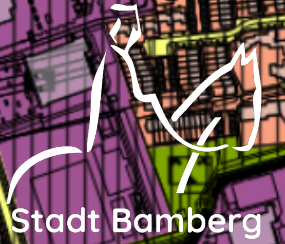


Bauturbo

Erfahrungen aus der kommunalen Praxis



Achim Welzel – Leitung Stadtplanungsamt Bamberg 06.02.2026

- Wie war die Stimmung in Bezug auf den Bauturbo in Verwaltung, Politik oder Wirtschaft?
- Wer hat Anstoß zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zum Bauturbo gegeben?
- Was waren die Leitlinien der Politik, was die Hauptanliegen der Verwaltung?
- Welche Dienststellen wurden intern bei der Erarbeitung einbezogen?
- Gab es besondere Herausforderungen/Schwierigkeiten?
- Was sind die Erwartungen an die Umsetzung?
- Gibt es schon praktische Erfahrungen?

➤ Gleichbehandlung

Der Grundsatz auf Gleichbehandlung aller Antragsteller („Willkürverbot“), Beachtung der öffentlichen Belange und Rechtsbereiche als auch die Grundsätze der Bauleitplanung müssen weiterhin gewahrt bleiben.

➤ Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Wie dem Wortlaut des Gesetzes zu entnehmen ist, sind derartige Befreiungen nur möglich, wenn das Vorhaben auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen, mit den öffentlichen Belangen zu vereinbaren ist und nach überschlägiger Umweltprüfung voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind.

Vorhaben des Wohnungsbaus sind dabei nach dem Prüfschema des § 31 BauGB zu beurteilen. Sind die Grundzüge der Planung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt (gilt nicht für laufende Bebauungsplanverfahren) ist der Abs. 3 anzuwenden. Wird auch dieser Prüfpunkt nicht unmittelbar oder gänzlich erfüllt, z. B. wenn öffentliche Belange berührt werden, kann der § 246e BauGB zur Anwendung kommen. Eine Prüfung des Einzelfalls bleibt obligatorisch.

Das Abweichen von den Grundzügen der Planung kann in Aussicht gestellt werden, wenn durch das Vorhaben kein städtebaulicher Missstand entsteht und die nachbarrechtlichen Interessen gewahrt bleiben. **Vorhaben, die öffentliche Flächen** (z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen oder Flächen, welche dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen) **in Anspruch nehmen sind grundsätzlich abzulehnen.**

➤ Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Die Anwendung des „Bauturbos“ innerhalb vorhabenbezogener Bebauungspläne nach § 12 BauGB, ist **ausgeschlossen**.

Die Umsetzung, Umfang und Art der Vorhaben innerhalb dieser Bebauungspläne ist im Rahmen eines Durchführungsvertrages vereinbart und als Satzung (Ortsrecht) beschlossen. Ein Eingriff würde die Wirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes tangieren und den im Bauleitplanverfahren manifestierten, speziell auf dieses Vorhaben ausgerichteten Konfliktlösemechanismus zur Bewältigung bodenrechtlicher Spannungen infrage stellen.

Ebenso ist die Anwendung des „Bauturbos“ ausgeschlossen, wenn damit gegen andere abgeschlossene Verträge (z.B. städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB) verstoßen würde; **ein Anspruch auf Vertragsanpassung wird im Regelfall abgelehnt**.

➤ **Abweichung vom Erfordernis des Einfügens nach § 34 Abs. 3b BauGB**

Das Abweichen vom „Einfüge-Gebot“ bedarf weiterhin der Prüfung und Bewertung des Einzelfalls. Das Absehen ist nur für die gesetzlich vorgesehenen Vorhaben zulässig und **setzt ferner voraus, dass es städtebaulich vertretbar** und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Durch das Vorhaben dürfen insbesondere keine städtebaulichen Missstände entstehen.

➤ Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB

Die Anwendung des „Bauturbos“ für Vorhaben im Außenbereich (§ 246e Abs. 3 BauGB) **wird aus Gründen der Außenbereichsschonung ausgeschlossen.**

Bei baulichen Entwicklungen im Außenbereich sind vielfältige Belange unterschiedlichster Rechtsbereiche zu beachten. Aufzuführen sind hier u.a. die voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt, welche eine entsprechende Kompensation erfordern, artenschutzrechtliche Belange, die Herstellung neuer Erschließungssysteme, Belange der Bodenordnung, Belange des Hochwasserschutzes (insbesondere vor dem Hintergrund der Zunahme von Starkregenereignissen) sowie die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung. Diese umfassenden Erhebungen und Abwägungen sind innerhalb der dreimonatigen Genehmigungsfrist, in Anbetracht der in Bamberg bestehenden fachlich und stadträumlich komplexen Rahmenbedingungen, nicht rechtssicher zu erheben und abzuwägen.

Insbesondere soll **eine ungeordnete Zersiedlung und größere Versiegelung schützenswerter Freiflächen verhindert** werden.

➤ Gewerbegebiete

Die Anwendung für die Realisierung von Wohnnutzungen innerhalb von Gewerbegebieten wird **ausgeschlossen**.

Bei Vorhaben dieser Art sind erhebliche Nutzungskonflikte (z.B. Nachweis gesunder Wohnverhältnisse, immissionsschutzrechtliche Belange etc.) zu erwarten. Zudem könnten bereits genehmigte Gewerbebetriebe / gewerbliche Nutzungen in der Ausübung ihrer Tätigkeit als auch in ihrer zukünftigen Entwicklung eingeschränkt werden. Angesichts der enormen Bedeutung der Gewerbeansiedlungen in Bamberg für die regionale Wertschöpfung und Wahrung von Arbeitsplätzen ist ein Verdrängungswettbewerb auch aus stadtökonomischer Sicht nicht erstrebenswert.

➤ UVP-pflichtige Vorhaben

Die Anwendung des „Bauturbos“ für Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung, nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird seitens der Verwaltung **ausgeschlossen**.

Es ist im Rahmen einer Genehmigungsfrist von 3 Monaten nicht zu gewährleisten, dass sämtliche zu berücksichtigende öffentliche Belange rechtsicher erfasst und abgewogen werden können. Im Übrigen stünde der erforderlich werdende Aufwand in keinem Verhältnis zum Gewinn für die Bauherren, sodass für solch folgenreiche Vorhaben weiterhin ein bauleitplanerisches Tätigwerden für erforderlich gehalten wird.

➤ **Vorhaben innerhalb des Stadtdenkmals**

Die Anwendung des „Bauturbos“ innerhalb des Stadtdenkmals ist **ausgeschlossen**. Aus städtebaulicher Sicht und aufgrund denkmalrechtlicher Belange, insbesondere zum Schutze des Welterbestatus, ist die Anwendung des „Bauturbos“ im Bereich des Stadtdenkmals nicht zu befürworten.

➤ **Ausschluss von Ferienwohnungen und Kurzzeitmietwohnungen**

Die Einführung des „Bauturbos“ verfolgt das Ziel, die Schaffung von nachhaltigem Wohnraum zu beschleunigen und diesen zu sichern (Wohnraumsicherung). Dementsprechend ist es zwingend geboten entsprechende Auflagen für den Vorhabenträger bei der Anwendung des „Bauturbos“ in den Genehmigungsbescheid, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder durch dingliche Sicherungen zu fixieren. Hierdurch muss eine Nutzungsänderung des geschaffenen Wohnraums in Ferienwohnungen und ähnlicher Nutzungen (z.B. Wohnraum, über den auf bestimmte Zeit Mietverträge mit einer Befristung auf längstens drei Monate geschlossen werden (Kurzzeitmietwohnungen)) **dauerhaft verhindert werden.**

➤ **Neubau räumlich abgeschlossener Wohneinheiten**

Die Anwendung des „Bauturbos“ soll im Regelfall nur für Vorhaben erfolgen, welche die (Neu-) Errichtung von räumlich abgeschlossenen Wohneinheiten umfassen. Für die Erweiterung von bereits bestehendem Wohnraum (z.B. in Form eines Anbaus an ein Einfamilienhaus), ist nach verwaltungsinterner Interpretation, dieses Gesetz nicht geschaffen. **Es sollen neue, zusätzliche Wohneinheiten entstehen.**

➤ **Sicherung des Vollzugs des geschaffenen Baurechts - Bauverpflichtungen**

Um dem Grundsatz, einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung gerecht zu werden und der Spekulation mit Grund und Boden vorzubeugen, ist bei einer Zustimmung zur Anwendung des Bauturbos **stets eine Bauverpflichtung vorzusehen.**

Dies entweder auf vertraglichem Wege oder durch einseitige, dingliche Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Stadt Bamberg, wobei die Erklärung auch für und gegen die Rechtsnachfolger im Eigentum wirkt. Nur so lassen sich die städtebaulichen Zielstellungen des „Bauturbo“ erreichen. Er dient nicht einer rein privatnützigen Bodenwertsteigerung.

➤ Sozialer Wohnungsbau

Bei der Anwendung des „Bauturbo“, ist **ab einer Anzahl von 6 Wohneinheiten mindestens 40 % dieser Wohnungen als Sozialwohnungsbau auszuführen**; im Falle einer nicht natürlichen Zahl ist auf ganze Wohneinheiten, die dem Sozialwohnungsbau unterfallen, aufzurunden. Der Nachweis des sozialen Wohnungsbaus richtet sich im Übrigen nach **Maßgabe der „Richtlinie über die Sozialklausel für Wohnungsbau in Bamberg“** in ihrer jeweiligen Fassung. Dies ist im Baubescheid als Auflage nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB festzuhalten.

➤ Vorabstimmung des Vorhabenträgers mit der Verwaltung

Wie aus den zuvor angeführten Sachverhalten deutlich wird, sind bei der Anwendung des „Bauturbo“ verschiedenste rechtliche Grundlagen und öffentliche Belange zu berücksichtigen. Verbunden mit der relativ kurzen Fiktionsfrist ist es **unabdingbar, dass das Vorhaben vor Antragstellung** mit der Gemeinde, im hiesigen Fall mit dem Stadtplanungsamt **abgestimmt wird**. Nur auf dieser Grundlage kann mit dem Vorhabenträger abgestimmt werden, welche Unterlagen ggf. noch benötigt werden oder welche städtebaulichen Voraussetzungen notwendig sind. Im Zweifelsfall wird zur Fristwahrung die Zustimmung pauschal versagt und das Vorhaben abgelehnt bzw. negativ verbeschieden.

➤ Entscheidung über die Zustimmung zum Bauturbo im Bau- und Werkssenat

Die selbsttätige Bearbeitung von Anträgen in der städtischen Verwaltung, für welche die Regelungen des „Bauturbos“ Anwendung finden könnten, sind wie bisher und entsprechend den in der Geschäftsordnung unter § 12 Abs. 3 Nr. 2 B) 1 (Zuständigkeiten des Bau- und Werkssenaes) festgelegten Regelungen auszuführen. Bei Senatswürdigkeit eines Vorhabens wird der zuständige Senat mit dem Vorgang befasst, andernfalls wird durch die Fachdienststellen der Verwaltung selbst entschieden.

Die Geschäftsordnung regelt u.a. die Entscheidung über:

„Behandlung solcher Vorhaben, die für das Stadtbild, die Stadtentwicklung, die Stadtforschung, die Stadterneuerung oder die Städtebauförderung von grundsätzlicher Bedeutung sind, soweit nicht der Stadtrat zuständig ist oder es sich um eine in die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters fallende laufende Angelegenheit handelt soweit nicht der Konversionssenat zuständig ist.“

Es ist im vorliegenden Fall zu empfehlen, die bewährte Praxis fortzuführen. **Die Geschäftsordnung der Stadt Bamberg ist** bezüglich der Erteilung der Zustimmung zur Anwendung des „Bauturbos“ **entsprechend fortzuschreiben respektive zu präzisieren.**

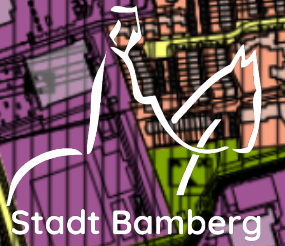
➤ **Evaluierung des Verwaltungshandelns im Rahmen der Umsetzung**

Die zuvor beschriebene Vorgehensweise muss sich natürlich erst im Zuge der Anwendung bewähren. Zudem werden sich im Laufe der Zeit die Anforderungen an die Umsetzung des Gesetzes durch vielfältige Entscheidungen zuständiger Gerichte schärfen. Dementsprechend muss das verwaltungsinterne Vorgehen ggf. angepasst werden. Sollte dies erforderlich werden, wird ein entsprechender Sachstandsbericht dem Bau- und Werksenat vorgestellt.

Im Übrigen werden auch etwaige Bedarfe bezüglich einer höheren Personalbemessung oder einer Verschiebung von Zuständigkeiten innerhalb des bestehenden Personalkörpers des Stadtplanungsamtes oder des Fachbereichs Baurecht im Zuge der Umsetzung des Bauturbos zu prüfen sein.

Bauturbo

Erfahrungen aus der kommunalen Praxis



Vielen Dank