

Bau-Turbo-Leitlinien

Gottenheimer Gemeinderat: Leitlinien für schnelles Handeln

Gottenheim. Wohnraum wird dringend gebraucht, doch Bauen ist aufwändig, die Genehmigungsverfahren können lange dauern. Hier soll der sogenannte Bau-Turbo, oder auch Wohnungsbau-Turbo, Abhilfe schaffen. Doch bisher werde das Ende Oktober 2025 deutschlandweit eingeführte und zunächst bis Jahresende 2030 geltende Genehmigungs-Instrument in Südbaden nur relativ wenig genutzt, erläuterte Stefanie Burg vom Freiburger Stadtplanungsbüro „fsp“ kürzlich in der Gottenheimer Gemeinderatssitzung.

Doch wie sollen Gemeinderat und Verwaltung mit den neuen Möglichkeiten umgehen? Das Thema sei weitreichend und vielschichtig, erklärte Bürgermeister Christian Riesterer. Daher hat sich jüngst eine Klausurtagung des Gottenheimer Gemeinderates extra damit befasst, auf Grundlage der Ergebnisse hat das Stadtplanungsbüro „fsp“ Leitlinien für die Gemeinde Gottenheim erarbeitet, die das Ratsgremium nun einstimmig in Kraft setzte. Beim Bau-Turbo selber kann der Neubau von Wohnraum in vielen Fällen genehmigt werden, ohne dass Bebauungspläne neu aufgestellt oder bestehende aufwändig geändert werden müssen.

Bisher hätten sich noch nicht so viele Gemeinden in der Region mit dem Thema befasst, erklärte Stadtplanerin Stefanie Burg, die im Anschluss die drei Instrumente des Bau-Turbos erläuterte. Die neuen Möglichkeiten zur Beantragung von Baugenehmigungen für den Wohnungsbau im Baugesetzbuch seien zum einen der Paragraph 31, Absatz 3, der Abweichungen von Bebauungsplänen und das sogar in den Grundzügen der Planung zulasse, der Paragraph 34, Absatz 3b, der Abweichungen vom Einfügungsgebot in die Umgebungsbebauung möglich mache sowie der Paragraph 246e, der Abweichungen von allen Normen des Baugesetzbuches grundsätzlich ermöglichen solle.

Für die Genehmigung eines nach dem Bau-Turbo beantragten Neubaus sei aber die gemeindliche Zustimmung eine zwingende Voraussetzung, so Burg. Die Gemeinde habe auch weiterhin die Planungshoheit und erst diese Zustimmung ersetze die Bebauungsplanung oder Planänderung. Um hier rechtssicher und einheitlich vorzugehen, würden mit dem vorgelegten Grundsatzbeschluss Leitlinien definiert, welche zur Erteilung der Zustimmung vom Bauherren in Gotten-

heim erfüllt werden müssten. Das klare Ziel sei es, die örtlichen Wohnraumbedarfe mit den öffentlichen Belangen wie beispielsweise der Landwirtschaft sowie des Natur- und Klimaschutzes in Einklang zu bringen, informierte die Stadtplanerin. Durch klare Leitlinien und die transparente Kommunikation dieser solle sichergestellt werden, dass alle baulichen Entwicklungen im Dorf auf die Erreichung städtebaulicher, sozialer und klimapolitischer Ziele hinwirkten und der Aufwand in der Prüfung von Vorhaben gering gehalten würden. Im Blick zu behalten sei aber auch stets der Grundsatz der Gleichbehandlung. Wichtig zu wissen sei zudem, so die Planerin, dass die Gemeinde für Interessenabwägung mit anschließender Zustimmung beziehungsweise Ablehnung eines Antrags nur drei Monate Zeit habe, äußert sie sich in dieser Frist nicht, gilt dies als Zustimmung.

In den Gottenheimer Leitlinien ist nun auch ein genauer Ablauf in acht Schritten hinterlegt, wie die Gemeinde mit einem nach dem Bau-Turbo gestellten Antrag umgehen soll. Zunächst solle es eine Vorabstimmung zwischen Bauherr und Gemeinde geben, wobei grundsätzlich Projekten der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt werden soll. Im Außenbereich soll der Turbo nur in Ausnahmefällen Anwendung finden, in Gewerbegebieten hingegen generell nicht. Wichtig sei zudem, dass die Erschließung des Vorhabens gegeben sei und dass die Nutzen und Lasten der Anwendung des Bau-Turbos zwischen Gemeinde und Bauherr gerecht verteilt werden. Dies bedeute, dass hierzu die genaue Kosten-Verteilung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden soll. Schritt sieben in den Leitlinien beinhaltet die Festlegung einer genauen Zeitschiene zur Bauverpflichtung, schließlich, so Stefanie Burg, mache es keinen Sinn, schnell neuen Wohnraum zu genehmigen, wenn das Grundstück dann doch länger ungenutzt bleibe. Letzter Punkt ist dann noch, dass in Gottenheim komplexere Vorhaben mit konkurrierenden privaten und öffentlichen Interessen grundsätzlich auch weiterhin im Rahmen eines regulären Bebauungsplan-Verfahrens behandelt werden sollen. Riesterer betonte, die Leitlinien seien eine Orientierung, ersetzen aber keinesfalls die Beratung und Entscheidung im Gemeinderat.

Mario Schöneberg