

Husumer Leitlinien und Kriterien zur Anwendung des Bau-Turbos

1.	Präambel.....	1
2.	Ausschluss des Bau-Turbos	2
3.	Anwendungsfälle	3
3.1	Grundvoraussetzungen zur Anwendung des Bau-Turbos.....	3
3.2	Gebietsarten – Art der baulichen Nutzung (BauNVO)	4
3.3	Abweichungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Maß der baulichen Nutzung (§ 30 i.v.m. §31 BauGB)	4
3.4	Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB).....	5
3.5	Außenbereich (35 BauGB)	5
3.6	Abgestimmte Projekte (§ 246e BauG)	5
4.	Verfahren.....	6
4.1	Zuständigkeiten.....	6
4.2	Vorabstimmung.....	6
4.3	Vorhaben mit geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen	6
4.4	Vorhaben mit mehr als geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen	7
4.5	Planersetzende Vorhaben	7
4.6	Fristwahrung.....	7
4.7	Beteiligung.....	7
4.8	Evaluierung.....	8
5.	Inkrafttreten	8

1. Präambel

Mit der aktuellen Novelle des Baugesetzbuches („Bau-Turbo“) hat der Bundesgesetzgeber umfangreiche Änderungen an verschiedenen Regelungen vorgenommen, die insbesondere der Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben und damit verbundener Planungsverfahren dienen sollen. Die Neuregelungen betreffen unter anderem die §§ 31, 34, 36, 36a, 216a und 246e BauGB. Die erweiterten Möglichkeiten greifen tief in die bisher praktizierte kommunale Planungs- und Steuerungshoheit ein und eröffnen der Stadt Husum neue Ermessens- und Handlungsspielräume bei der Beurteilung, Genehmigung und Steuerung von Bauvorhaben. Diese erweiterten rechtlichen Möglichkeiten können erhebliche Auswirkungen auf die

städtebauliche Entwicklung, das Ortsbild, die Infrastruktur sowie auf Umwelt- und Nachbarschaftsbelange haben.

Die Stadt Husum begrüßt grundsätzlich die Möglichkeit, Planungs- und Genehmigungsverfahren in geeigneten Fällen zu beschleunigen, um damit den Wohnungsbau zu fördern und mittelfristig zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beizutragen. Der Stadt Husum ist zugleich bewusst, dass sich aus der Anwendung des Bau-Turbos neue Herausforderungen ergeben. Der Bau-Turbo bietet einerseits Chancen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung von Husum, andererseits liegen in seiner Anwendung auch langfristig wirkende, nicht zu unterschätzende Risiken. Die Chancen und Risiken wurden untereinander abgewogen und hierzu für die Fallkonstellationen Leitlinien und damit verknüpfter Kriterien entwickelt, bei denen der Bau-Turbo angewendet werden soll. Diese sollen eine sachgerechte, transparente und einheitliche Anwendung der neuen Vorschriften sicherstellen. Sie dienen als Orientierungsrahmen für zukünftige Bauvorhaben, die bisher nicht genehmigungsfähig waren. Mit den Leitlinien und Kriterien liegen gleichbehandelnde Entscheidungskriterien vor, um eine sachgerechte Anwendung damit verbundener Regelungen zum Bau-Turbo zu gewährleisten.

Der Bau-Turbo ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht. Nach wie vor gelten die bestehenden Rechtsvorschriften.

Die Leitlinien beziehen sich auf den planungsrechtlichen Aspekt der gemeindlichen Zustimmung; das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren und andere Fachgesetze und Voraussetzungen bleiben unangetastet.

Ziel ist es, den durch den Bau-Turbo eröffneten Spielraum verantwortungsvoll und im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung zu nutzen, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Insbesondere bei städtebaulich besonders komplexen oder bedeutsamen Vorhaben kann die Stadt Husum entscheiden, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Durch die wesentliche Beschränkung des Bau-Turbos auf den Innenbereich werden unbebaute Außenflächen geschützt. Die Flächeninanspruchnahme wird auf ein notwendiges Maß reduziert, da bestehende Infrastrukturen genutzt und keine neuen Siedlungsflächen erschlossen werden.

Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass eine Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos keine Baugenehmigung ersetzt. Ein Rechtsanspruch auf Anwendung des Bau-Turbos besteht nicht.

Die dargestellten Leitlinien und Kriterien stellen den abstrakten Regelfall dar. Abweichungen sind unter Darlegung besonderer Belange im konkreten Einzelfall möglich, insofern keine städtebaulichen oder sonstigen Belange entgegenstehen.

2. Ausschluss des Bau-Turbos

Die Anwendung des Bau-Turbos ist ausgeschlossen, wenn bereits zum Entscheidungszeitpunkt über die gemeindliche Zustimmung erkennbar ist,

- dass andere öffentlich-rechtliche Belange (z.B. Planungen übergeordneter Planungsträger, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Küsten-, Hochwasser-, Arten-, Boden- und Denkmalschutz, Infrastrukturplanungen, Fachplanungsvorbehalt oder sonstige

Vorschriften des Umwelt-, Wald-, Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts) dem Vorhaben entgegenstehen oder

- eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung nicht gesichert beziehungsweise nicht hergestellt werden kann (siehe Punkt 3, 1. Spiegelstrich) oder
- dass eine überschlägige Prüfung ergibt, das Vorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen haben und bei denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Strategische Umweltprüfung erforderlich ist oder
- dass aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften fachgutachterliche Untersuchungsbedarfe bestehen, die eine grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens in Frage stellen (Vorrang der klassischen Bauleitplanung) oder
- für Vorhaben in faktischen oder festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonder- und Besonderen Wohngebieten; auch in Fällen, wenn die Entwicklung dieser zuvor genannten Gebiete durch eine heranrückende Wohnbebauung wegen zu erwartenden Immissionskonflikten beeinträchtigt werden kann oder
- dass die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist oder
- für Vorhaben in Kerngebieten im Erdgeschoss.

3. Anwendungsfälle

3.1 Grundvoraussetzungen zur Anwendung des Bau-Turbos

Der Bau-Turbo wird nur angewendet, wenn folgende Grundvoraussetzungen erfüllt sind:

- Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Vorhabens ist zum Zeitpunkt der Antragstellung vorhanden beziehungsweise wird durch den Vorhabenträger bis zur Fertigstellung der Wohnung geschaffen und gesichert. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Der Stadt Husum darf keine Erschließungslast durch das Vorhaben entstehen. Eine notwendige Errichtung beziehungsweise der Ausbau einer mittelbaren oder unmittelbaren öffentlichen Erschließung durch die Stadt Husum führen zu einer Ablehnung des Vorhabens. Zur Erschließung gehören neben der wegemäßigen Erschließung auch die infrastrukturelle Erschließung (Ver- und Entsorgung).
- Der Vorhabenträger hat der Verwaltung die tatsächlichen und rechtlich gesicherten Zugriffsmöglichkeiten auf das Vorhabengrundstück vor Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nachzuweisen. Er verpflichtet sich, etwaige Maßnahmen (als Bedingungen oder Auflagen in der Baugenehmigung und /oder als Vereinbarung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag) zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange umzusetzen.
- Der Bau-Turbo wird für die aufgezeigten Fälle nur angewendet, wenn neue abgeschlossene und selbstständig nutzbare Wohneinheiten geschaffen werden. Hierzu gehören ausdrücklich nicht gewerblich genutzte Wohnungen wie Ferienwohnungen, Appartement- oder Boardinghäuser, Mikrowohnungen sowie Wohnflächenerweiterungen (Anbauten).
- Der Erhalt bestehender Bäume hat bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben grundsätzlich Vorrang. Vorhaben sind so zu planen und anzupassen, dass wertvoller Baumbestand erhalten werden kann. Eine Beseitigung von Bäumen darf nur

erfolgen, wenn nachweislich keine zumutbare Planungsalternative besteht. Die Gründe für eine unvermeidbare Beseitigung sind transparent darzulegen

- Vorhaben im Vorfeld mit der Verwaltung abzustimmen sind.

Vorhaben, die auf Grundlage des Bau-Turbos genehmigt werden, sind spätestens 2 Jahre nach Genehmigung zu beginnen. Um dem umsetzungsorientierten Ziel des Bau-Turbos zu entsprechen, werden Anträge zur Verlängerung von Baugenehmigungen, die auf den Bau-Turbo basieren, nicht genehmigt.

Bauvorbescheide, die auf den Bau-Turbo basieren, werden auf 1 Jahr befristet. Sie werden nicht verlängert.

3.2 Gebietsarten – Art der baulichen Nutzung (BauNVO)

Der Bau-Turbo kann angewendet werden in den faktischen und festgesetzten Gebietsarten der Baunutzungsverordnung:

- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Dorfgebiete
- Dörfliche Wohngebiete
- Urbane Gebiete
- Mischgebiete

3.3 Abweichungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Maß der baulichen Nutzung (§ 30 i.V.m. §31 BauGB)

Bei Bebauungsplänen sowie bei geänderten Bebauungsplänen, deren Ausgangsbebauungsplan vor dem 01.01.2007 rechtskräftig geworden sind, können die Festsetzung zur Grundflächenzahl bis zum zweifachen des festgesetzten Wertes erhöht werden. Sofern eine Geschossflächenzahl festgesetzt wurde, wird diese entsprechend erhöht. Die Grenzen einer Befreiung von den Festsetzungen von Bebauungsplänen auf Grundlage des Bau-Turbos werden in den Fällen erreicht, in denen die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nach § 17 der Baunutzungsverordnung überschritten werden.

Bei Bebauungsplänen mit Festsetzung zu Mindestgrundstücksgrößen können diese reduziert werden:

- ab 2.000 m² um maximal 50 v.H.
- ab 1.300 m² um maximal 40 v.H.
- ab 900 m² um maximal 30 v.H.
- ab 750 m² um maximal 20 v.H.

Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse bleibt bei 1 bis 2 Vollgeschossen und zu vergleichbaren Gebäudehöhen unverändert. Ab 3 festgesetzten Vollgeschossen kann ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden.

Sofern die erhöhten Kennzahlen nicht in festgesetzten Baufenstern untergebracht werden können, sind die Vorhaben soweit wie möglich nahe der Baufenster unterzubringen.

3.4 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Bei Vorhaben, die an öffentlichen Erschließungsstraßen liegen, können über den Bau-Turbo im unbeplanten Innenbereich Vorhaben zugelassen werden, die über dem bisher geltenden Einfüßmaß liegen, sofern sie im geringen Umfang das vorhandene Bauvolumen von Bestandsgebäuden der näheren Umgebung überschreiten.

Nicht zugelassen werden Vorhaben:

- die augenscheinlich den bestehenden Einfüßrahmen um ein weiteres Geschoss erhöhen.
- die nicht der Dachform des in der näheren Umgebung vorherrschenden Dachtypus folgen,
- die in der Gesamtsumme des Bauvolumens mehr als geringfügig zu bodenrechtlichen Spannungen führen können.

Der Bau-Turbo kann im unbeplanten Innenbereich auch dort angewendet werden, wenn mit neuen Vorhaben eine sogenannte „2. Reihe“ aufgemacht wird (Hinterlandbebauung). Die Vorhaben dürfen dabei das in der näheren Umgebung vorhandene durchschnittliche Bauvolumen mit den Außenmaßen der Baukörper sowie ihrer Höhe nicht überschreiten. Die Dachform muss dem in der näheren Umgebung vorherrschenden Dachtypus folgen. Die Einfüßkriterien für Vorhaben in der 2. Reihe werden über den Bau-Turbo nicht erhöht.

3.5 Außenbereich (§ 35 BauGB)

Der Bau-Turbo kann angewendet werden bei einzelne Außenbereichsflächen, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu einem bebauten Ortsteil einbezogen werden können und die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Voraussetzungen nach § 34 Absatz 5 BauGB müssen erfüllt sein. Dieses gilt auch für in Bebauungsplänen festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft.

Ansonsten kann der Bau-Turbo im Außenbereich nur angewendet werden, wenn es sich um abgestimmte Projekte (siehe Punkt 3.6) handelt.

3.6 Abgestimmte Projekte (§ 246e BauGB)

Mit dem neu gefassten § 246e BauGB werden weitreichende verfahrens- und materiellrechtliche Gestaltungsspielräume geschaffen. Im Regelfall handelt es sich um Wohnbau-Projekte, für die bisher ein Bebauungsplanverfahren notwendig war. Die Zustimmung kann nur dann erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt Husum vereinbar ist. Die beschlossenen Entwicklungs- und Fachkonzepte sind zu beachten. Mit Zustimmung der Stadt Husum wird die Bauleitplanung funktional ersetzt. Die Zustimmung kann unter Bedingungen erteilt werden. Hierzu sind städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Vor Entscheidung über die Erteilung von abzustimmenden Projekten ist die Öffentlichkeit über ein angemessenes Beteiligungsformat zu informieren und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen. Die Stellungnahmen und der Umgang damit sind zu dokumentieren und zur Entscheidung über den Umgang vorzulegen (siehe hierzu auch Punkt 4.7).

Die gesetzliche Verfahrensfrist beginnt erst mit der Zustimmung durch die Stadt Husum, ein Verfahren für ein abgestimmtes Projekt einzuleiten.

4. Verfahren

4.1 Zuständigkeiten

Grundsätzlich ist das Stadtverordnetenkollegium (Bebauungspläne) für die Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos zuständig.

Aus praktischen Gründen kann es sinnvoll sein, diese Verantwortung an die Fachausschüsse (Einzelvorhaben) oder dem Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung nach § 55 Absatz 1 Satz 2 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO SH) zu übertragen. Mit Verabschiedung der Kriterien und Leitlinien ist sichergestellt, dass mit der auf den Bürgermeister übertragene Ermächtigung nur Vorhaben zustimmt werden, die den Vorstellungen des Stadtverordnetenkollegiums beziehungsweise seiner zuständigen Fachausschüsse entsprechen.

4.2 Vorabstimmung

Eine allgemeine frühzeitige Vorabstimmung mit der Verwaltung ist grundsätzlich erforderlich und dringend anzuraten. Dies dient dem Abgleich mit den städtebaulichen Leitlinien im Vorfeld sowie der Besprechung des Umfangs der durch den Antragsteller zu erbringenden Unterlagen sowie einer Einstufung hinsichtlich der Zuständigkeit. Erfolgt keine Vorabstimmung vor Einreichung der Bauantragsunterlagen, kann dies zu einer Versagung der Zustimmung durch die Verwaltung führen, da im vorgegebenen Zeitraum die erforderlichen Belange nicht ausreichend ermittelt und geprüft werden können. Auch das Erfordernis zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist frühzeitig abzustimmen, da dies, je nach Größe der Maßnahme, einen erheblichen Abstimmungsaufwand mit sich bringt. Die Zustimmung wird daher grundsätzlich für Vorhaben versagt, die nicht im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt wurden; hiervon ausgenommen sind Vorhaben mit nur geringfügigen Auswirkungen (siehe Punkt 4.3).

4.3 Vorhaben mit geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen

Als Vorhaben mit geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen gelten Vorhaben mit maximal 4 Wohneinheiten, die nicht in stadträumlich besonderen Lagen liegen und:

- die alleinig die Art der Nutzung gemäß Punkt 3.2 betreffen und
- die den Kriterien gemäß Punkt 3.3 bei Bebauungsplänen zur Abweichung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen oder
- die im unbeplanten Innenbereich (siehe Punkt 3.4) an öffentlichen Erschließungsstraße liegen.

Als Vorhaben in stadträumlich besonderen Lagen gelten Vorhaben in der Altstadt, an städtebaulich prägenden Straßenzügen oder stadtbildprägenden städtebauliche Situationen.

Die Entscheidung über die Vorhaben, die unter die eindeutig abgegrenzten Kriterien nach Punkt 4.3 fallen, werden als Geschäft der laufenden Verwaltung nach § 55 Absatz 1 Satz 2 GO SH in die Verantwortung des Bürgermeisters übertragen, wobei dieser von seiner Delegationsmöglichkeit an die Verwaltung Gebrauch machen kann. Der Umwelt- und

Planungsausschuss wird regelmäßig über die in diesem Zusammenhang erteilten bzw. versagten Zustimmungen unterrichtet.

4.4 Vorhaben mit mehr als geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen

Alle von Punkt 4.3 nicht erfassten Vorhaben bedürfen der Zustimmung des Stadtverordnetenkollegiums oder seiner Fachausschüsse. Die in Punkt 4.3 aufgeführten Kriterien stellen sicher, dass davon abweichende Vorhaben von den politischen Gremien beurteilt werden. Das Stadtverordnetenkollegium beziehungsweise seine zuständigen Fachausschüsse können zudem das Zustimmungsverfahren bei einzelnen Bauvorhaben jederzeit an sich ziehen.

In der Zuständigkeitsordnung der Stadt Husum ist für den Bauausschuss festgelegt, dass die Verfahrensregeln zur Vorlage von Baugesuchen in Abstimmung dem Umwelt- und Planungsausschuss erfolgen soll. Eine gleichlautende reziproke Festlegung gibt es zu Entscheidungen des Umwelt- und Planungsausschusses.

Angesichts der Zuständigkeitsordnung und der geübten Praxis bedürfen Vorhaben mit mehr als geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen, bei denen der Bau-Turbo angewendet werden soll:

- im Außenbereich (siehe Punkt 3.5) der Zustimmung durch den Umwelt- und Planungsausschuss.
- im unbeplanten Innenbereich (siehe Punkt 3.4) und nicht unter Punkt 4.3 fallend der Zustimmung durch den Bauausschuss. Hierzu gehören insbesondere Vorhaben einer erstmaligen Hinterlandbebauung und in besonderen städtebaulichen Lagen.

Im Einzelfall können von diesen Richtlinien abweichende Entscheidungen durch den Umwelt- und Planungsausschuss im Einvernehmen mit dem Bauausschuss getroffen werden.

4.5 Planeretzende Vorhaben

Aufgrund der weitreichenden Wirkung bedürfen abgestimmte Projekte (siehe Punkt 3.6) grundsätzlich einer Zustimmung durch das Stadtverordnetenkollegium. Es handelt sich dabei um eine – erstmal befristete – städtebauliche Zulassungsoption des BauGB. Vorhabendieser Art haben eine bebauungsplaneretzende Wirkung („Bebauungsplan light“).

4.6 Fristwahrung

Ist eine Entscheidung über das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 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.

4.7 Beteiligung

Für Vorhaben, die in der übertragenen Zustimmungsbefugnis der Verwaltung liegen, kann einzelfallbezogen eine Information der von dem Vorhaben im Sinne von § 36 Absatz 2 BauGB betroffenen Öffentlichkeit und Nachbarschaft oder alternativ eine einfache nachbarliche Zustimmung gefordert werden, wenn die Verwaltung eine Beteiligung zur Wahrung nachbarlicher Interessen für erforderlich erachtet.

Bei Vorhaben, die einer Zustimmung des Stadtverordnetenkollegiums (abgestimmte Projekte) oder seiner Fachausschüsse bedürfen, entscheidet das entsprechende Gremium über

eine Beteiligung. Bei abzustimmenden Projekten ist grundsätzlich eine Beteiligung durchzuführen (siehe Punkt 3.6).

Die landesrechtlichen Vorschriften des § 70 f. LBO SH zur Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit bleiben unberührt.

4.8 Evaluierung

Aufgrund der Aktualität der Gesetzesänderung liegt bisher keine verfestigte Rechtsprechung zur Anwendung des Bau-Turbos vor. Anzahl und Art der zu beurteilenden Fälle sind schwer prognostizierbar. Um Anpassungsbedarfe frühzeitig zu identifizieren, wird die Verwaltung die Anwendung der Leitlinien fortlaufend evaluieren. Die Verwaltung legt dem Umwelt- und Planungsausschuss jährlich eine entsprechende Übersicht vor und erstattet Bericht. Sollten sich aus den gemachten Erfahrungen, der Rechtsprechung oder aufgrund von gesetzlichen Änderungen Anpassungsbedarfe an den Leitlinien ergeben, erarbeitet die Verwaltung nach Vorab-Information des Umwelt- und Planungsausschusses eine entsprechende Vorlage mit Vorschlägen zur Anpassung. Die Entscheidung über die Änderung der Leitlinien trifft das Stadtverordnetenkollegium nach Vorberatung im Umwelt- und Planungsausschuss.

5. Inkrafttreten

Diese Husumer Leitlinien und Kriterien zur Anwendung des Bau-Turbos treten am Tag nach der Beschlussfassung in Kraft.

Hinweis: Das Stadtverordnetenkollegium hat in seiner Sitzung am 3. September 2026 die „Husumer Leitlinien und Kriterien zur Anwendung des Bau-Turbos“ beschlossen.