

Mehr Tempo für mehr Wohnungen

FRAGEN UND ANTWORTEN: Eine Sonderregelung im Baugesetzbuch, die Bau-Turbo genannt wird, ermöglicht es Kommunen, den Wohnungsbau zu beschleunigen. Das sind die Regeln, Vorteile und Bedenken.

Was sind die Neuerungen, und was will der Gesetzgeber damit erreichen?

Paragraf 246e erlaubt seit 30. Oktober und befristet bis Ende 2030, dass zu Wohnbauzwecken von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abgewichen werden kann. Aber nur, wenn die Gemeinde zustimmt und keine erheblichen Umweltauswirkungen oder Nachbarschaftsbelastungen zu erwarten sind. Die Kommunen werden so ermächtigt, dringende Wohnbauprojekte – seien es eigene oder die von Privatleuten, Verbänden oder Investoren – schneller reif für die Genehmigung zu machen.

Um welche Art von Bauprojekten geht es?

Der genannte Paragraf steht in Verbindung mit weiteren Änderungen im Baugesetzbuch. Im Rhein-Pfalz-Kreis dürften vor allem diese Fälle im Innenbereich von Orten zum Tragen kommen: Neubau auf durch Abriss freigewordenen Grundstücken oder auf Freiflächen innerhalb von bebauten Grundstücken, Bauen in zweiter Reihe, Vergrößerung oder Erneuerung bestehender Gebäude, Umwandlung von Gewerbebauten zu Wohnzwecken sowie Ausweitung eines Wohnquartiers bis hinein in den Außenbereich.

Was genau ist jetzt anders?

Bei den genannten Vorhaben musste bislang sehr häufig ein Bebauungsplan geändert oder neu aufgestellt werden. Dieses Verfahren dauert wegen der vorgeschriebenen Regeln und Verfahrensschritte mitunter recht lang. Wenn die Gemeinde es will und es mit öffentlichen Belangen vereinbar ist sowie der Schaffung von Wohnraum dient, kann sie jetzt auf Bebauungsplanverfahren verzichten und ist bei dieser Entscheidung auch nicht mehr auf das Okay der Kreisverwaltung als Bauaufsichtsbehörde angewiesen.

Das betrifft auch das sogenannte Einfügungsgebot. Wer in einem älteren Ortsteil, für den (noch) kein Bebauungsplan vorliegt, ein Haus bauen oder aufstocken will, muss sicherstellen, dass es sich „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, so Paragraf 34 BauGB. Hier waren Bauaufsicht und Gemeinden bislang gar nicht so selten unterschiedlicher Meinung, aber die Entscheidung traf am Ende immer der Kreis. Jetzt hat die Gemeinde das Sagen.

Gibt es im Rhein-Pfalz-Kreis schon ein Projekt, das unter Anwendung des Bau-Turbos verwirklicht wird?

In Lamsheim wurde so etwas gerade in die Wege geleitet. Die Dorsch &



Deutschland braucht dringend mehr Wohnungen. Die Genehmigungen dafür sollen schneller erfolgen.

FOTO: ROLF VENNENBERND/DPA

Kobler Wohnbau GmbH aus Limburgerhof hat in der Mühltorstraße ein altes Anwesen gekauft und abgerissen, um darauf drei Häuser mit insgesamt 18 bis 20 Wohnungen zu bauen. Im September 2025 willigte der Gemeinderat ein, dafür einen Bebauungsplan aufzustellen. Jetzt wollen es die Verwaltung und der Investor in enger Abstimmung ohne einen solchen Plan probieren, das heißt nur mit einem Baugenehmigungsverfahren.

Um wie viel schneller lässt sich das Lamsheimer Vorhaben nun umsetzen?

„Wenn wir im Mai den Bauantrag stellen, könnte im Oktober Baustart sein“, sagt Geschäftsführer Sascha Kobler. Für seine Firma ist es das erste

Bau-Turbo-Projekt. Er schätzt, dass sich im Schnitt die Verfahrenszeit für solche Nachverdichtungsprojekte in seinem Unternehmen von zwölf bis 18 Monaten auf sechs Monate verkürzt wird. „Das bedeutet bei Grundstücken, die vorfinanziert werden, eine wesentliche Kostenersparnis“, so Kobler. Die Bauzeit im aktuellen Fall kalkuliert er auf 18 bis 20 Monate. „Wenn das in Lamsheim gut läuft, könnten wir das Verfahren auch auf Projekte in anderen Kommunen anwenden.“

Kann ein Bauherr auf der Anwendung des Bau-Turbos bestehen?

Nein. Die jeweilige Kommune entscheidet in jedem Einzelfall, ob sie die neuen gesetzlichen Möglichkeiten nutzen will. Sie kann Bedingungen

stellen oder ein Vorhaben ganz ablehnen, wenn es mit ihren städtebaulichen Vorstellungen nicht vereinbar ist.

Aber wenn sie zum Beispiel einen Bauherrn von den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans befreit, sollte sie bedenken, dass in der Nachbarschaft vergleichbare Fälle auftreten können. Dann sollte das Quartier vielleicht doch lieber neu überplant werden.

Ist beim Bau-Turbo noch eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen?

Nein, nicht zwingend. Die Gemeinde kann die Beteiligung der Bürger aber zur Bedingung machen – so wie im Fall der Lamsheimer Mühltorstraße. „Außerdem verlangen wir hier die

gleichen Gutachten wie beim Bebauungsplanverfahren“, sagt Sabine Josy, die Bauamtsleiterin der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim. „Und das Planungsbüro Piske soll auf die Planung draufschauen.“ Wenn in den Bau-Turbo eine Bürgerbeteiligung integriert wird, verlängert sich der Prozess um circa einen Monat.

Neu ist auch, dass Wohnbauanträge künftig an die Kreisverwaltung zu schicken sind. Was steckt dahinter?

Die Kreisverwaltung leitet den Bauantrag unverzüglich an die Gemeinde weiter und fragt bei Bedarf nach deren Zustimmung. Diese muss ebenfalls unverzüglich entscheiden, sonst gilt die Zustimmung spätestens nach drei Monaten als erteilt. Die Kreisverwaltung hat den Bauantrag innerhalb

von 15 Arbeitstagen auf Vollständigkeit und die Beteiligung anderer Behörden, Stellen oder Sachverständigen zu prüfen. Wenn alle Unterlagen vorliegen, muss der Bauantrag im vereinfachten Verfahren innerhalb eines Monats genehmigt werden, ansonsten tritt die Genehmigung kraft Gesetzes ein. Ist die Beteiligung von Sachverständigen notwendig, verlängert sich die Frist auf drei Monate.

Wer ist eigentlich mit „Gemeinde“ gemeint? Welche Stelle innerhalb einer Kommune ist zur Entscheidung über die Zustimmung berufen?

Das richtet sich nach dem Kommunalrecht des jeweiligen Bundeslandes. Die Regel dürfte im Rhein-Pfalz-Kreis wohl sein, dass der Gemeinderat entscheidet, sofern dieser das Recht nicht dem Bau- und Planungsausschuss übertragen hat. „In Lamsheim soll das Entscheidungsgremium immer der Gemeinderat sein“, sagt Ortsbürgermeisterin Barbara Eisenbarth-Wahl (CDU).

Der Bau-Turbo verspricht eine Entbürokratisierung, aber stellt er für die Gemeinden nicht auch eine zusätzliche Aufgabe dar?

Für die neuen Verfahren existieren noch keine etablierten Abläufe, deshalb müssen Mitarbeiter qualifiziert und interne Prozesse angepasst werden. Frank Juchem, Leiter der Kreisabteilung Bau, Planung, Umweltschutz, kündigt Treffen der Kreisverwaltung mit den Bauamtsleitern und zuständigen Sachbearbeitern zum Austausch und zur Festsetzung einheitlicher Vorgehensweisen an. Die Sachbearbeiter des Kreises sowie der Gemeinden müssten geschult werden. Es bleibe abzuwarten, in welchem Umfang die Gemeinden vom Bau-Turbo Gebrauch machen wollen.

Patrick Fassott, Bürgermeister der Verbandsgemeinde Rheinauen, erwartet „mehr Prüfungsarbeit, mehr Verantwortung und mehr Diskussionen in den Gremien“. Dennoch befürwortet er das neue Instrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. „Wenn eine Kommune solche Projekte realisieren wollte, wäre es tatsächlich eine Erleichterung.“

Bauamtsleiterin Sabine Josy von der VG Lamsheim-Heßheim erwartet, dass ihre Abteilung und die kommunalen Gremien nicht unbedingt mehr Arbeit haben werden, als wenn sie Bebauungspläne aufstellen oder ändern müssten. „Vorher mussten wir ja auch genau hingucken“, sagt sie. Wenn es allerdings um Bauvorhaben gehe, die den Außenbereich tangieren, könne es schon mal heikel werden. |ww