

**Leitlinie der Stadt Menden (Sauerland)
zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung
des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)**

Stadt Menden (Sauerland)

Baudezernat - Abteilung Planung und Bauordnung



Anlass und Ziel

Mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ ist am 30. Oktober 2025 der sog. „Bau-Turbo“ in Kraft getreten. Mit den Gesetzesänderungen wurden neue Befreiungstatbestände zugunsten des Wohnungsbaus in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Insbesondere soll neuer Wohnraum schneller durch die gezielte Abweichung von den bestehenden Vorschriften geschaffen werden. Die Gesetzesänderungen ermöglichen somit weitreichende Abweichungen von bestehenden Vorschriften des BauGB in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Aus städtebaulicher Sicht ist es daher notwendig, durch die vorliegende Leitlinie die Anwendungen der neuen Regelungen unter Berücksichtigung der städtischen Ziele, der konkreten örtlichen Gegebenheiten und einer moderaten Siedlungsentwicklung zu steuern. Es ist das Ziel, durch die politisch beschlossene Leitlinie ein einheitliches Verwaltungshandeln herbeizuführen, dass für alle Beteiligten transparente und nachvollziehbare Verwaltungsentscheidungen ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund werden in der Leitlinie diejenigen Anwendungsfälle aufgeführt, in denen in Menden (Sauerland) der Bau-Turbo generell angewendet werden soll. Es handelt sich damit um eine Positivliste, so dass diese Fälle grundsätzlich genehmigt werden sollen, wenn nicht andere Belange entgegenstehen. Alle hierin nicht genannten Anwendungsfälle sind jedoch nicht prinzipiell ausgeschlossen, sondern müssen in jedem Einzelfall geprüft werden, ob und ggf. unter welchen Umständen noch eine Zulassung erfolgen kann. Jeder dieser Einzelfälle muss dann dem Ausschuss für Planen und Bauen vorgelegt werden, dem der Rat in der Zuständigkeitsordnung u.a. die Erteilung bzw. Versagung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36a BauGB übertragen hat, soweit es sich nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt. Im Rahmen des Bau-Turbos können nämlich nur die in der Leitlinie unter 1. und 2. genannten Anwendungsfälle als Geschäfte der laufenden Verwaltung behandelt werden, da nur diese auf der Grundlage der vom Rat beschlossenen Leitlinie ausdrücklich als solche beschlossen wurden.

Grundsätzlich ist bei allen Überlegungen und Anwendungsfällen zu berücksichtigen, dass es sich beim Bau-Turbo um ein völlig neues Instrument handelt, welches durch eine experimentelle und zeitlich befristete Gesetzgebung geprägt ist. Dies führt dazu, dass seine Auswirkungen letztlich erst durch praktische Anwendung und Erfahrungen zuverlässig beurteilt werden können. Diese Leitlinie muss daher als ein „lebendiges“ Steuerungsinstrument und nicht als ein starres und abgeschlossenes Regelwerk verstanden werden. Sie soll daher immer wieder überprüft und ggf. angepasst werden.

Inhalt des Gesetzes

§ 31 Abs. 3 BauGB - Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans

Mit **Zustimmung der Gemeinde** kann im **Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen** von den Festsetzungen des Bebauungsplans **zugunsten des Wohnungsbaus befreit** werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung **nachbarlicher Interessen** mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich **zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen** hat.

In § 31 des BauGB sind Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Während Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) direkt durch den Bebauungsplan geregelt werden, sind Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) insbesondere für Sonderfälle vorgesehen, die bei der Planaufstellung nicht berücksichtigt werden konnten. Eine Befreiung von den Festsetzungen setzt voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und es entweder dem Allgemeinwohl dient, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Zudem sind die nachbarlichen Interessen sowie die öffentlichen Belange zu wahren und es handelt sich um einen Einzelfall. Darüber hinaus war es in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB bislang möglich, von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind (§ 31 Abs. 3 BauGB).

Mit der Gesetzesänderung wurde der § 31 Abs. 3 BauGB dahingehend geändert, dass Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus nun auch in Gebieten ohne einen angespannten Wohnungsmarkt und auch in mehreren Fällen möglich sind. Voraussetzung für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist jedoch, dass die Gemeinde Ihre Zustimmung erteilt.

§ 34 Abs. 3a und 3b BauGB - Abweichung vom Erfordernis des Einfügens

§ 34 Abs. 3a BauGB

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im **Einzelfall abgewichen** werden, wenn die Abweichung

- 1) einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder**
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
- 2) städtebaulich vertretbar ist und
- 3) auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 34 Abs. 3b BauGB

Mit **Zustimmung der Gemeinde** kann im **Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen** vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung **abgewichen** werden, wenn das Vorhaben der **Errichtung eines Wohngebäudes** dient und auch unter **Würdigung nachbarlicher Interessen** mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar ist.

Der § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dem sog. Innenbereich, befinden. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Im Einzelfall konnte vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn das Vorhaben u.a. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes dient (§ 34 Abs. 3a BauGB).

Eine Abweichung von der Vorschrift ist künftig möglich, wenn neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird. Es muss sich nicht mehr um ein Wohnzwecken dienendes Gebäude handeln. Neu eingeführt wurde der § 34 Abs. 3b BauGB, wodurch ebenfalls von dem Erfordernis des Einfügens abgewichen werden kann, wenn es sich um die Errichtung eines Wohngebäudes handelt. In beiden Fällen sind nachbarliche Interessen und öffentliche Belange zu berücksichtigen.

§ 246e BauGB - Sonderregelung für den Wohnungsbau

- (1) Mit **Zustimmung der Gemeinde** kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den **Vorschriften dieses Gesetzbuchs** oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften **abgewichen** werden, wenn die Abweichung unter **Würdigung nachbarlicher Interessen** mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:
1. der **Errichtung Wohnzwecken** dienender Gebäude,
 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch **neue Wohnungen** geschaffen oder vorhandener **Wohnraum wieder nutzbar** wird, oder
 3. der **Nutzungsänderung** zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu **Wohnzwecken**, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.
- Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.
- (2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.
- (3) Im **Außenbereich** sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im **räumlichen Zusammenhang** mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.
- (4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.
- (5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:
1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Mit dem neu eingeführten § 246e BauGB wird eine befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau eingeführt, die es ermöglicht, von den Regelungen des BauGB abzuweichen und somit auch größere Wohnbauprojekte ohne Planverfahren zuzulassen. Eine Abweichung ist insbesondere von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie dem Erfordernis des Einfügens, die über die bereits eingeführten Änderungen hinausgehen, aber auch von den restriktiven Anforderungen des Außenbereiches möglich. Eine Grundvoraussetzung ist jedoch, dass die Gemeinde ihre Zustimmung erteilt, zudem sind nachbarliche Interessen und öffentliche Belange zu berücksichtigen. Die Anwendung ist auf Vorhaben beschränkt, die der Errichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden oder der Schaffung neuer Wohnungen durch die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von Gebäuden oder deren Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken dienen.

Steuerungsliste

Anwendungsfälle

Allgemeine Grundsätze

Der Bau-Turbo wird nicht angewendet

- auf Flächen, die als Grünfläche, Parkanlage, Spielplatz oder Schutzgebiet (z.B. Landschafts- oder Naturschutzgebiet) im Flächennutzungsplan dargestellt, im Bebauungsplan festgesetzt oder in der Örtlichkeit vorhanden sind (Ausnahme Anwendungsfall 1a),
- in (faktischen) Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten,
- in (faktischen) Mischgebieten, wenn die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie wirtschaftliche Interessen der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe nicht in erforderlichem Maße berücksichtigt werden können,
- für bauliche Anlagen, die einen Waldabstand von weniger als 35 m aufweisen sowie
- auf Grundstücken, die einem erhöhten Starkregen- oder Hochwasserrisiko ausgesetzt sind oder zur Versickerung bzw. als Notwasserweg freigehalten werden sollten.

Begründung

- Erhaltung der ökologischen und sozialen Funktionen von Grünflächen, Parkanlagen, Spielplätzen und Schutzgebieten
- Keine Gefährdung des Gebietserhaltungsanspruchs
- Keine Inanspruchnahme von knappen Gewerbe- und Industrieaufläichen
- Keine betrieblichen Einschränkungen der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe
- Erhaltung der gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohn- und Gewerbenutzungen in Mischgebieten
- Schutz vor Schäden durch Windwurf und Brandereignisse
- Schutz vor Starkregen- oder Hochwasserereignissen bzw. Berücksichtigung von Flächen, die zu diesem Zweck freigehalten werden sollten

1: Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB)

a) Zulassung in Grünflächen

Der § 31 Abs. 3 BauGB wird zur Zulassung von Vorhaben in festgesetzten privaten Grün- und Freiflächen eines Durchführungsplans angewendet, wenn

- sich das Vorhaben in Anlehnung an § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder Gemischte Baufläche dargestellt ist,
- die Grundflächenzahl von 0,4 unter Anwendung der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Regelungen der BauNVO zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht überschritten wird und
- die geplante Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vollständig ausgeglichen und in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert wird.

- Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsbereichen möglich
- Zahlreiche Abweichungen innerhalb festgesetzter Grün- und Freiflächen vorhanden
- Erweiterung vorhandener Gebäude innerhalb festgesetzter Grün- und Freiflächen möglich
- Ausgleich des zusätzlichen Eingriffs zur Kompensation der erhöhten und im Bebauungsplan ursprünglich nicht vorgesehenen Verdichtung
- Rechtssicherheit durch Absicherung über städtebaulichen Vertrag vor Erteilung der Baugenehmigung

b) Erhöhung Grundflächenzahl

Der § 31 Abs. 3 BauGB wird zu einer Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl angewendet, wenn

- sich das Vorhaben in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet befindet,
- die Grundflächenzahl von 0,4 unter Anwendung der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Regelungen der BauNVO zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht überschritten wird und
- die über das bislang zulässige Maß hinausgehende geplante Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vollständig ausgeglichen und in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert wird.

- Nachverdichtung auf vielen, aus heutiger Sicht untergenutzten Grundstücken möglich
- Beschränkung auf eine Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,3 in Durchführungsplänen und alten Bebauungsplänen nicht mehr zeitgemäß
- Vereinbarkeit mit nachbarschaftlichen Belangen durch Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,4 gewahrt
- Ausgleich des zusätzlichen Eingriffs zur Kompensation der erhöhten und im Bebauungsplan ursprünglich nicht vorgesehenen Verdichtung
- Rechtssicherheit durch Absicherung über städtebaulichen Vertrag vor Erteilung der Baugenehmigung

c) Überschreitung Baugrenze durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten

Der § 31 Abs. 3 BauGB wird zur Zulassung von Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten angewendet, wenn

- es sich um verfahrensfreie Vorhaben gem. der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Regelungen der BauO NRW handelt und
- die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- Verbesserte Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche möglich
- Maßvolle Erweiterung des Wohnraums über das Baufeld hinaus
Vermeidung der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange

d) Vollgeschoss im Dachgeschoss

Der § 31 Abs. 3 BauGB wird zur Zulassung eines weiteren rechnerischen Vollgeschosses im Dachgeschoss angewendet, wenn

- der optische Eindruck eines Dachgeschosses erhalten bleibt und
- die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans - insbesondere die zulässige Geschossflächenzahl - nicht überschritten werden.

- Verbesserte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche
- Erweiterung der Wohnfläche im Dachgeschoss
- Verbesserte Wohnqualität im Dachgeschoss durch weniger geneigte Dachflächen
- Beibehaltung des optischen Eindrucks einer Dachlandschaft auch bei leicht vergrößerten Gauben

e) Vollgeschoss im Kellergeschoss

Der § 31 Abs. 3 BauGB wird zur Zulassung eines weiteren rechnerischen Vollgeschosses im Kellergeschoss angewendet, wenn

- das Geschoss auf mind. einer Seite des Gebäudes (Hangseite) nicht mehr als 0,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und
- die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans - insbesondere die zulässige Geschossflächenzahl - nicht überschritten werden.

- Kostenersparnis durch verbesserte Anpassung an bestehende Topographie
- Verbesserte Wohnqualität im Kellergeschoss durch bessere Belichtungsmöglichkeiten
- Höchstens ca. 3 bis 4 Stufen über der Geländeoberfläche, um den Eindruck eines Keller- bzw. Hanggeschosses zu erhalten

f) Umwandlung von Nicht-Wohnnutzung

Der § 31 Abs. 3 BauGB wird zur Zulassung von Wohnnutzungen im Erdgeschoss angewendet, wenn

- es sich um ein eingeschränktes reines Wohngebiet oder ein eingeschränktes allgemeines Wohngebiet handelt und
- im Erdgeschoss nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind.

- Schaffung zusätzlicher Wohnnutzungen innerhalb von vorhandenen Gebäuden
- Erleichterte Umnutzung von ggf. leerstehenden Ladenlokalen, Büros oder ähnlichen Nutzungen in vorhandenen Wohngebieten
- Anwendung auch bei Neubauvorhaben möglich
- Ausschluss von Wohnnutzungen zugunsten von Ladenlokalen (z.B. „Tante-Emma-Laden“) nicht mehr zeitgemäß
- Allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt

2: Abweichung vom Erfordernis des Einfügens (§ 34 Abs. 3b BauGB)

a) Zulassung von Hinterlandbebauung

Der § 34 Abs. 3b BauGB wird zum Verzicht auf das Erfordernis des Einfügens in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, angewendet, wenn

- eine Nachverdichtung durch eine Hinterlandbebauung durchgeführt werden soll,
 - sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
 - das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder Gemischte Baufläche dargestellt ist und
 - wenn kein Planerfordernis ausgelöst wird.
- Keine „Sprengung“ gewachsener städtebaulicher Maßstäbe
 - Vorhaben sollen sich weiterhin einfügen, damit die Belange der Nachbarn gewahrt bleiben
 - Hinterlandbebauung umfangreich ermöglichen, wo es städtebaulich vertretbar ist
 - Vorrang der Nachverdichtung vor der Erschließung neuer Baugebiete im Freiraum
 - Gemäßigte Nachverdichtung angestrebt und keine gesamte „städtebauliche Planung“ bzw. kein gesamtes Quartier

3: Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB)

a) Verzicht auf Ergänzungssatzung

Der § 246e BauGB wird zur Zulassung von reinen Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten im Außenbereich gem. § 35 BauGB angewendet, wenn

- das Vorhaben unmittelbar an den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt und es sich bei dem angrenzenden Baugebiet um ein festgesetztes bzw. faktisches reines oder allgemeines Wohngebiet handelt,
- die Bebauung entlang einer dafür geeigneten öffentlichen Erschließungsstraße in nur einer Bautiefe erfolgt,
- es sich um eine kompakte Arrondierung des Siedlungsbereichs handelt und keine bandartige Entwicklung in den Außenbereich erfolgt,
- die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB erfüllt werden,
- die geplante Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vollständig ausgeglichen und in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert wird und
- vertraglich vereinbart wird, dass der Baubeginn innerhalb von drei Jahren nach Genehmigung erfolgt.

- Ermöglichung von moderaten Nachverdichtungen an Siedlungsändern
- Verhindern des Ausufers von Siedlungsändern durch enge Vorgaben auf der Grundlage des BauGB
- Ermöglichen von zwei Wohneinheiten pro Gebäude wegen unmittelbarer Nähe zum Siedlungsrand
- Verzicht auf die Aufstellung von Ergänzungssatzungen
- Beschleunigung durch Verzicht auf förmliche Beteiligungsschritte und Beschlüsse
- Vollständige Kompensation des ökologischen Eingriffs, der auch im Rahmen einer Ergänzungssatzung erforderlich wäre
- Rechtssicherheit durch Absicherung über städtebaulichen Vertrag vor Erteilung der Baugenehmigung
- Bauverpflichtung zur Verhinderung einer Vorratspolitik

b) Verzicht auf Bebauungsplan

Der § 246e BauGB wird zur Zulassung von Wohngebäuden, die über den im Anwendungsfall 3a) genannten Umfang hinausgehen, angewendet, wenn

- sich das Vorhaben im Innenbereich befindet oder es unmittelbar an den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt und es sich bei dem angrenzenden Baugebiet um ein festgesetztes bzw. faktisches reines oder allgemeines Wohngebiet handelt,
- das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder Gemischte Baufläche dargestellt ist,
- die Vorgaben der „Leitlinie für nachhaltige und klimagerechte Stadtplanung“ der Stadt Menden (Sauerland) und des Wohnraumentwicklungskonzeptes beachtet werden,
- die geplante Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vollständig ausgeglichen und in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert wird
- vertraglich vereinbart wird, dass der Baubeginn innerhalb von drei Jahren nach Genehmigung erfolgt und
- vor Einreichung eines Antrags auf Zulassung gem. Bau-Turbo die beabsichtigte Antragstellung angezeigt und ein Vorgespräch mit der Verwaltung geführt wurde.

- Verzicht auf die Aufstellung von Bebauungsplänen
- Beschleunigung durch Verzicht auf förmliche Beteiligungsschritte und Beschlüsse
- Ermöglichung von Nachverdichtungen im Innenbereich und größeren Erweiterungen unmittelbar an Siedlungsändern
- Keine Ausweitung auf Flächen, die im Flächennutzungsplan nicht für Wohnbauzwecke dargestellt sind
- Berücksichtigung der städtischen Leitlinie für nachhaltige und klimagerechte Stadtplanung als Vorgabe und Standard für alle städtebaulichen Projekte in Menden
- Berücksichtigung des Wohnraumentwicklungskonzeptes im Hinblick auf die Ermittlung des konkreten Bedarfs
- Vollständige Kompensation des ökologischen Eingriffs, der auch im Rahmen eines Bebauungsplans erforderlich wäre
- Rechtssicherheit durch Absicherung über städtebaulichen Vertrag vor Erteilung der Baugenehmigung
- Bauverpflichtung zur Verhinderung einer Vorratspolitik
- Hohe Komplexität erfordert zwingend Vorgespräche vor Beginn des formalen Verfahrens

c) Zulassung bei Planänderung

Der § 246e BauGB wird zur beschleunigten Zulassung von Wohnbauvorhaben während laufender Änderungsverfahren von Bebauungsplänen angewendet, wenn

- die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist,
- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

- Beschleunigung von Zulassungsverfahren in Anlehnung an die Empfehlung des Städtetags
- Weiterführung des Änderungsverfahrens wird nicht gehemmt
- Beschränkung auf Änderungsverfahren wegen größerer Rechtsunsicherheiten und Umweltauswirkungen bei Verfahren zur Neuaufstellung

Zuständigkeiten für das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36a BauGB

Anwendungsfälle

Allgemeine Grundsätze

- a) Alle in dieser Leitlinie nicht ausdrücklich genannten Anwendungsfälle sind nicht prinzipiell ausgeschlossen, sondern es muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob und ggf. unter welchen Umständen eine Zulassung erfolgen kann. Die Entscheidung hierüber trifft gem. der Zuständigkeitsordnung der Ausschuss für Planen und Bauen.
- b) Ist eine Entscheidung über das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36a BauGB nicht innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, wird das Einvernehmen durch die Verwaltung zunächst versagt. Eine erneute Antragstellung zu einem späteren Zeitpunkt bleibt unbenommen.
- c) Im Einzelfall können von diesen Richtlinien abweichende Entscheidungen durch den Ausschuss für Planen und Bauen getroffen werden.

Begründung

- Sehr unterschiedliche Fallkonstellationen denkbar, die nicht alle in der Leitlinie abbildbar sind
- Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse vom 25.11.2025 überträgt die Zuständigkeit für die Erteilung bzw. Versagung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36a BauGB vom Rat auf den Ausschuss für Planen und Bauen, soweit es sich nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt
- Nur Anwendungsfälle unter 1. und 2. als Geschäft der laufenden Verwaltung aufgrund konkreter Ermächtigung durch die Leitlinie
- Vollständige Prüfung und Abstimmung des Vorhabens erforderlich
- Aktive Erteilung des Einvernehmens notwendig zur Einhaltung der Kriterien
- Kein Ausnutzen von Zeiträumen ohne Gremiensitzungen (z.B. vor Kommunalwahlen)
- Erteilung des Einvernehmens auch auf der Grundlage eines erneuten Antrages möglich
- Ermöglichung von abweichenden Einzelfallentscheidungen, um z.B. Härtefälle zu vermeiden
- Zuständigkeit in jedem Fall beim Ausschuss für Planen und Bauen

Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Geschäft der laufenden Verwaltung

- Befreiung auf der Grundlage der durch den Rat beschlossenen Leitlinie
- Keine Grundsatzentscheidung durch die Verwaltung
- Lediglich einzelne „normale“ Bauanträge, die auch bislang ein Geschäft der laufenden Verwaltung sind

Abweichung vom Erfordernis des Einfügens (§ 34 Abs. 3b BauGB)

Geschäft der laufenden Verwaltung

- Befreiung auf der Grundlage der durch den Rat beschlossenen Leitlinie
- Keine Grundsatzentscheidung durch die Verwaltung
- Lediglich einzelne „normale“ Bauanträge, die auch bislang ein Geschäft der laufenden Verwaltung sind

Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB)

Entscheidung durch den Ausschuss für Planen und Bauen

- Ersatz für bisher notwendige Satzungen, die ebenfalls einen politischen Beschluss erfordert hätten
- Kann über einzelne Bauanträge hinausgehen
- Sehr unterschiedliche Fallkonstellationen denkbar, sodass eine Grundsatzentscheidung ausscheidet
- Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse vom 25.11.2025 überträgt die Zuständigkeit für die Erteilung bzw. Versagung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36a BauGB vom Rat auf den Ausschuss für Planen und Bauen, soweit es sich nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt