

Änderung BauGB "Bauturbo" – Grundsatzbeschluss

Drucksache VII/343

beschlossen am 22.06.2026 durch die Gemeindevertretung Erzhausen

Beschluss:

1. Anwendung des Bau-Turbos

Die Gemeinde Erzhausen macht von den Möglichkeiten der §§ 31 Abs. 3 (Befreiungen in Bebauungsplänen), 34 Abs. 3b (Abweichen von Einfügungserfordernis) und 246e (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau) BauGB sowie des § 36a (Zustimmung der Gemeinde) BauGB Gebrauch.

Die Steuerung der Anwendung richtet sich nach den folgenden Ziffern.

2. Ausschlussgebiete

Die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB ist in folgenden Gebieten gänzlich ausgeschlossen:

- Waldgebiete
- Schutzgebiete (Landschaftsschutz, Naturschutz, Wasserschutzgebiet Zone 1 und 2, Ausgleichsflächen, geschützte Biotope)
- Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie)
- Vorranggebiete des Regionalplans, die Wohnvorhaben nicht zulassen (insbesondere regionaler Grünzug)
- Außenbereich nach § 35 BauGB, ausgenommen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind

3. Zuständigkeit des Gemeindevorstands bei §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB

Die Gemeindevertretung überträgt dem Gemeindevorstand die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben nach §§ 31 Abs. 3 (Befreiungen in Bebauungsplänen) und 34 Abs. 3b (Abweichen von Einfügungserfordernis) BauGB, soweit alle der folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) Das Vorhaben überschreitet das nach Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB zulässige Maß um nicht mehr als ein Geschoss.
- b) Das Vorhaben nimmt keine zusammenhängenden Grün- oder Gartenbereiche erstmalig in Anspruch.
Abbruch und Neubau an gleicher Stelle dürfen durch den Gemeindevorstand entschieden werden.
- c) Das Vorhaben widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Ist auch nur eine dieser Bedingungen nicht erfüllt, entscheidet die Gemeindevertretung im Einzelfall. Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, zur Einhaltung der Frist, die Zustimmung nach § 36a zu verweigern. Der Gemeindevorstand informiert den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in jeder ordentlichen Sitzung über alle nach dieser Ziffer getroffenen Entscheidungen.

4. Ausschließliche Zuständigkeit der Gemeindevertretung

4.1 Die Übertragung der Zuständigkeit an den Gemeindevorstand bei §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB beschränkt sich ausschließlich auf die Regelungen in Ziff. 3 a) bis c).

Die Gemeindevertretung entscheidet insbesondere

- bei einer Überschreitung um zwei oder mehr Geschosse
- bei einer erstmaligen Neuversiegelung, die nur durch §§ 34 Abs. 3b oder 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht wird
- bei Vorhaben in ausgewiesenen Gewerbegebieten, Landwirtschafts- oder Grünlandflächen
- bei Vorhaben, die im Bereich von Einzeldenkmälern, Gesamtanlagen oder sonstigen denkmalgeschützten Bereichen gelegen sind

4.2 Vorhaben nach § 246e BauGB – einschließlich Vorhaben im Außenbereich nach § 246e Abs. 3 BauGB – bedürfen stets der Zustimmung der Gemeindevertretung (Zustimmungsbeschluss).

Der Gemeindevorstand muss die Zustimmung nach § 36a BauGB gegenüber dem Bauantragsteller und der Bauaufsichtsbehörde zu verweigern, bis ein entsprechender Zustimmungsbeschluss der Gemeindevertretung vorliegt.

Ein Ersuchen der Bauaufsichtsbehörde um Zustimmung der Gemeinde setzt einen vorherigen Zustimmungsbeschluss der Gemeindevertretung voraus.

5. Anforderungsliste

Die folgende Anforderungsliste wird beschlossen. Sie ist bei Vorhaben nach § 246e BauGB zwingend anzuwenden. Bei Vorhaben nach §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB ist ihre Anwendung durch den Gemeindevorstand im Einzelfall angemessen zu prüfen:

- Anfertigung eines städtebaulichen Konzepts mit integriertem Freiflächenplan durch einen Fachplaner auf Kosten des Bauherrn
- Anfertigung erforderlicher Gutachten durch ein Fachbüro auf Kosten des Bauherrn (Art und Umfang je nach Einzelfall, mögliche Gutachten: Artenschutz, Lärm, Verkehr, Bodenschutz u. a.)
- Anfertigung eines Entwässerungskonzepts (Abwasser und Niederschlagswasser) durch einen Fachplaner auf Kosten des Bauherrn
- Stellplatznachweis durch den Bauherrn
- Bestmögliche Einbeziehung des bestehenden Gebäudebestands
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Sicherung dieser Ziele und Anforderungen vor Bauantragstellung
- Bei mehr als 10 Wohneinheiten: mindestens 20 % geförderter Wohnungsbau
- Dachbegrünung, soweit technisch und baulich möglich
- Fassadenbegrünung, soweit technisch und baulich möglich

6. Evaluierung

Der Gemeindevorstand berichtet der Gemeindevertretung erstmals zwölf Monate nach Beschlussfassung über die Erfahrungen mit diesem Beschluss. Die Kriterien werden zeitnah mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans überprüft und aktualisiert.