

Typisierte Fallkonstellationen

Beispiele aus dem Innen- und Außenbereich

Worum geht's

Die folgenden typisierten Fallkonstellationen sollen Kommunen bei dem Entscheidungsprozess über die Anwendung der Vorschriften des Bau-Turbos unterstützen. Je nach Fallkonstellation stellen sich unterschiedliche Fragen hinsichtlich der Prozessgestaltung. In der Anwendungspraxis werden sich nicht alle geplanten Vorhaben unter diese Fallkonstellationen einordnen lassen. Daher sollen sie lediglich eine Orientierung geben. Ebenso ist die Darstellung der einzelnen Fälle nicht abschließend.

Innenbereich

Im Innenbereich bestehen die meisten Potenziale für die Anwendung des Bau-Turbo. Mit zunehmender Komplexität der Bauaufgabe verändert sich zum einen der Vorlauf, den ein solches Projekt braucht. Zum anderen werden höhere Anforderungen an die interne Organisation der Verwaltung und die Leistungen des/der Vorhabenträger:in gestellt.

Innenbereich

Fall 1 Pille Palle

Beschreibung

Der Begriff „Pille Palle“-Fall wurde von den Teilnehmenden des Forums geprägt und ist nicht abschätzig gemeint, sondern beschreibt bauplanungsrechtlich unkomplizierte Einzelvorhaben ohne Präzedenzcharakter, die zwar nicht unter die Befreiungstatbestände des § 31 Abs. 2 BauGB fallen, sich jedoch im Sinne des § 34 BauGB weitgehend in die nähere Umgebung einfügen (etwa mit geringfügiger Abweichung in einem Kriterium). Voraussetzung ist, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, Belange des Denkmalschutzes nicht berührt sind, die Erschließung gesichert ist und kein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst wird. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich. Die rechtliche Einordnung erfolgt eher über § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB als über § 246e BauGB.

Mögliche Konstellationen

- Blockinnenbereiche
- Bebauung in zweiter Reihe, kein ganzer Straßenzug (Prüfung Präzedenzfall)
- Alter B-Plan - Festsetzungen entsprechen nicht mehr aktuellen städtebaulichen Anforderungen (z.B. GFZ/Vollgeschosse)
- B-Plan mit Konzepten, die aber nie realisiert wurden - Angleichung an tatsächlich vorhanden Bestand

Innenbereich

Fall 1 Pille Palle

Prozessgestaltung: Phase 1 - Vorlauf

Ziel: Klärung, ob es sich um einen "Pille Palle"-Fall handelt. Der / die Vorhabenträger:in kommuniziert Vorhaben frühzeitig, d.h. bevor ein Bauantrag gestellt wird. Wichtig: Beurteilungsfähigkeit des Projektes muss gegeben sein - ggf. Entwurfs-skizze zur Ersteinschätzung. Stadtplanungsamt prüft intern:

- Passfähigkeit des Vorhabens zum Grundsatzbeschluss und den definierten Kriterien (u.a. Präzedenzcharakter, Umweltauswirkungen, Erschließung)
- Screening nach betroffenen öffentlichen und nachbarlichen Belangen. Frühzeitige Einbindung erkennbar betroffener Fachstellen
- Ggf. Rückmeldung an Vorhabenträger:in über notwendige Anpassungen der Planung

Phase 2 - Formelle Antragstellung

- 2.1: Vorhabenträger:in reicht vollständigen Antrag ein.
- 2.2: Stadtplanungsamt gibt Rückmeldung zur planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit und ggf, zu beteiligender Fachabteilungen. Hinweis, ob die Voraussetzungen für die Befreiung nach Bau-Turbo erfüllt sind.
- 2.3: Fachstellen werden anlassbezogen und parallel zur planungsrechtlichen Beurteilung einbezogen.

Phase 3 - Gemeindliche Zustimmung nach §36a BauGB

- 3.1: Stadtplanungsamt erstellt Beschlussvorlage mit Projektbeurteilung.
- 3.2: Entscheidung im zuständigen Beschlussgremium Zustimmung ggf. unter Vorbehalt bei noch nicht abschließend erfüllten Kriterien (z.B. ausstehender städtebaulicher Vertrag.)

Innenbereich

Fall 1 Pille Palle

Prozessgestaltung (Forts.): Phase 4 - Genehmigung

Bauaufsicht erteilt Baugenehmigung bei Erfüllung aller Voraussetzungen:

- gemeindliche Zustimmung liegt vor
- öffentliche Belange gewahrt,
- Nachbarschutz gesichert,
- Erschließung gesichert,
- bauordnungsrechtliche Anforderungen erfüllt

Phase 5 - Dokumentation

Dient als Referenz für den Gleichbehandlungsgrundsatz und als Schutz bei möglichen Klagen. Nachvollziehbare Dokumentation der Entscheidung: Kriterien, Begründung, Falltyp, Abwägung. Musterbegründungen und typisierte Fallgruppen nutzen.

Effizienzgewinne

- Vorabstimmung (Phase 1) zur Pflicht machen
- Ansprechpartner für Vorhabenträger:in / Bauherr:innen benennen
- Turnusmäßige (z.B. wöchentliche) Bauantragskonferenz zwischen Stadtplanungsamt, Bauaufsicht und Fachstellen
- Konsens mit den Fachbehörden, dass Bau-Turbo und insb. "Pille Palle"-Fälle beschleunigt behandelt werden.
- Entscheidungskompetenz auf die Verwaltung delegieren und damit 3 - 5 Wochen sparen (Sitzungsrhythmus von Gremien)
- Entscheidungsdokumentation in Vorlage für Beschlussgremium

Innenbereich

Fall 2 Überformung

Beschreibung

In diesem Szenario handelt es sich um Vorhaben, bei denen bestehende Siedlungsstrukturen in einer Weise ergänzt, verdichtet oder erweitert werden, die über das bloße Einfügensgebot (Fall 1) hinausgehen. Dabei werden die vorhandenen Strukturen deutlich verändert, ohne sie grundlegend neu zu ordnen, etwa im Zuge von Abriss und Neubau (Fall 3). Je nach Umfang ist eine vertiefte Prüfung der Erschließung, insbesondere der Netzkapazitäten, sowie der Auswirkungen auf soziale Infrastruktur und Mobilität, etwa hinsichtlich Stellplätzen und ÖPNV-Anbindung, erforderlich. Die rechtliche Grundlage bilden § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB sowie § 246e BauGB.

Mögliche Konstellationen

- Siedlung (z.B. Zeilen) wird ergänzt oder erweitert
- Aufstockung von mehreren Gebäuden
- Ermöglichung von Bebauungen in zweiter Reihe für gesamten Straßenzug

Innenbereich

Fall 2 Überformung

Prozessgestaltung: Phase 1 - Vorlauf

Anders als bei "Pille Palle"-Fällen: Ohne frühzeitige Abstimmung ist eine Überformung kaum steuerbar.

1.1 Vorgespräch:

- Vorhabenträger:in kommuniziert Vorhaben frühzeitig an Stadtplanungsamt oder Bauaufsicht, Vorstellung der Zielstellung und Umfang

1.2 Interne Klärung und Einordnung (Verwaltung):

- Passt das Vorhaben zu Vorstellungen zur Innenentwicklung und/oder bestehenden Konzepten oder braucht es politischen Beschluss?
- Auf welcher Rechtsgrundlage ist Genehmigung möglich?

1.3 Duplizierbarkeit prüfen:

- Ist das Vorhaben in der Gemeinde ein Einzelfall oder gibt es mehrere vergleichbare Siedlungen

1.4 Klärung berührter öffentlicher Belange:

- Screening betroffener Belange: Erschließung (Netzkapazitäten), Umwelt, Lärm, Kaltluft, Artenschutz, soziale Infrastruktur, Mobilität/Stellplätze, Denkmalschutz, Entwässerung etc
- Festlegung, welche Träger öffentlicher Belange (TöB) und Fachämter projektbezogen beteiligt werden müssen. Kurze Abstimmung der relevanten Fachämter, kein förmliches Beteiligungsverfahren

Innenbereich

Fall 2 Überformung

Prozessgestaltung (Forts.): Phase 1 - Vorlauf

1.5 Entscheidung über Beteiligungsverfahren:

- Abwägung, ob und in welcher Form eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden soll - formelle Beteiligung oder informelle Formate (Anwohner:innendialoge, Informationsveranstaltungen)
- Abstimmung der Beteiligung mit Vorhabenträger:in

1.6 Bauberatung und städtebaulicher Vertrag:

- iterative Konkretisierung des Vorhabens zwischen Vorhabenträger:in und Stadtplanungsamt
- Einarbeitung der Hinweise aus der TöB-Beteiligung
- Klärung städtebaulicher Anforderungen (Maß, Bauweise, Freiraum, Erschließung)

- Parallel: Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags
- Optional: Qualitätssichernde Verfahren - erhöhen u.U. die städtebauliche Qualität und öffentliche Legitimation
- Entscheidung über konkurrierendes Verfahren, städtebaulicher Workshop oder Werkstattverfahren zur Qualitätssicherung

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Durchführung der in Schritt 1.5 festgelegten Form der Öffentlichkeitsbeteiligung

Innenbereich

Fall 2 Überformung

Prozessgestaltung (Forts.): Phase 1 - Vorlauf

1.8 Verhandlung und Abschluss städtebaulicher Vertrag* (sollte vor Stellung des Bauantrags abgeschlossen sein)

- Regelungen zu: Qualitätszielen, Quote geförderter Wohnungsbau, Erschließungsbeiträge, Freiraumgestaltung, Baumschutz/Ersatzpflanzungen, Umsetzungsfristen und weitere projektbezogene Anforderungen

Phase 2 - Formelle Antragstellung

Ab Phase 2 Prozessgestaltung analog zu Fall 1 "Pille Palle".

* Der städtebauliche Vertrag ist das zentrale Steuerungsinstrument und ersetzt Festsetzungen eines B-Plans.

Innenbereich

Fall 3 Größere Areale

Beschreibung

Die Falldefinition beschreibt Vorhaben auf größeren unbebauten oder brachgefallenen Arealen mit hoher Außenwirkung und Präzedenzcharakter für künftige Entscheidungen. In der Regel ist eine umfassende Erschließung erforderlich, einschließlich möglichem Straßenbau, und es werden zusätzliche Bedarfe an sozialer Infrastruktur ausgelöst. Aufgrund der Komplexität ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange notwendig.

Die planungsrechtliche Grundlage bildet § 246e BauGB. das Verfahren kann auch genutzt werden zur "Abkürzung" eines laufenden B-Plan Verfahrens (siehe Außenbereich). Bei neu startenden Vorhaben kann auch die Entscheidung getroffen werden, dass der Planungsfall nur im B-Planverfahren zu lösen ist.

Mögliche Konstellationen

- Innerstädtische Umnutzungsareale (Gewerbe, Kleingärten, Krankenhäuser etc.)
- Bestehende Siedlungen: Aufstockung, Teilabriss und Neubau sowie Ergänzungsbauten

Innenbereich

Fall 3 Größere Areale

Prozessgestaltung: Phase 1 - Vorlauf

Wenn man mit B-Plan-Verfahren angefangen hat, entfällt diese Phase. Für alle anderen Fälle: Aktive Kommunikation der Notwendigkeit der Vorabstimmung seitens der Kommune (Grundsatzbeschluss etc.).

1.1 Vorabstimmung (Grobe Zielstellung und Umfang des Vorhabens sind bekannt):

- Nutzungsmix (auch soz. Infrastruktur)
- Zielgruppen des Wohnens, Anteil geförderter Wohnungsbau (Wohnraumförderstelle)
- Vorliegende Untersuchungen und Gutachten (Bodenuntersuchung, Lärmgutachten etc.)
- Vorentwurf, städtebauliches Konzept (Freiraumplanung, Höhenplanung, GRZ, GFZ)
- Juristische Ersteinschätzung (Begründung der Genehmigung)

1.2 Verwaltungsinterne Klärung (Kriterien dafür im Grundsatzbeschluss vorab definiert):

- Eignet sich das Areal oder ist es eine NoGo-Fläche?
- Prüfung Vereinbarkeit mit kommunalen Vorstellungen von städtebaulicher Entwicklung
- Auf welcher Rechtsgrundlage ist eine Genehmigung möglich?
- Auswirkungen auf Bedarfe an sozialer Infrastruktur
- federführende Zuständigkeit im weiteren Verfahren

1.3. Sukzessive Konkretisierung des Vorhabens:

- "Hausaufgaben": Wünsche der Kommune mit Zielen dem/der Vorhabenträger:in übereinzubringen
- Gemeinsame Termine, Protokoll der Verabredungen

Innenbereich

Fall 3 Größere Areale

Prozessgestaltung (Forts.): Phase 1 - Vorlauf

1.4 Städtebaulicher Entwurf (ggf. Wettbewerbsverfahren)

- Grundlage für die frühzeitige Beteiligung

1.5 Optional: Frühzeitige Beteiligung

- Entscheidung in der Kommune, auch in Abhängigkeit vom Konfliktpotenzial bzw. der Bedeutung der Flächen
- TÖB: Klärung berührter öffentlicher Belange, daraufhin Festlegung auf projektbezogen zu beteiligende Träger
- Öffentlichkeit: Information über das Vorhaben, 4 Wochen-Frist für Eingaben aus der Bevölkerung

1.6 Städtebaulicher Vertrag

- Zentrales Steuerungsinstrument für Qualitätsziele, Sozialbindungen, soziale Infrastruktur, Erschließung

- Abteilungen, die die Verträge ausarbeiten, werden in den Vorprozess eingebunden
- Vorbescheid (Dispensvertrag)

Phase 2 - Formelle Antragstellung

Ab Phase 2 Prozessgestaltung analog zu Fall 1 "Pille Palle".

Wenn ein B-Plan-Verfahren "abgekürzt" werden soll, bedeutet das, dass alle Verfahrensschritte bis zum förmlichen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durchlaufen sind. Welche Verfahrensschritte im B-Planverfahren durchlaufen werden müssen (erforderliche Gutachten und Fachuntersuchungen, Beteiligung [§§ 3, 4 Abs. 1, Abs. 2 BauGB] und die Qualifizierung der Rahmenplanung) entscheidet die Gemeinde in Abstimmung mit dem/der Vorhabenträger:in.

Außenbereich

Hinweis: Ziel des BauGB ist es den Außenbereich möglichst von einer Bebauung freizuhalten. Der Gesetzgeber hat daher gewisse Voraussetzungen für eine Anwendung des Bau-Turbos im Außenbereich definiert. Inwiefern der Außenbereich für den Wohnungsbau genutzt werden soll, sollten die Kommunen daher genau prüfen.

Außenbereich

Fall 1 Außenbereich im Innenbereich

Beschreibung

Viele Kommunen haben Außenbereichsflächen, die von bestehenden Siedlungsstrukturen umgeben sind. Hierbei kann unter Umständen auf bereits vorhandene Infrastrukturen (z.B. Erschließungsstraßen) zurückgegriffen werden.

In der Praxis werden solche Flächen häufig als sogenannte "Außenbereichsinseln" oder als "Außenbereich im Innenbereich" bezeichnet. Bei diesen fehlt ein Bebauungszusammenhang mit der umgebenden Siedlungsstruktur, sodass kein unmittelbares Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

Mögliche Kriterien für Anwendung des § 246e BauGB

- Lückenschluss zum Innenbereich
- Sonstige Innenbereichspotenziale können nicht gehoben werden
- Bereits vorhandene Infrastruktur
- Sicherung der Erschließung
- Fokus auf Mehrfamilienhäusern, sofern mit umliegender Bebauung vereinbar
- Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan (FNP)

Außenbereich

Fall 1 Außenbereich im Innenbereich

Prozessgestaltung: Phase 1 - Vorkoordinierung

Die Vorkoordinierung zwischen Kommune und Vorhabenträger:in sollte genutzt werden, um die berührten öffentlichen Belange zu identifizieren. Darüber hinaus kann bereits geprüft werden, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und daher eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen ist.

Phase 2 - Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit liegt nach § 36a Abs. 2 BauGB im Ermessen der Gemeinde. Da bei Außenbereichsinseln immer auch nachbarliche Belange berührt sind, wäre eine Beteiligung naheliegend. Sofern eine SUP durchgeführt werden muss, findet ohnehin auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 42 UVPG statt.

Phase 3 - Zuständigkeiten

Zuständig für die Prüfung der öffentlichen Belange und die Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen ist die Baugenehmigungsbehörde. Die Gemeinde sollte hierbei frühzeitig eingebunden werden. Das kann für die Zustimmungsentscheidung relevant sein.

Sofern im Grundsatzbeschluss nichts anderes bestimmt, ist für die Zustimmung der Gemeinde der Rat zuständig. Gerade bei der Inanspruchnahme des Außenbereichs ist eine Entscheidung durch die Gremien der Gemeinde ratsam.

Außenbereich

Fall 2 Flächenarrondierung Siedlungsrand

Beschreibung

Hier sind Fallkonstellationen gemeint bei denen es um kleinere Flächenarrondierungen am Siedlungsrand geht. Diese sind gekennzeichnet durch eine angrenzende Siedlungsstruktur, die unter Umständen eine Erweiterung ermöglichen. Ein Anschluss an den Innenbereich sollte gegeben sein und bereits vorhandene Infrastruktur (z.B. Erschließungsanlagen) genutzt werden.

Im Vordergrund steht eine maßvolle Komplettierung eines bereits vorhandenen Siedlungsgefüges. In der Praxis werden für solche Flächen zum Teil auch Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB genutzt.

Mögliche Kriterien für Anwendung des § 246e BauGB

- Innenbereichspotenziale können nicht gehoben werden
- Anschluss an Innenbereich und vorhandene Infrastruktur
- gesicherte Erschließung
- Fokus auf Mehrfamilienhäuser, sofern mit umliegender Bebauung vereinbar
- Darstellung von Bauflächen im FNP
- Übereinstimmung mit sonstigen räumlichen Planungen (z.B. Stadtentwicklungskonzept)
- Keine Betroffenheit von Schutzgebieten (z.B. Natur- oder Vogelschutzgebiete)

Prozessgestaltung: Phase 1 - Vorkoordinierung

Ab Phase 1 Prozessgestaltung analog zu Fall 1 "Außenbereich im Innenbereich"

Außenbereich

Fall 3 Entwicklung größerer Flächen

Beschreibung

In diesen Fallkonstellationen geht es um die Entwicklung größerer Flächen im Außenbereich, um eine Vielzahl an Wohneinheiten zu bauen. Solche Flächen zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass viele verschiedene Belange (Lärm, Verkehr, Umwelt, Nutzungsmischung etc.) berücksichtigt werden müssen.

Das Potenzial des § 246e BauGB entfaltet sich hier allenfalls in der Kombination mit einem Bebauungsplanverfahren.

Mögliche Kriterien für Anwendung des § 246e BauGB

- Abkürzung eines laufenden B-Plan Verfahrens
- Betroffene öffentliche Belange sind bereits ermittelt
- Öffentlichkeitsbeteiligung hat bereits stattgefunden oder wird noch im Rahmen des § 36a Abs. 2 BauGB durchgeführt
- Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. SUP bereits durchgeführt
- Vorhandene Erschließung

Außenbereich

Fall 3 Entwicklung größerer Flächen

Prozessgestaltung: Phase 1 - Vorkoordinierung

Zunächst sollte sich mit dem/der Vorhabenträger:in auf ein normales Bebauungsplanverfahren verständigt werden. Hierbei kann die Komplexität des Planverfahrens über die Ermittlung der betroffenen Belange besser abgeschätzt werden. Sofern die Gemeinde eine "Abkürzung" über den § 246e BauGB für denkbar hält, kann sie dem/der Vorhabenträger:in die Einreichung eines Bauantrages nahe legen.

Phase 2 - Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit würde zunächst im Regelverfahren über § 3 BauGB erfolgen. Inwiefern die Entscheidung über eine frühzeitige Genehmigung von Bauvorhaben nach § 36a Abs. 2 BauGB angezeigt ist, muss die Gemeinde entscheiden.

Phase 3 - Zuständigkeiten

Bei den Zuständigkeiten gibt es keine Besonderheiten. Zunächst wäre die Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans und ggf. für die Verhandlung eines städtebaulichen Vertrages zuständig. Sofern im Anschluss das Verfahren nach § 246e BauGB gewählt wird, ist die Baugenehmigungsbehörde für den Antrag zuständig und holt bei der Gemeinde die erforderliche Zustimmung ein.

Wer hinter dem Umsetzungslabor steht

Das Umsetzungslabor für den Bau-Turbo ist ein Kollaborationsprojekt der Bauwende Allianz (initiiert von ProjectTogether), gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu).

Initiiert von



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Deutsches Institut
für Urbanistik



**Bauwende
Allianz**
projecttogether