

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1776/2025
Amt/Aktenzeichen 61/260 40 01	Datum 12.11.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.11.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	25.11.2025	Ö
Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie	Vorberatung	25.11.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	26.11.2025	Ö

Betreff:

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung –
Orientierungsrahmen bei Zustimmungsverfahren

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 13.11.2025

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 19.11.2025

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** und der **Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie** empfehlen, der **Stadtrat**:

1. nimmt die Novelle des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ zur Kenntnis und
2. beschließt den grundsätzlichen Orientierungsrahmen bei Zustimmungsverfahren gemäß § 36a BauGB

Sachverhalt

1. Anlass

Es gibt zu wenig bezahlbaren Wohnraum in Deutschland. Deshalb hat der Bundestag ein Gesetz beschlossen, das den Bau von Wohnungen schneller und einfacher machen soll, insbesondere durch Änderungen der Vorschriften zur Zulassung von Vorhaben. Schon in der vergangenen Wahlperiode gab es dazu Vorschläge und Gespräche. Ziel ist, die bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu lockern und die bereits bestehenden Sonderregelungen zu verlängern, damit Wohnungen schneller gebaut werden können. Diese Verbesserungen sind Teil eines Paktes, den Bund und Länder 2023 vereinbart haben.

Das neue „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ („Bauturbo“), welches am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten ist, erlaubt es Städten und Gemeinden, leichter Bauprojekte für Wohnungen zu genehmigen, indem von bestehenden bauplanungsrechtlichen Regelwerken (Einfügen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Erteilung von Befreiungen von Festsetzungen der Bebauungspläne nach § 31 BauGB) abgewichen werden darf. Damit soll mehr Wohnraum entstehen. Da hierdurch im Bauantragsverfahren die Planungshoheit der Gemeinde tangiert werden kann, sehen die gesetzlichen Regelungen vor, dass die Vorhabenzulassung nur mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen darf.

2. Wesentliche Inhalte des Gesetzes

a) § 9 Abs. 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB – Umgang mit Lärm

Die jetzt gleichzeitig mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 23a lit. aa und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eingeführten Neuregelungen stehen laut Gesetzgeber nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem „Bauturbo“, dennoch soll es sich um einen Baustein zur Vereinfachung des Wohnungsbaus handeln. In begründeten Fällen sollen Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zulässig sein. Hierdurch wird die Rechtssicherheit entsprechender Festsetzungen erhöht und die Möglichkeiten der planerischen Lärmkonfliktbewältigung gestärkt. Die Thematik ist bisher ausschließlich in der TA Lärm geregelt (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, eine Verwaltungsvorschrift auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes). Laut Gesetzentwurf kann nunmehr der Lärmschutz auch auf andere Weise als durch Beachtung der TA Lärm gewährleistet werden, nämlich durch für den städtebaulichen Einzelfall passgenaue Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte kann dann bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zusätzlich auch mit der Festsetzung moderner Schallschutzvorkehrungen an der Wohnbebauung (bspw. sog. "Hamburger Fenster") kombiniert werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind allerdings immer zu wahren. Für den Fall, dass sich der Bebauungsplan aufgrund eines Fehlers als unwirksam erweist und die Wohnbebauung bereits realisiert wurde, sollen Einschränkungen des genehmigten Betriebs einer gewerblichen oder industriellen Anlage aufgrund heranrückender Wohnbebauung sowie Kostenrisiken für über die allgemeinen Betreiberpflichten der geräuschemittierenden Anlage hinausgehenden Lärmschutz für die geräuschemittierenden Anlagen rechtlich ausgeschlossen werden.

b) § 31 Abs. 3 BauGB – Befreiungen in Bebauungsplänen und faktischen Baugebieten

Die bereits bestehenden Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB für Gebiete mit Bebauungsplänen und für faktische Baugebiete im unbeplanten Innenbereich sollen erweitert werden.

§ 31 Abs. 3 ermöglichte es in Gebieten mit Bebauungsplänen auch bisher schon, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen des B-Plans selbst dann zu befreien, wenn die Grundzüge der Planung berührt waren (vorausgesetzt, die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar). Allerdings war dies nur in (atypischen) Einzelfällen zulässig. Künftig soll eine solche Befreiung auch dann möglich sein, wenn der Sachverhalt auf eine Mehrzahl gleichgelagerter Fälle im Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplans übertragbar wäre.

Die Vorschrift ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden auf solche unbeplanten Bereiche, die nach ihrer Eigenart einem in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiet entsprechen.

Mit dieser Regelung wird das Ziel verfolgt, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mehr Wohnbebauung auch über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus zulassen zu können. So könnte z.B. neuer Wohnraum durch Aufstockung, Anbauten oder mit Bauten in der zweiten Reihe geschaffen werden. Auch hier bedarf die Zulassungsentscheidung zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit der Zustimmung der Gemeinde.

Die sonstigen Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB bleiben auch in der geänderten Fassung im Wesentlichen gleich. Jedoch ergibt sich aus der vorliegenden Begründung zum Gesetzesentwurf, dass das Tatbestandsmerkmal der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen sehr großzügig auszulegen sein wird, sodass dieses Tatbestandsmerkmal in einer Vielzahl an Fällen erfüllt sein dürfte.

c) § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichen vom Einfügen

Über die bislang bestehenden Möglichkeiten in § 34 Abs. 3a BauGB hinaus soll laut Gesetzgeber die Neuerrichtung von Wohngebäuden auch dort ermöglicht werden können, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügt. Zukünftig kann auch in Innenbereichen (also in zusammenhängend bebauten Ortsteilen) bei der Errichtung von Wohngebäuden ohne Bebauungsplan von geltenden städtebaulichen Regelungen abgewichen werden. Bei Vorhaben, die gemäß § 34 Abs. 3b BauGB zur Genehmigung beantragt sind, ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

Wesentliche Folge dieser Regelung ist, dass nach der antragsgemäßen Errichtung eines Bauvorhabens, der gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu Grunde zu legende Einfügerahmen, also die Eigenart der näheren Umgebung, dauerhaft verändert und erweitert wird. Durch die Verwirklichung mehrerer aufeinander folgender Bauvorhaben mit Abweichungen im Sinne des § 34 Abs. 3b BauGB wird daher die Eigenart der den Einfügerahmen bildenden näheren Umgebung dauerhaft erheblich verändert.

d) § 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde

Der neue § 36a BauGB regelt die Zustimmung der Gemeinde in den Fällen von § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB. Die Zustimmung der Gemeinde ist Grundvoraussetzung für die Anwendung der vorgenannten Regelungen. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde selbst zuständige Bauaufsichtsbehörde ist, so wie es in Mainz organisiert ist.

Insofern liegt hier eine grundlegende Änderung gegenüber der Regelung des § 36 BauGB vor. Als kreisfreie Stadt, welche selbst die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden wahrnimmt, ist in Mainz das Einvernehmen der Gemeinde nicht herzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urt. v. 19.08.2004, Az. 4 C 16.03) darf sie sich dieses Mittel auch nicht selbst eröffnen. Im Anwendungsbereich der oben genannten Regelungen hingegen wird künftig der neu geschaffene § 36a BauGB maßgeblich sein. Dieser regelt ausdrücklich, dass eine formelle Zustimmung der Gemeinde in den Fällen von § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB auch dann erforderlich wird, wenn diese zugleich die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde ist.

Da die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt, wenn Sie nicht innerhalb von drei Monaten verweigert wird, muss zeitnah über die Erteilung oder die Verweigerung der Zustimmung entschieden werden. Fristbeginn ist regelmäßig das Datum des Eingangs des Bauantrags bei der Stadtverwaltung. Eine Fristverlängerung ist nicht möglich.

Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben, dass auf der Grundlage von § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB oder § 246e BauGB genehmigt werden soll, muss nach der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz grundsätzlich durch den Stadtrat erteilt werden. Der Stadtrat kann jedoch durch Anpassung der Hauptsatzung die Erteilung der Zustimmung auf einen Ausschuss übertragen. Diese Aufgabenübertragung auf einen Ausschuss erfordert einen eigenständigen Beschluss des Stadtrates und ist nicht Gegenstand dieser Vorlage.

e) § 246e BauGB – „Baturbo“

In das Baugesetzbuch wurde ein neuer § 246e BauGB aufgenommen, der befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht ermöglicht.

Die städtebauliche Entwicklung wird durch Bebauungspläne, aber auch durch die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB und im Außenbereich nach § 35 BauGB, in denen die Grundstücksnutzung nicht oder jedenfalls derzeit nicht einer Bauleitplanung bedurfte, geleitet. Denn die geordnete städtebauliche Entwicklung ohne bzw. ohne qualifizierten Bebauungsplan wird in diesen Gebieten unmittelbar durch die Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 BauGB gesteuert.

Wegen der durch § 246e BauGB eröffneten weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten vom bestehenden Bauplanungsrecht bedarf es zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

Im Außenbereich wird der neue § 246e BauGB allerdings schon nach dem Wortlaut des Gesetzes nur eingeschränkt zur Anwendung kommen. So soll Wohnraum nur im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen bei gleichzeitiger Beachtung des Umweltschutzes und der Flächensparsamkeit geschaffen werden.

f) Ergänzende Regelungen

Verschiedene befristete Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 zur Mobilisierung zusätzlicher Bauflächen (in § 201a BauGB) und Stärkung des Wohnungsbestands (in § 250 BauGB) sollen um jeweils fünf Jahre auf den Stichtag 31. Dezember 2031 bzw. 2030 verlängert werden.

g) Überblick über die zentralen Inhalte der Baugesetzbuch-Novelle:

- Wohnungsbaturbo (§ 246e BauGB), eine bis Ende 2030 befristete Sonderregelung, die weitreichende Abweichungen vom Bauplanungsrecht für Wohnbauvorhaben ermöglicht unter der Voraussetzung der Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB),
- die erweiterte Flexibilität (§ 31 Abs. 3 BauGB) mittels Befreiungen von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus sowie in faktischen Baugebieten in Bezug auf die Art der Nutzung unter der Voraussetzung der Zustimmung der Gemeinde,
- die Möglichkeit des Abweichens vom Einfügen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB) unter der Voraussetzung der Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB),
- das neue gemeindliche Zustimmungsverfahren (§ 36a BauGB),
- die neuen Lärmschutzfestsetzungsmöglichkeiten mit der TA Lärm als Orientierungshilfe,
- die Verlängerung bereits vorhandener Instrumente (§§ 201a, 250 BauGB).

Die baurechtliche Anforderung, die durch die Novellierung des Baugesetzbuches nicht entfällt, ist die Notwendigkeit eines bauaufsichtlichen Verfahrens, dessen Anforderungen sich nach der Landesbauordnung in Rheinland-Pfalz richten. Zudem sind die materiellen Vorgaben der jeweiligen Landesbauordnung, also die landesrechtlichen Regelungen u.a. zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Standsicherheit sowie die im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigenden sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

3. Orientierungsrahmen für die Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB)

Nach § 36a BauGB erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie zur Verfolgung der Vorstellungen des Stadtrates bei der städtebaulichen Entwicklung der

Gemeinde, gibt sich der Stadtrat mit dieser Vorlage einen eigenständigen Orientierungsrahmen für zustimmungspflichtige Vorhaben. Dieser Orientierungsrahmen ersetzt jedoch nicht die Einzelfallprüfung. Vielmehr trifft die Gemeinde ihre Entscheidung in jedem Einzelfall nach individueller Abwägung aller vorliegenden Aspekte.

Für die Zustimmung sind mithin die städtebaulichen Ziele der Stadt Mainz und die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entscheidend. Die städtebauliche Entwicklung ist nachhaltig, zukunftsfähig und sozial verträglich umzusetzen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen u.a. durch den Klimawandel, die Mobilitätswende, steigende Miet- und Kaufpreise und die Energiewende, gilt es auf den Flächen nachhaltige, zukunftsfähige und sozial verträgliche Planungen umzusetzen. Das bedeutet u.a.: flächen- und ressourcenschonendes Bauen, geringe Versiegelungsgrade bzw. hohe Grünanteile, hitzeangepasster und wassersensibler Städtebau, nachhaltige Mobilität sowie sozialverträglicher Wohnungsbau. Die nachfolgenden städtebaulichen Kriterien sollen den Orientierungsrahmen bilden, der die Grundlage für die Entscheidung über die Zustimmung zu Bauvorhaben darstellen wird; sie sind aus den Grundsatzbeschlüssen des Stadtrates zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mainz abgeleitet und führen die bestehenden städtebaulichen Ordnungsvorstellungen des Stadtrates im Sinne der Gesetzesnovellierung fort:

- bezogen auf § 31 Abs. 3 BauGB sowie § 34 Abs. 3b BauGB
 - Würdigung der nachbarlichen Interessen,
 - Berücksichtigung bestehender städtebaulicher Konzepte (§ 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB), wie z.B. das Zentrenkonzept Einzelhandel,
 - Verpflichtung des Vorhabenträgers zu einem zügigen Baubeginn,
 - Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung von 33 Prozent sozial geförderten Wohnraums, sofern durch das Vorhaben mindestens 10 Wohneinheiten geschaffen werden,
 - angemessene Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für Infrastrukturmaßnahmen der Stadt, die Voraussetzung oder Folge des zustimmungsbedürftigen Vorhabens sind (sofern der Stadt solche Kosten entstehen)
 - vorrangig Einhaltung aller Vorgaben zur Begrünung von Grundstücken im Bebauungsplan; bei Befreiung von diesen Festsetzungen: Nachweis einer gleichwertigen ökologischen Alternative auf dem Baugrundstück in einem Freiflächenplan gemäß § 3 Abs. 1 der Begrünungs- und Gestaltungssatzung (Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz vom 25. Juni 2022) und Sicherung ihrer Umsetzung

- bezogen auf § 31 Abs. 3 BauGB und § 246e BauGB
 - Es sollen keine Befreiung/Abweichung von der Art der Nutzung in Gebieten mit Bebauungsplänen und in faktischen Baugebieten erfolgen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

- bezogen auf § 246e BauGB:
 - Würdigung der nachbarlichen Interessen,
 - Berücksichtigung bestehender städtebaulicher Konzepte (§ 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB), wie z.B. das Zentrenkonzept Einzelhandel,
 - Verpflichtung des Vorhabenträgers zu einem zügigen Baubeginn,
 - Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung von 33 Prozent sozial geförderten Wohnraums, sofern durch das Vorhaben mindestens 10 Wohneinheiten geschaffen werden,
 - angemessene Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für Infrastrukturmaßnahmen der Stadt, die Voraussetzung oder Folge des zustimmungsbedürftigen Vorhabens sind (sofern der Stadt solche Kosten entstehen)

- vorrangig Einhaltung aller Vorgaben zur Begrünung von Grundstücken im Bebauungsplan; bei Befreiung von diesen Festsetzungen: Nachweis einer gleichwertigen ökologischen Alternative auf dem Baugrundstück in einem Freiflächenplan gemäß § 3 Abs. 1 der Begrünungs- und
- Gestaltungssatzung (Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz vom 25. Juni 2022) und Sicherung ihrer Umsetzung
- Keine Inanspruchnahme des planungsrechtlichen Außenbereichs (§ 35 BauGB) außerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für Wohnen und gemischte Bauflächen.

3.1 Begründung

3.1.1 Flächenkonkurrenzen vermeiden

Die Landeshauptstadt Mainz hat sich im prosperierenden Rhein-Main-Gebiet als ein bedeutender Standort für diverse Unternehmen etabliert. Diese Branchen bieten zehntausenden Menschen Arbeitsplätze und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität und Toleranz in der Stadt bei. Viele kleine und mittlere, zum Teil hochspezialisierte Betriebe überzeugen am Standort Mainz durch unternehmerische Innovationsstärke. Hierbei wirken etliche Faktoren zusammen: In den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten sind Unternehmen aus zahlreichen Branchen wie Handel, Handwerk, Logistik, Forschung und Entwicklung, Dienstleistung sowie insbesondere produzierendes Gewerbe vertreten. Dieser Branchenmix schafft Synergien und trägt maßgeblich zum Erfolg der Industriebranche bei. Diese positiven Entwicklungen sind jedoch an Flächenverfügbarkeit sowie ungestörte Betriebstätigkeit gebunden. Im Sinne der zukunftsorientierten Entwicklungsmöglichkeiten für die Forschungs-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sollte eine Flächenkonkurrenz und damit auch eine gegenseitige Beeinträchtigung durch einwandernde Wohnnutzung vermieden werden. Genehmigte Wohnnutzungen könnten auch die Neuansiedlung von Forschungs-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben aufgrund möglicher und auch zukünftiger Nutzungseinschränkungen verhindern. Dabei hat die Würdigung der nachbarlichen Interessen zum Inhalt zu prüfen, ob von dem beantragten Vorhaben für die benachbarten Grundstücke eine nutzungsartbedingte Beeinträchtigung verbunden ist. Die Zulassung gebietsartfremden Wohnens ohne Bauleitplanung vor allem in Gewerbe- und Industriegebieten führt zu Unsicherheiten für Investoren, da ohne Bauleitplanung klare Kriterien für die Ausweisung und Entwicklung der Gebiete fehlen. Die Folge davon kann eine sinkende Standortqualität sein, was die Anziehung von Investoren und qualifizierten Arbeitskräften erschwert. Ausgewiesene Flächen bieten Unternehmen Rechtssicherheit und die Möglichkeit, langfristig zu planen und zu investieren. Mithin besteht bei Nutzung von Gewerbeflächen für den Wohnungsbau die Gefahr, dass wertvolle Flächen, die für die Ansiedlung von Unternehmen vorgesehen sind, dauerhaft verloren gehen, was zu einem Mangel an Gewerbeflächen führt. Daher sollten die durch die Untersuchungen der Wohnraumpotenziale für den Innenbereich identifizierten Flächen vorrangig im Sinne der Gesetzesnovelle ausgeschöpft werden.

3.1.2 Grundsätze der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung umsetzen

Die Beschlüsse des Stadtrats zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung sollen auch bei Bauvorhaben, die eine Zustimmung der Gemeinde erfordern, möglichst umgesetzt werden. Hierzu wird mit dem Vorhabenträger entsprechender Bauvorhaben über die soziale Wohnraumförderung und den Infrastrukturbeitrag eine Vereinbarung geschlossen. Es soll vereinbart werden, dass bei Bauvorhaben ab zehn Wohneinheiten ein Drittel der Wohnungen sozial gefördert wird. Auch sollen sich die Bauherren von Vorhaben, die einen Aufwand der Stadt für die Schaffung der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur nach sich ziehen, einen Beitrag zu diesen Infrastrukturkosten leisten.

3.1.3 Daseinsvorsorge sichern

Zur zügigen Bereitstellung von Wohnraum und zur Unterbindung von Spekulationen knüpft die Gemeinde die Zustimmung an die Bedingungen, auch zügig mit dem Bau zu beginnen. Dazu wird ebenfalls eine Vereinbarung getroffen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Weiterentwicklung der städtebaulichen Ordnungsvorstellungen ist die Berücksichtigung der vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Konzepte. Diese Konzepte sind regelmäßig Grundlage für eine darauf aufbauende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in Bauleitplänen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan). Die so vom Stadtrat formulierten aufeinander aufbauenden Planungsschritte sind inhaltlich aufeinander abgestimmt, stringent und rechtssicher. Die Zustimmung der Gemeinde berücksichtigt daher auch die vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Konzepte.

Bauvorhaben, die eine Zustimmung der Gemeinde erhalten sollen, müssen die Festsetzungen zur Begründung von Grundstücken oder baulichen Anlagen im jeweiligen Bebauungsplan vollständig erfüllen, sofern nicht eine gleichwertige ökologische Alternative auf dem Baugrundstück nachweislich umgesetzt werden kann. Hintergrund ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den jeweiligen Bebauungsplan, der Schutz des lokalen Klimas sowie der natürlichen Lebensgrundlagen, der Erhalt und die Stärkung der Biodiversität und die Notwendigkeit zur Anpassung an den Klimawandel. Vorschläge für eine gleichwertige ökologische Alternative sind im Einzelfall zu prüfen. Beispiele dafür enthält das sogenannte Baukastensystem der Begrünungs- und Gestaltungssatzung. Bauvorhaben, die eine Zustimmung der Gemeinde erhalten sollen, führen den Nachweis in einem Freiflächenplan gemäß der Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz. Der Erhalt des Grünvolumens im Sinne eines Verschlechterungsverbotens sichert den aktuellen ökologischen Zustand.

3.1.4 Klima- und bodensensible Stadtentwicklung

Frühzeitig führte die Stadt Mainz ihre Anstrengungen, genug Wohnraum zur Verfügung zu stellen, fort und beauftragte zeitgleich zwei Gutachten, um weitere Potenziale für Wohnungsneubau zu identifizieren. In einem ersten Gutachten wurden Wohnungspotenziale im Innenbereich (d.h. im gewachsenen Siedlungsbestand der Stadt Mainz) durch Gebäudeaufstockung, Baulückenschließung, Aktivierung evidenter Leerstände sowie Potenziale auf unter- oder ungenutzten und bereits versiegelten Flächen ermittelt. Mit einem weiteren Gutachten wurden zudem die langfristigen Potenziale für notwendige Wohnbauflächen im Außenbereich der Stadt untersucht. Das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die damit einhergehende Verdichtung des Siedlungsbestandes ist wesentliches Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch die Stadt Mainz hat, neben der Planung von neuen Quartieren, in den letzten Jahren die Innenentwicklung stark vorangetrieben und verfolgt auch weiter dieses Ziel. Die behutsame Nachverdichtung der bestehenden Quartiere und die Nachnutzung nicht mehr benötigter militärischer oder Konversionsflächen stehen, auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes, im Vordergrund der aktuellen Planungen. Trotz allem sollen, insbesondere für langfristige Perspektiven, auch Potenziale im Außenbereich betrachtet werden. Bauliche Entwicklungen außerhalb der bisherigen Siedlungsgrenzen bedeuten jedoch immer einen Eingriff in bisher unbebaute und unversiegelte Flächen. Vor dem Hintergrund des nicht vermehrbaren Bodens, des Klimaschutzes und des Schutzes von Natur- und Landschaftsräumen und Ökosystemen muss eine Entwicklung in diesen Bereichen umfassend und sorgfältig abgewogen werden. Potenziale innerhalb des Bestandes – die Nutzung brach fallender Flächen, Umnutzungen oder die Verdichtung des Bestandes – sind daher einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen und prioritär umzusetzen. Mit zunehmender Ausschöpfung der aktivierbaren Potenziale der Innenentwicklung stellen die Entwicklungspotenziale im Außenbereich zwar einen wichtigen Baustein zur längerfristigen Wohnraumversorgung dar, jedoch ist deren Inanspruchnahme umfassend abzuwägen. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen einer Bebauung auf das Klima, die vorhandenen Natur- und Landschaftsräume und die Ökosysteme einzubeziehen.

Die Inanspruchnahme von Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich ist daher grundsätzlich innerhalb eines geordneten Bauleitplanverfahrens abzubilden, da der Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB von Bebauung freigehalten werden soll. Ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Darstellung erkennbar, die abweicht von Flächen für Bebauung, sollte die Zustimmung der Gemeinde grundsätzlich nicht erfolgen. Der Umfang der Umweltprüfung ist regelmäßig mit einem Umweltbericht in einem regulären Bebauungsplanverfahren vergleichbar. Für Planungen im Außenbereich sind daher grundsätzlich Bebauungspläne aufzustellen.

4. Verfahren zur Zustimmung der Gemeinde

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung findet nur unter zwei Voraussetzungen Anwendung:

1. Es handelt sich um ein Vorhaben, welches dem Wohnungsbau dient.
2. Das Vorhaben wird gemäß §§ 30, 31 Abs. 1 und 2, 34 Abs. 1-3a und 35 BauGB als bauplanungsrechtlich unzulässig beurteilt.

Ist eine dieser beiden Voraussetzungen nicht erfüllt, führt das Bauamt im Rahmen seiner Zuständigkeit als untere Bauaufsichtsbehörde ein reguläres baurechtliches Genehmigungsverfahren ohne Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung und ohne Beteiligung der Gemeinde durch.

Beginn des Verwaltungsverfahrens ist der Eingang des Bauantrages bei der Stadtverwaltung Mainz. Mit Eingang des Bauantrages beginnt auch die Frist des § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB.

Im Rahmen seiner Zuständigkeit als untere Bauaufsichtsbehörde prüft das Bauamt zunächst, ob es sich um ein Vorhaben handelt, welches unter den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung fällt. Sofern dies der Fall ist, findet eine fachliche Prüfung des Vorhabens durch die tangierten Fachdienststellen statt. Im Anschluss erstellt das Baudezernat eine Beschlussvorlage bezüglich der Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

Es ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung der Gemeinde über die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB die rechtliche Prüfung aller im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigende Belange noch nicht abgeschlossen sein wird. Dies hat den Hintergrund, dass im Baugenehmigungsverfahren sowohl das Bauamt als auch zahlreiche stadtverwaltungsinterne und externe Fachstellen mit der Prüfung des Bauantrags betraut sind.

Der Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens, sowie die einzuhaltenden Bearbeitungsfristen ergeben sich vollumfänglich aus den verfahrensrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Eine Baugenehmigung bzw. ein Bauvorbescheid ist gemäß § 70 Abs. 1 LBauO zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Insofern besteht die Möglichkeit, dass ein Vorhaben trotz erteilter Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB aus baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Gründen abzulehnen ist. Sofern dies der Fall ist, wird das Bauamt die Gemeinde hierüber informieren.

5. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Einrichtung dieser neuen bauplanungsrechtlichen Instrumente wird die Verwaltung die Entwicklung beobachten und die ergriffenen Maßnahmen sowie den Orientierungsrahmen reflektieren und die Gremien informieren. Soweit erforderlich werden ggf. notwendige Anpassungen den Gremien vorgelegt. Eine diesbezügliche Evaluation wird die Verwaltung in einem Jahr in die Gremien einbringen.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

7. Kosten

Es entstehen durch den Beschluss keine Kosten.

Finanzierung