Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
Landesverband Schleswig-Holstein | Lorentzendamm 16 | 24103 Kiel

Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

Landesverband
Schleswig-Holstein
Lorentzendamm 16
24103 Kiel
Tel. +49 431 66060-0
Fax +49 431 66060-33

info@bund-sh.de
www.bund-sh.de

Wie kann der Bau-Turbo auf kommunaler Ebene zielführend umgesetzt werden?

Liebe Leserinnen und Leser,

für ein nachhaltiges Engagement Ihrer kommunalen Arbeit für den Klimaschutz und den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen möchten wir Ihnen ausdrücklich danken.
Der BUND Schleswig-Holstein möchte es Ihnen mit diesem Papier erleichtern, die Chancen des Bau-Turbos aktiv und verantwortungsvoll zu nutzen.
Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und Wohnraumsicherung“ („Bau-Turbo“) drei neue Instrumente zur Beantragung für Baurecht eingeführt:

§ 31 Abs. 3 BauGB – Abweichungen von Bebauungsplänen
§ 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügungsgebot
§ 246e BauGB – Abweichung von allen Normen des BauGB

Grundsätzlich ist zu empfehlen, dass ordentliche Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, um Zielkonflikte zu vermeiden. Der „Bau-Turbo“ birgt neben einigen Vorteilen bei der Planungsgeschwindigkeit auch Risiken. Dazu zählen – insbesondere bei der Bebauung im Außenbereich - die Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt. Um diese Risiken deutlich zu minimieren, sind für die Nutzung des Bau-Turbos grundsätzlich das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu wahren und der sparsame und bewusste Umgang mit Boden zu gewährleisten sowie wertgebende Natur- und Klimaschutzfunktionen zu erhalten.

Für die Genehmigung ist die gemeindliche Zustimmung (§ 36a BauGB) eine zwingende Voraussetzung. Mit unserem Entwurf für einen kommunalen Grundsatzbeschluss werden **Leitlinien** definiert, welche zur Erteilung der Zustimmung erfüllt werden müssen. Zur Klärung der Zuständigkeiten und des Verfahrensablaufs hat das Innenministerium bereits ein Dokument mit Erläuterungen veröffentlicht:
https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/planen-bauen-wohnen/bauen/bauplanungsrecht/Bau-Turbo/_documents/Bau-Turbo_fh

Durch klare **Leitlinien** und deren transparente Kommunikation wird sichergestellt, dass alle baulichen Entwicklungen auf die Erreichung städtebaulicher, sozialer und klimapolitischer Ziele einzahlen und der zu erwartende Mehraufwand in der Prüfung von Vorhaben gering gehalten werden kann. Der Beschluss klarer **Leitlinien** vereinfacht regelmäßig die transparente kommunalpolitische Entscheidungsfindung und gibt der Verwaltung wie allen Planungsebenen konkrete Sicherheit für eine zeitsparende Umsetzung einer zügigen und nachhaltigen Wohnraumentwicklung.

Für weitere Informationen und unterstützende Materialien besuchen Sie gerne die Homepage der Initiative „Bau-Turbo kommunal“: https://www.Bau-Turbo-kommunal.de/

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne direkt an.
Vielen Dank für Engagement!

Mit freundlichen Grüßen



Dietmar Ulbrich
Landesvorsitzender
BUND Landesverband Schleswig-Holstein

Beschluss

Leitlinien

Der Gemeinderat beschließt, dass die Zustimmung nach § 36a BauGB im Grundsatz nur erteilt wird, falls folgende Leitlinien erfüllt werden. Andernfalls ist die Zustimmung zu versagen, insbesondere um die Zustimmungsfiktion (3 Monate) abzuwenden.

1. **Chancen für die Innenentwicklung**
   Die Zustimmung sollte grundsätzlich erteilt werden, wenn Bauanträge die versiegelungs-arme Innenentwicklung befördern. Dazu gehören insbesondere das Bauen im Bestand, Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten. Flächen, die bereits wichtige Ökosystemleistungen erbringen, sind dabei zu schonen.

2. **Räumliche Beschränkung**
   Vorhaben im Außenbereich werden ausgeschlossen.

3. **Erschließung**
   Das Vorhaben sollte bereits erschlossen sein. Sollte dies nicht der Fall sein und eine neu zu errichtende öffentliche Erschließung notwendig sein, gehen die Kosten dafür vollständig zu Lasten des Vorhabenträgers. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

4. **Mindestzahl an Wohneinheiten**
   Es handelt sich um die Errichtung eines zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen. Bei Vorhaben auf bereits bebauten Grundstücken kann von dieser Bedingung abgewichen werden. Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung finden als Mindestwerte Berücksichtigung.

5. **Bezahlbarer Wohnraum**
   Der Vorhabenträger ist verpflichtet 33% sozial geförderten Wohnraum zu schaffen, sofern durch das Vorhaben mindestens 10 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Bindung ist vertraglich oder per Satzung sicherzustellen.

6. **Stadtklima**
   Vorrangig ist die Einhaltung aller Vorgaben zur Begrünung, die im Bebauungsplan festgehalten sind. Falls von diesen Vorgaben abgewichen wird, ist der Nachweis einer gleichwertigen ökologischen Alternative auf dem Baugrundstück notwendig. Das Stadtgrün ist zu schützen und zu erhalten. Es werden keine Flächen in Anspruch genommen, die in den Maßnahmenkarten des Landschaftsplans zum Schutz von Natur und Landschaft vorgesehen sind.

7. **Verbindliche Bauverpflichtung**
   Durch einen sanktionsbewehrten städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass genehmigte Vorhaben inklusive Außenanlagen innerhalb von 36 Monaten umgesetzt werden.

8. **Komplexe Vorhaben**
   Für städtebaulich komplexe und großräumige Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

9. **Abweichungen**
   Bei Gebieten mit Vorhaben- und Erschließungsplänen werden keine Abweichungen gewährt.

Begründung

1. **Chancen für die Innenentwicklung**
   Der Vorrang von Umbau, Umnutzung und Nachverdichtung nach dem Prinzip „Umbau vor Neubau“ verhindert unnötige Versiegelung von Flächen und ermöglicht gleichzeitig, schnell neuen Wohnraum bereitzustellen.

2. **Räumliche Beschränkung**
   Durch die Beschränkung auf den Innenbereich werden unbebaute Außenflächen geschützt, die Flächeninanspruchnahme reduziert, damit die Versiegelung neuer Flächen minimiert und die regionale Landwirtschaft gesichert.

3. **Erschließung**
   Um neue Kosten für die Kommune für die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung eines Vorhabens zu vermeiden, sollte dieses bereits erschlossen sein. Bei den Erschließungskosten sind sowohl die anfänglichen Kosten als auch die Kosten für den Unterhalt und die Sanierung der Infrastruktur zu berücksichtigen.

4. **Mindestzahl an neuen Wohneinheiten**
   Um die Flächeninanspruchnahme, die Gebäudehüllfläche und den Materialeinsatz in Bezug auf den neu geschaffenen Wohnraum zu minimieren, wird eine kompakte, mehrgeschossige Bauweise angestrebt. Bei Umbau und Erweiterung von Bestandsgebäuden kann diesen Zielen unter Umständen auch in Fällen Rechnung getragen werden, in denen nur weniger neue Wohnungen geschaffen werden.

5. **Bezahlbarer Wohnraum**
   Eine verpflichtende Quote von gefördertem Wohnraum sorgt dafür, dass ein erheblicher Anteil der neu geschaffenen Wohnungen dauerhaft preisgedämpft bleibt und trägt damit zur Erhöhung des sozialen Wohnraumangebots bei.

6. **Stadtklima**
   Durch eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung wird die Gesundheit heutiger und zukünftiger Generationen sowie eine langfristig positive Entwicklung der Kommune sichergestellt.

7. **Verbindliche Bauverpflichtung**
   Um Bodenspekulation vorzubeugen und die zeitnahe Umsetzung von neu genehmigtem Wohnraum sicherzustellen, wird ein sanktionsbewehrter städtebaulicher Vertrag geschlossen. Präzise Regelungen sparen hier Zeit und Kosten!

8. **Komplexe Vorhaben**
   Bebauungsplanverfahren ermöglichen es bei komplexen Projekten in einer fundierten Abwägung allen öffentlichen und privaten Interessen gerecht zu werden.

9. **Abweichungen**
   Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen sind die Investoreninteressen bereits im Planverfahren weitestmöglich berücksichtigt und mit dem Stadtrat abgestimmt. Daher besteht für Vorhaben in deren Geltungsbereichen keine Erforderlichkeit für Abweichungen, die einer gemeindlichen Zustimmung nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung bedürfen.