



Leitlinie zur Anwendung des Bau-Turbos der Gemeinde Planegg

1. Ziel der Leitlinie

Die Gemeinde Planegg verfolgt das Ziel, zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen sowie bestehende Wohngebäude sinnvoll zu erweitern und nachzuverdichten.

Der sogenannte „Bau-Turbo“ soll hierbei als ergänzendes Instrument genutzt werden, um in geeigneten Einzelfällen flexiblere und schnellere Entscheidungen zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die städtebaulichen Ziele und die geordnete Entwicklung der Gemeinde Planegg weiterhin gesichert bleiben.

Mit der Leitlinie sollen insbesondere die Vorstellungen der Gemeinde zur städtebaulichen Ordnung als Voraussetzung für die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB dargestellt werden sowie Ausschlussgründe für eine Zustimmungserteilung benannt werden.

2. Instrumente des Bau-Turbos

Das Gesetz ändert § 31 Abs. 3 BauGB und erweitert die bisherigen Möglichkeiten zur Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus.

§ 34 BauGB wurde um einen Abs. 3b ergänzt, der eine Abweichungsmöglichkeit vom Erfordernis des Einfügens zugunsten des Neubaus von Wohngebäuden vorsieht.

Mit der Neuregelung in § 246e BauGB wird ein befristetes Sonderbaurecht eingeführt, um zugunsten des Wohnungsbaus auf ein Bauleitplanverfahren verzichten zu können. Durch die Vorschrift kann – unter Berücksichtigung des allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgebotes – zugunsten des Wohnungsbaus von allen Vorschriften des Baugesetzbuchs sowie den hierauf erlassenen Vorschriften insbesondere der BauNVO abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 36a BauGB schafft eine neue eigenständige Zustimmungsregelung für die Gemeinde. Durch die Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB und die Einfügung des § 34 Abs. 3b BauGB sowie durch die Einführung des Wohnungsbauturbos in § 246e BauGB, ist eine Zustimmung der Gemeinde erforderlich, um deren kommunale Planungshoheit zu wahren.

3. Grundsätze der Anwendung

Aus Gründen der Verfahrenseffizienz und mit Blick auf die gemeindliche Planungshoheit wird zunächst festgestellt, ob eine planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit nach den §§ 31 und 34 BauGB besteht und nur, wenn diese nicht einschlägig sind, wird die planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit nach § 246e BauGB geprüft.



Prüfschema:

- a) Im Bebauungsplangebiet:
 - aa) Prüfung regulärer Ausnahmen/Befreiungen gem. § 31 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
 - bb) Prüfung erweiterter Befreiungen für den Wohnungsbau gem. § 31 Abs. 3 BauGB
- b) Im unbeplanten Innenbereich: Prüfung der erweiterten Zulässigkeit von Innenbereichsvorhaben gem. § 34 Abs. 3b BauGB
- c) Prüfung der Anwendung des Bau-Turbos gem. § 246e BauGB

Jedes Vorhaben wird individuell geprüft. Die Gemeinde Planegg achtet auf eine nachvollziehbare und gleichmäßige Anwendung der Leitlinie, um eine sachgerechte und rechtssichere Entscheidungspraxis sicherzustellen.

Ein Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde besteht **nicht**.

4. Voraussetzungen und Grenzen für die Anwendung des Bau-Turbos nach § 246e BauGB

Eine Anwendung des Bau-Turbos setzt nach § 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB einen der drei Anwendungstatbestände voraus:

- Nr. 1 bezieht sich auf die Errichtung von Gebäuden, die Wohnzwecken dienen.
- Nr. 2 ermöglicht die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, um neue Wohnungen zu schaffen oder vorhandenen Wohnraum wieder nutzbar zu machen.
- Nr. 3 ermöglicht die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter, baulicher Anlagen für Wohnzwecke, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Folgende Grenzen sind der Anwendung des § 246e BauGB gesetzt:

- Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Es gilt das Rücksichtnahmegebot.
- Die Erschließung muss gesichert sein.
- Weitere öffentliche Belange sind insbesondere die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden.
- Als Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips und unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes muss die jeweilige Abweichung erforderlich und verhältnismäßig sein.
- Schwarzbauten sind nicht „zulässigerweise errichtet“ im Sinne von § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, sodass es zu keiner nachträglichen Legalisierung kommen kann.



In Ergänzung zu den nach § 246e Abs. 1 BauGB genehmigten Wohnbauvorhaben können auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen werden, um eine bedarfsgerechte Versorgungsinfrastruktur zu ermöglichen. Als Voraussetzung für die ergänzenden Nutzungen gilt, in Anlehnung an die Vorgaben zum reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauNVO), dass sie den Bedürfnissen der Bewohnenden dienen müssen (Bedürfnisklausel). Es können auch Läden zugelassen werden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohnenden dienen und somit einen Bezug zu Wohnungsbauvorhaben aufweisen.

5. Gemeindliche Vorstellungen zur städtebaulichen Ordnung

Formelle Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB sowie von Abweichungen nach § 246e BauGB ist die oben bereits genannte Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Diese Vorstellungen manifestieren sich insbesondere durch:

- Flächennutzungsplan,
- Bebauungspläne,
- Stellplatzsatzung,
- Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung
- Baumschutzverordnung,
- Klimaschutz- und Entwicklungsziele der Gemeinde,
- Städtebauliche Entwicklung des Umfelds.

Je nach Umfang und Bedeutung des Vorhabens kann die Gemeinde von der Möglichkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung Gebrauch machen.

6. Ausschlussgründe für die Zustimmung der Gemeinde

In nachfolgend aufgezählten Fällen versagt die Gemeinde Planegg grundsätzlich ihre Zustimmung nach § 36a BauGB:

- Das Vorhaben liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB oder innerhalb festgesetzter oder faktischer Gewerbe-/ Industriegebiete (räumliche Beschränkung).
- Bei Anträgen auf Vorbescheid/ Bauvoranfragen, wenn die Gemeinde mangels hinreichender Planungstiefe die städtebaulichen Anforderungen noch nicht abschließend beurteilen kann: Der Vorbescheid entfaltet Bindungswirkung für einen gesetzlich bestimmten Zeitraum und kann in einem späteren Baugenehmigungsverfahren herangezogen werden. Dies birgt die Gefahr, dass Anträge auf Vorbescheid mit Bezug auf den sogenannten Bau-Turbo vorsorglich gestellt und be-



- schieden werden müssten, ohne dass eine konkrete Bauabsicht besteht. Solche Anträge könnten etwa der Bevorratung oder der Bodenspekulation dienen, um Grundstücke durch die Vorbescheidslage wertsteigernd weiter zu veräußern. Diese Zielrichtung entspricht jedoch ausdrücklich nicht der Intention des Bundesgesetzgebers bei der Einführung der neuen Regelungen und kann auch nicht im Interesse der Gemeinde Planegg liegen. Eine hinreichende Planungstiefe ist jedenfalls anzunehmen, wenn die eingereichten Planunterlagen einem Stand der Leistungsphase 3 nach HOAI (Entwurfsplanung) entsprechen. Die Gemeinde empfiehlt zur Vermeidung einer Abweisung wegen unzureichender Planungstiefe dringend eine Vorabstimmung mit der Verwaltung.
- Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen: Die Umsetzung, Umfang und Art der Vorhaben innerhalb dieser Bebauungspläne ist im Rahmen eines Durchführungsvertrages vereinbart und als Satzung (Ortsrecht) beschlossen. Ein Eingriff würde die Wirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes tangieren und den im Bauleitplanverfahren manifestierten, speziell auf dieses Vorhaben ausgerichteten Konfliktlösemechanismus zur Bewältigung bodenrechtlicher Spannungen infrage stellen. Dies gilt nicht, ab einem Zeitpunkt von mindestens 10 Jahren nach vollständiger Vorhabenrealisierung.
 - Bei bloßen Bestandserweiterungen, wenn keine neuen Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum nicht wieder nutzbar gemacht wird: Das entspricht dem Wortlaut und der Intention des Gesetzgebers bei § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.
 - Bei der Schaffung von kurzfristig ausgerichteten Wohnformen, etwa Kurzzeitvermietungen: die Einführung des „Bauturbos“ verfolgt das Ziel, die Schaffung von nachhaltigem Wohnraum zu beschleunigen.
 - Bei Wohnbauvorhaben, die auf Grund ihrer Größe, Konflikträchtigkeit oder Komplexität einer Bauleitplanung mit umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung bedürfen.
 - Wenn die Anwendung des Bauturbos im konkreten Fall missbräuchlichen Zwecken dient, etwa der nachträglichen Legalisierung von Schwarzbauten.

Der Gemeinde Planegg bleibt eine von diesen Grundsätzen abweichende Entscheidung vorbehalten.

7. Städtebauliche Verträge

Die Gemeinde Planegg kann nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags im Rahmen eines Bau-Turbo-Verfahrens als Bedingung für ihre Zustimmung fordern.

Insbesondere können geregelt werden:

- Anteil geförderter Wohnraum (Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung in Planegg),



- Bauverpflichtungen,
- Verhinderung einer Nutzungsänderung des geschaffenen Wohnraums in Ferienwohnungen und ähnlicher Nutzungen,
- Fristen zur Umsetzung,
- Regelungen zur Entscheidung,
- Kostenübernahme für Gutachten, ggf. rechtliche Beratung,
- Erschließungskosten,
- Freiflächen- / Begrünungsmaßnahmen,
- Sanktionen bei Nichterfüllung.

8. Zuständigkeiten

Über die Zustimmung der Gemeinde Planegg entscheidet grundsätzlich der Bauausschuss. Bei grundsätzlicher Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet entscheidet der Gemeinderat.

Aufgrund Übertragung an die Verwaltung entscheidet diese über:

- Vorhaben geringer Größe,
- Erweiterungen am Bestand,
- Vorhaben ohne besondere städtebauliche Relevanz.

Der Bauausschuss / Gemeinderat entscheidet insbesondere über:

- größere Bauvorhaben,
- Vorhaben mit städtebaulicher Wirkung,
- Vorhaben mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild,
- Vorhaben mit möglichen Konflikten oder Abweichungen.

9. Inkrafttreten

Diese Leitlinie dient als Grundlage für die gemeindliche Entscheidung über Zustimmung nach § 36a BauGB und tritt mit Beschluss des Gemeinderates in Kraft.