

EINLEITUNG

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hat der Bundesgesetzgeber den sog. „Bau-Turbo“ beschlossen. Das Gesetz umfasst weitreichende bauplanungsrechtliche Erleichterungen und befristete Sonderregelungen im Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Gesetzes ist in erster Linie die Schaffung von mehr Wohnraum. Der Gesetzgeber verspricht sich mit dem Gesetz die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und Erleichterungen hinsichtlich der Überwindung von Genehmigungshindernissen für den Wohnungsbau.

Da die neu eingeführten Regelungen eine Abkehr von einigen Grundprinzipien der deutschen Bodenordnung, wie z.B. dem Planmäßigkeitsprinzip und dem Einfügensgebot darstellen, ist nicht überraschend, dass der „Bau-Turbo“ in Fachkreisen auch kritisch gesehen wird.

Unstrittig ist, dass die unbedachte Anwendung der Verfahrenserleichterungen des Bau-Turbos geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung in den Gemeinden nachhaltig zu stören und kaum mehr zu bewältigende bodenrechtliche Spannungen auszulösen (z.B. Nutzungskonflikte und unerwünschte bauliche Dichte bzw. Höhenentwicklung).

DER „BAU-TURBO“ IM EINZELNEN

- Der geänderte § 31 Abs. 3 BauGB erlaubt weitgehende Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus. Gegenüber dem Wohnbaulandmobilisierungsgesetz sind die Befristung der Regelung, die Begrenzung auf den Einzelfall und die Einschränkung des Anwendungsbereiches auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt entfallen. Die Regelung erlaubt die Befreiung von planungsrechtlichen Vorschriften (Bundesrecht), nicht aber von landesrechtlichen Vorschriften.

- Aufgrund des neu eingefügten § 34 b BauGB kann – mit Zustimmung der Gemeinde - zugunsten des Wohnungsbaus vom Einfügensgebot abgewichen werden. Einschränkung ist einzig die Würdigung nachbarlicher Belange. Gegenüber früheren Regelungen gilt dies nicht mehr nur für den Einzelfall und nicht mehr nur für die Änderung bestehender Gebäude, sondern auch für die Neuerrichtung.
- Die bis Ende 2030 befristete Experimentalklausel des § 246e BauGB erlaubt die Abweichung von allen Regelungen des BauGB und aller auf seiner Grundlage erlassenen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus (ebenfalls nur mit Zustimmung der Gemeinde). Die Anwendung auf den Außenbereich ist an Bedingungen geknüpft (überschlägige Prüfung Umweltauswirkung, räumlicher Zusammenhang mit Innenbereichsflächen).

GESETZLICHE GRENZEN

Der Anwendung des „Bau-Turbo“ sind gesetzliche Grenzen gesetzt. Folgende übergeordnete Vorgaben und Gesetze begrenzen den Anwendungsbereich:

- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (unmittelbarer individueller Schutzzanspruch)
- Vorgaben aus Fachgesetzen (z.B. Abstandsflächen und Gefahrenabwehr nach LBauO, Immissionsschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz, Hochwasserschutz, Denkmalschutz)
- Ausschluss bei rechtlichen Betroffenheiten Dritter (Nachbarschutz, Gebot der Rücksichtnahme, Schutz des Eigentums)
- Ausschluss bei Veränderung des bestehenden Gebietscharakters (Gebietserhaltungsanspruch) sowie potenzieller Nutzungskonflikte zur Vermeidung von Entschädigungs- und Kompensationsansprüchen

- Willkürverbot (Anspruch auf Gleichbehandlung aller Antragsteller im Recht, Entscheidungsbindung durch Vorbildwirkung vorangegangener Entscheidungen: „Selbstbindung der Gemeinde“)
- „Bau-Turbo“-Genehmigungen sind als Ersatz für Bebauungspläne gedacht. Sie können nicht über das hinausgehen, was planbar wäre. Die Grundsätze der Bauleitplanung (u.a. zur Konfliktbewältigung) sind weiterhin einzuhalten.

ANWENDUNG AUF NORDERNEY:

Gerade auf einer Insel wie Norderney, auf der Grund und Boden einem besonderen Verwertungsdruck ausgesetzt sind, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass - ggf. auch ungewollte - Nachahmer auf den Plan treten. Dabei ist davon auszugehen, dass diese Nachfolgeprojekte, die sich ggf. an dem neu definierten Maßstab der Bewertung nach § 34 BauGB orientieren, nicht zwingend Wohnungsbauvorhaben projektieren. Vor diesem Hintergrund hat der Deutsche Städtetag den Gemeinden empfohlen, sich bzgl. der Anwendung des sog. „Bau-Turbo“ Leitlinien zu geben. Diese sollen sowohl Entscheidungshilfen bieten als auch die sich bei der Anwendung ergebenden Verfahrensfragen regeln.

Von entscheidender Bedeutung bei der Anwendung des Bau-Turbo ist die Prognose der Auswirkungen einer Ausnahmegenehmigung. Dabei ist zu ermitteln:

- Welche weiteren Fälle ein gleichgelagertes Interesse vorbringen könnten und entsprechend einen Genehmigungsanspruch geltend machen können
- Inwieweit sich der gegebene planungsrechtliche Rahmen durch das Vorhaben verändert (Prüfung der Strahlkraft des Vorhabens und der dadurch ausgelösten Änderung des Maßes und der Art der Nutzung)
- Welche Konsequenzen sich möglicherweise aus der Anwendung des Bau-Turbo für die ein-

- zelen Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes bzw. dessen Wirksamkeit insgesamt mittel- und langfristig ergeben
- Welche Konsequenzen sich aus der Anwendung des Bau-Turbo für bestehende angrenzenden Bebauungspläne oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes (Gebietserhaltungsanspruch) mittel- und langfristig ergeben können

KOMMUNALE SELBSTVERPFLICHTUNG

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 15.04.2026 folgende Regelungen als Selbstverpflichtung für die Entscheidung über die Anwendung des „Bau-Turbo“ beschlossen:

- Der Bau-Turbo soll nur innerhalb der Flächennutzungsplan-Kategorien „Wohnen“ und „Gemischte Bauflächen“ bzw. gleichartigen Sondergebieten angewandt werden.
- Bei Vorhabengrößen ab 1.000m² Grundstücksgröße, mehr als 500 m² Wohnfläche oder mehr als 10 Wohnungen soll mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zur Steuerung des Vorhabens abgeschlossen werden.
- Vorhaben ab 5.000 m² Grundstücksgröße, mehr als 2.000 m² Wohnfläche oder mehr als 40 Wohnungen sollen grundsätzlich durch eine Bauleitplanung begleitet werden.
- Der Bau-Turbo soll nicht zur Anwendung kommen für
 - Vorhaben im Außenbereich liegend, die über eine geringfügige Arrondierung des Ortsrandes hinausgehen,
 - Vorhaben, die eine Bebauung in „zweiter Reihe“ zum Gegenstand haben,
 - Vorhaben, die in Gewerbegebieten (oder vergleichbaren Sondergebieten) Wohnnutzungen etablieren wollen,

- Vorhaben, die unter dem Deckmantel der Schaffung von Wohnungen, Vergünstigungen für weitere, Nichtwohnnutzungen erreichen wollen,
 - Vorhaben, bei denen noch keine Erschließung vorhanden ist bzw. die Erschließung erkennbar nur schwer möglich ist (Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche, Abfallentsorgung, Anschluss RW- bzw. SW-Kanal, Versorgungsleitungen),
 - Vorhaben die in einem Schutzgebiet liegen (z.B. Natur- o Grundwasserschutz)
 - Vorhaben, die außerhalb des Geltungsbereichs einer Erhaltungssatzung oder des Geltungsbereichs der Satzung nach § 22 BauGB liegen.
- Eine Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 36a Abs. 2 BauGB soll regelmäßig durchgeführt werden, wenn für das Vorhaben gleichzeitig ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird bzw. die o.g. diesbezüglichen Flächengrößen erreicht werden.

Der Entscheidungshorizont bei der Anwendung des „Bau-Turbo“ geht weit über die Beurteilung eines Einzelvorhabens hinaus. Der Anwendung des „Bau-Turbo“ ist daher einer Entscheidung über die Bauleitplanung gleichzusetzen.

Vor diesem Hintergrund haben Bauausschuss und Verwaltungsausschuss beschlossen, dass Entscheidungen über die Anwendung des „Bau-Turbo“, grundsätzlich im öffentlichen Bauausschuss vorberaten werden sollen.

Die Zuständigkeit für die abschließende Entscheidungen über die Anwendung des „Bau-Turbo“ wird beim Verwaltungsausschuss angesiedelt.

BAUEN AUF NORDERNEY



Information zum „Bau-Turbo“



Stadt Norderney

Am Kurplatz 3
26548 Norderney
Telefon 04932/920-0
Fax 04932/920-222
E-Mail: stadt@norderney.de
www.stadt-norderney.de