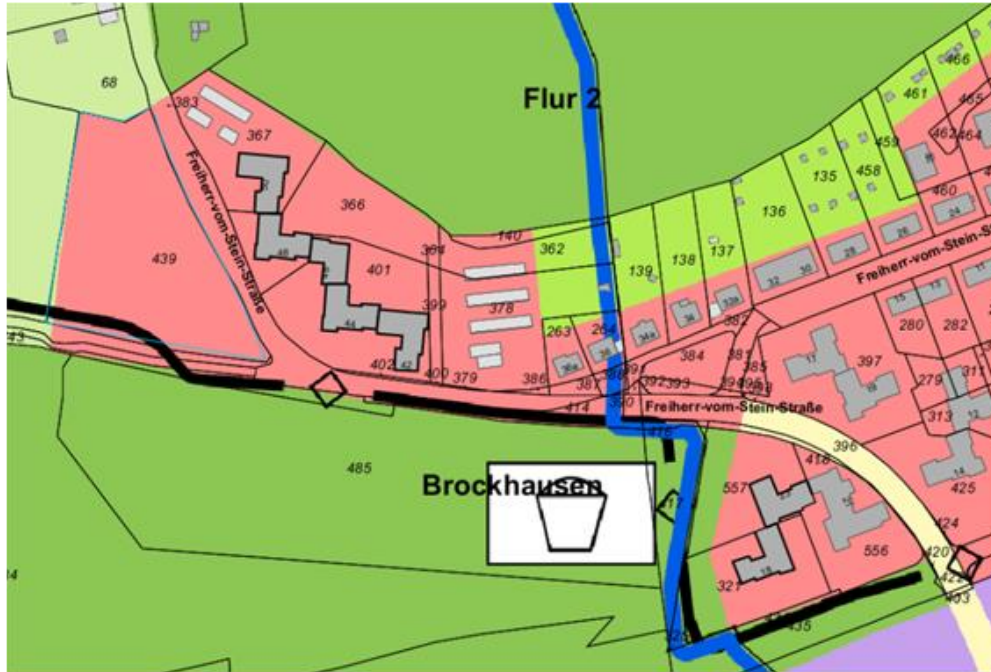
Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB - für den Wohnungsbau



Vor Novelle keine Befreiung möglich,
Art der baulichen Nutzung = Grundzug

Jetzt wäre Befreiung mit Zustimmung der Gemeinde möglich
→ Umgebungsbebauung = Wohnen
→ Geplante Nutzung wohnverträglich
→ Nachbarliche Belange nicht betroffen

Beispiel positiv: Fläche gem. § 246e BauGB Im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Gebieten



- Arrondierung des Siedlungsbereiches (<math><10.000\text{ m}^2</math>)
- Wohnbaufläche im FNP (und in Vorentwurf),

- Außerhalb LSG
- Erschließung vorhanden

Beispiel negativ: Fläche gem. § 246e BauGB Im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Gebieten

Beispiel aus NRW (Quelle: Präsentation Deutscher Städtetag)



Einschätzung negativ: obwohl weniger als 100 m vom Siedlungsrand entfernt, aber: große Außenbereichsfläche, LSG
→ strategische Umweltprüfung /
Planerfordernis (Hinweis: Anwendbarkeit von § 246e BauGB wäre grundsätzlich möglich)

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**