

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0638/26

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion Mehrwertstadt zur Drucksache 0347/27 - Grundsätze für das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB in der Landeshauptstadt Erfurt für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur (...) („Baturbo“)

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.

Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Ja.

Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

Stellungnahme

Die Beschlussvorlage wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen fett hervorgehoben, Streichungen durchgestrichen):

05

Die Stadtverwaltung prüft bis zum 3. Quartal 2026, welche rechtlich zulässigen Folgeregelungen nach Ablauf der Bindungsdauer getroffen werden können, um den sozialen Wohnungsbau langfristig zu sichern.

06

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung des Baturbo eine dedizierte Personalstelle in der Stadtverwaltung einzurichten oder zu widmen, die die Koordination, Beratung und Steuerung der Verfahren nach § 36a BauGB voranbringt.

Darüber hinaus sind in den genehmigenden und zuarbeitenden Fachämtern die notwendigen personellen Voraussetzungen zu schaffen, um eine zügige und priorisierte Bearbeitung der Vorhaben im Rahmen des Baturbo sicherzustellen.

Die Anlage 1 der Drucksache 0347/26 wird wie folgt geändert (Änderungen fett hervorgehoben, Streichungen durchgestrichen):

(...)

Städtebau und Umweltschutz

(..)

~~*6) Moderate Siedlungsarrondierung im Außenbereich (jedoch nicht in Landschaftsschutzgebieten), welche die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich für benachbarte Flächen nicht verändern und damit nicht zu einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung führen könnte*~~

6 neu) Außenbereichsflächen werden grundsätzlich nicht im Sinne des § 246e BauGB überplant.

Ausnahmen sind Flächen, die direkt im Zusammenhang mit Innenbereichsflächen stehen (§ 34 BauGB) und

- *an Straßen liegen sowie eine ausreichende Ausstattung bzw. Anschlussmöglichkeiten an technischer Infrastruktur aufweisen und für geplante zusätzliche Verkehrsbelastung geeignet sind oder*
- *bereits von drei Seiten vom Innenbereich umschlossen sind und den vorgeprägten Innenbereich nicht überschreiten*

Die Ausnahme gilt nicht für Landschaftsschutzgebiete.

7) *nur maßvolle Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) oder Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB) möglich; Entfernung zum Siedlungsbestand max. 100 m (Abstand der neuen Außengrenze der Wohnbebauung zu bisheriger Grenze des Innenbereichs oder zum letzten planungsrechtlich zulässigem Wohngebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an der Grenze zum Außenbereich). Dies gilt nicht bei Rückbauflächen der am Stadtumbau beteiligten Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften.*

8) *vorrangig Einhaltung aller Vorgaben zur Begrünung von Grundstücken im Bebauungsplan (bei Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB); bei Befreiung von diesen Festsetzungen: Nachweis einer gleichwertigen ökologischen Alternative auf dem Baugrundstück; Einhaltung aller Vorgaben gemäß der **aktuell gültigen** Begrünungssatzung (~~Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt vom 25.02.1995~~) im ungeplanten Innenbereich (bei Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB) sowie analoge Übertragung der Vorgaben bei Anwendung des § 246e Abs. 3 BauGB im bisherigen Außenbereich und Sicherung ihrer Umsetzung*

(...)

2.2.1 Mietpreis- und Belegungsbindungen

*Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur mit der Bedingung erteilt, dass sich der Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Schaffung eines Anteils von insgesamt ~~20%~~ **25 %** mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums bereit erklärt. Dabei wird abgestuft in Abhängigkeit von der Vorhabengröße vorgegangen - Konkretisierung siehe Anlage 2 Mietpreis- und Belegungsbindungen.*

(...)

2.2.4 Baubeginn ~~drei Jahre~~ nach Genehmigungserteilung

*Die Zustimmung der Gemeinde wird nur mit der Bedingung erteilt, dass der Antragstellende in einem städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung übernimmt, innerhalb von **1,5 Jahren** nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung maßgeblich (Rohbautätigkeiten) begonnen zu haben. Kommt der Antragstellende dieser Verpflichtung aus dem städtebaulichen Vertrag nicht nach, wird die Zustimmung der Gemeinde zu einer beantragten Verlängerung der Baugenehmigung verweigert. **Ebenso wird eine einmalige Vertragsstrafe von 10 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche in dem städtebaulichen Vertrag vereinbart.***

Diese Regelung soll der Vermeidung von Antragsverfahren ohne Umsetzungsbereitschaft der Antragstellenden dienen und Bodenspekulation unterbinden.

(...)

4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Zustimmungsverfahren erfordert die Erklärung, dass der Antragstellende sich bereit erklärt, dass das Vorhaben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen vorgestellt und diskutiert wird, z. B. im Gestaltungsrat oder in anderen Formaten. Dazu ist auch die Zustimmung zu einer Veröffentlichung geeigneter Unterlagen nötig. Der Antragstellende kann die Antragsunterlagen für diesen Zweck mit weiteren Darstellungen ergänzen, soweit diese inhaltlich dem Antrag entsprechen.

Bei größeren Vorhaben kann eine umfangreichere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen, sofern dieses von der Verwaltung für nötig eingeschätzt wird. Diese ist durch die Verwaltung durchzuführen, die erforderlichen Auslagen trägt er Antragstellende.

(...)

4.4 Information zu Entscheidungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr (SBUKV)

Der Fachausschuss SBUKV ist in jeder Sitzung über erteilte Zustimmungen und Verweigerungen der Zustimmung in geeigneter Form zu informieren. Gleiches gilt für die Ortsteilräte zu Vorhaben in ihren jeweiligen Ortsteilen.

Die Anlage 2 - Mietpreis- und Belegungsbindungen in der Drucksache 0347/26 wird wie folgt geändert (Änderungen fett hervorgehoben, Streichungen durchgestrichen):

Anlage Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur mit der Bedingung erteilt, dass sich der Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Einhaltung eines Anteils von insgesamt ~~20 %~~ **25 %** mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums schriftlich bereit erklärt. Dabei wird abgestuft in Abhängigkeit von der Vorhabengröße vorgegangen

C)

a) für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS4+80“) mit einer Einstiegsmiets von maximal **14,00 €/qm** (nettokalt) vorzusehen.

D)

a) sind **mindestens 5 %** der Wohnfläche für Haushalte mit gültigem Wohnberechtigungsschein gem. § 19 ThürWoFG (kurz: WBS) mit einer Einstiegsmiets von derzeit maximal 6,10 €/qm (nettokalt) vorzusehen und Benennungsrechte für die Landeshauptstadt Erfurt zu vereinbaren.

b) Weitere ~~15 %~~ **20%** der Wohnfläche sind für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS +80“) mit einer Einstiegsmiets von maximal **14,00 €/qm** (nettokalt) vorzusehen. **Ist der Anteil der Wohnfläche für Haushalte mit gültigem Wohnberechtigungsschein gem. § 19 ThürWoFG höher als 5 %, kann der Anteil der Wohnfläche für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten geringer als 20 % ausfallen. Insgesamt muss eine Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 25 % eingehalten werden.**

(...)

Für den Wohnraum für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS +80“) mit einer Einstiegsrente von maximal 14,00€/qm (nettokalt), sind Mieterhöhungen maximal in einer Höhe der allgemeinen Preissteigerung (Verbraucherpreisindex) zulässig.

Die Stadtverwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

zu 05:

Ein spezifisches Förderprogramm für Folgeregelungen nach Ablauf bestehender Bindungen (Anschlussbindungen) gibt es in Thüringen derzeit nicht in systematischer Form. Die Förderung konzentriert sich vor allem auf den Neubau oder die Modernisierung mit neuen Bindungsfristen, nicht auf die Verlängerung bereits ausgelaufener Bindungen.

Die letzte Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen (Programmjahre 2023-2025) unterstützt hauptsächlich den Neubau bzw. die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Die Förderung erfolgt als Darlehen mit Zuschüssen und begründet neue Mietpreis- und Belegungsbindungen von mindestens 20 Jahren (teilweise 25 Jahren). Eine Förderung speziell zur Verlängerung oder erneuten Begründung von Bindung bei bereits auslaufenden Sozialwohnungen war in dieser Richtlinie nicht vorgesehen.

Ein neues Förderprogramm zum Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen befindet sich derzeit in der Aufstellung. Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedoch keine Aussage dazu getroffen werden, ob künftig Fördertatbestände für rechtlich zulässige Folgeregelungen nach Ablauf bestehender Bindungen vorgesehen sein werden. Dies würde aber von der Stadtverwaltung sehr begrüßt.

zu 06:

Mit dem Bau-Turbo soll der Wohnungsbau, neben der auch weiterhin erforderlichen Bauleitplanung, einen zusätzlichen spürbaren Impuls erhalten. Schon jetzt sind innerhalb der Verwaltung daher Personalressourcen mit der Bearbeitung von Bau-Turbo-Fällen gebunden. Mit der Wohnungsbaukoordinatorin gibt es z. B. bereits eine Anlaufstelle für Vorhabenträger, die beratend und koordinierend tätig ist. Insoweit wird die im Antrag formulierte Aufgabe also bereits teilweise erledigt.

Da in diesem Zusammenhang allerdings nur Ressourcen umverteilt wurden, fehlen sie teilweise an anderer Stelle. Im Rahmen der bereits begonnen verwaltungsweiten Aufgabenkritik sind durch Organisationsuntersuchungen und Stellenbemessungen auch die konkret durch diese neue zusätzliche Aufgabe ausgelösten Bedarfe zu ermitteln und einer ganzheitlichen Kosten-Nutzen-Abwägung zu unterziehen, um eine fundierte Entscheidung zum effektiven Personaleinsatz und über etwaige Stellenneuschaffungen treffen zu könne Abschließend wird auf die Personalhoheit des Oberbürgermeisters hingewiesen. Neue Stellen kann der Stadtrat nur im Rahmen der Beschlussfassung des Stellenplans im Rahmen der Haushaltssatzung fassen. **Neue Stellen sind derzeit im Haushalt nicht dargestellt und finanziert.**

Die Verwaltung lehnt die Änderung des Punktes aus o. g. Gründen ab.

Zu Anlage 1

Zu Punkt 6 neu)

Die gewählte Formulierung ist falsch, da der § 246e) BauGB weder Inhalt noch Formvorschriften für städtebauliche Planung enthält, deshalb ist es auch nicht möglich Außenbereichsflächen grundsätzlich im Sinne des § 246e BauGB zu überplanen oder auch nicht.

Der § 246e regelt für einen bestimmten Zeitraum die Abweichungen von den Vorschriften des BauGB und den auf Grund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften für die Zustimmung der Gemeinde zu konkreten Bauvorhaben, sprich Bauanträgen und Bauvoranfragen.

Gemeint ist wohl die Anwendung des § 246e) BauGB in Bezug auf die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde zu Bauvorhaben.

Der zweite Anstrich ist nach dem, was wohl gemeint ist, unkorrekt formuliert. Wenn der vorgeprägte Innenbereich, wie hier formuliert nicht überschritten werden soll, so werden damit nur Flächen benannt, die sich bereits im Innenbereich befinden und auf denen Vorhaben ohnehin zulässig sind.

Außerdem bilden sich Mietpreise am Markt auf Grund von Angebot und Nachfrage. Daher findet auch keine „Umlage“ von (Erschließungs)Kosten auf die Mieten statt. Im Umkehrschluss werden im frei finanzierten Wohnungsbau also auch die Mieten nicht günstiger, wenn ein Vorhaben kostengünstiger umgesetzt werden kann, sondern die Rendite eines Projektes steigt.

Die Verwaltung lehnt die Änderung des Punktes aus o. g. Gründen ab.

Zu Punkt 7)

Das Einfügen der Formulierung „*Dies gilt nicht bei Rückbauflächen der am Stadtumbau beteiligten Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften*“ an dieser Stelle würde in der Konsequenz bedeuten, dass bei Rückbauflächen der am Stadtumbau beteiligten Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften auch eine maßvolle Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) oder Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB) nicht erfolgen darf und somit der Bauturbo dort nicht anzuwenden ist. Dies ist sicher von den Antragstellern nicht so gemeint.

Wenn der Punkt 6 wie vorgeschlagen geändert wird, würde sich der Punkt 7 erübrigen, da ein Bauen im Außenbereich dann bis auf die formulierten Ausnahmen grundsätzlich abzulehnen wäre. Die Verwaltung vermutet daher, dass die Antragsteller den ursprünglichen Text zu streichen beabsichtigten. In der vorliegenden Fassung erscheint er jedoch nicht logisch.

Die Verwaltung empfiehlt daher die folgende Änderung:

Die Einschränkungen bezüglich der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und den genannten Abständen gelten jedoch nicht bei Rückbauflächen in den Großwohnsiedlungen oder bei Flächen für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Stadtrat bereits gefasst ist.

Punkt 8)

Der Änderung des Punktes 8 kann wie vorgeschlagen von Seiten der Verwaltung zugestimmt werden.

2.2.1 Mietpreis- und Belegungsbindungen

Der Anteil des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums orientiert sich bislang an der vom Stadtrat beschlossenen Richtlinie des Erfurter Wohnbaulandmodells. Die dort festgelegte Quote basiert auf umfassenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen und stellt einen Ausgleich zwischen wohnungspolitischen Zielsetzungen und der Realisierbarkeit von Vorhaben unter den jeweiligen Marktbedingungen dar.

Dem Stadtrat steht es im Rahmen des Baturbo-Beschlusses selbstverständlich frei, hiervon abweichende Quoten festzulegen. Eine solche Entscheidung liegt im politischen Ermessen des Gremiums und ist im Rahmen der Abwägung zulässig.

Aus fachlicher Sicht ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Gesetz zum Baturbo vorrangig darauf abzielt, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und tatsächlich zusätzlichen Wohnraum in nennenswertem Umfang zu schaffen. In angespannten Wohnungsmärkten liegt das zentrale Problem im strukturellen Angebotsdefizit. Eine nachhaltige Entlastung setzt daher in erster Linie eine quantitative Ausweitung des Wohnungsbestandes voraus. Sozialquoten können hierzu im untersten Preissegment einen wichtigen Beitrag leisten, dürfen jedoch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Vorhaben und damit die Entlastung in darüber liegenden Preissegmenten nicht gefährden.

Eine Orientierung an der bestehenden Richtlinie des Erfurter Wohnbaulandmodells gewährleistet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozialpolitischen Zielsetzungen und wirtschaftlicher Tragfähigkeit und unterstützt zugleich das zentrale Anliegen des Baturbo-Beschlusses, zügig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dauerhaft zu sichern. **Die Verwaltung empfiehlt daher dieser Änderung nicht zuzustimmen.**

2.2.4 Baubeginn drei Jahre nach Genehmigungserteilung

Hinweis: Die Frist für die Geltungsdauer einer Baugenehmigung, in welche die Zustimmung der Gemeinde einfließt, ist gesetzlich nach Landesrecht in der Thüringer Bauordnung vorgegeben und kann nicht durch kommunale Regelungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen geändert werden.

Dies berücksichtigend schlagen wir zur Klarstellung folgende Formulierung vor:

„Die Zustimmung der Gemeinde wird nur mit der Bedingung erteilt, dass der Antragstellende in einem städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung übernimmt, innerhalb von 1,5 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung maßgeblich (Rohbautätigkeiten) begonnen hat. Nach diesen 1,5 Jahren kann diese Bauverpflichtung verlängert werden, wenn dies vom Antragsteller nachvollziehbar begründet wird. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung bleibt unberührt.“

Die pauschalisierte Festlegung auf einen festen Betrag pro m² als Vertragsstrafe wird abgelehnt.

Städtebauliche Verträge unterliegen als Eingriff in das Eigentumsrecht strengen Regeln. So gelten das Prinzip der Angemessenheit und das Koppelungsverbot. Außerdem unterliegen sie dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Eine Pauschalisierung steht diesen Grundsätzen und Geboten entgegen. Vertragsstrafen müssen der Sicherung der Vertragserfüllung dienen, in angemessenem Verhältnis zu den Baukosten stehen und dürfen keine verdeckte Abschöpfung oder Strafcharakter ohne Sicherungszweck haben. Die Anwendung und die Höhe von Vertragsstrafen sind deshalb immer Einzelfallentscheidungen.

Begründung zu Anlage 2 Mietpreis- und Belegungsbindungen

Ein nachhaltiger Wohnungsmarkt entsteht in der Regel nicht durch ein einzelnes Instrument, sondern durch das Zusammenspiel verschiedener wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen. Dazu zählen insbesondere ein ausreichender Wohnungsneubau, ein angemessener Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, ein funktionierender privater Mietmarkt, eine vorausschauende Boden- und Stadtplanungspolitik sowie beispielsweise ergänzende Instrumente wie Mietregulierungen oder Wohngeld.

Ein vernünftiger Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum kann dabei einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Mietniveaus leisten, soziale Durchmischung fördern und Verdrängungseffekten entgegenwirken. Er stellt somit einen bedeutenden Baustein für die nachhaltige Entwicklung eines Wohnungsmarktes dar. Allerdings ist er kein alleiniger Lösungsmechanismus, sondern wirkt vor allem im Zusammenhang mit den genannten weiteren Instrumenten.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass aktuell auf der Landesebene noch kein passendes Förderprogramm vorliegt, das die Herstellung und langfristige Sicherung von sozialen Wohnraum in einem erforderlichen Umfang unterstützt. Vor diesem Hintergrund könnte es sinnvoll sein, den Beschluss zu einem späteren Zeitpunkt erneut anzupassen oder zu konkretisieren, sobald ein entsprechendes Förderprogramm des Landes veröffentlicht wurde und belastbare Rahmenbedingungen für die Förderung vorliegen.

Zudem ist zu beachten, dass das Gesetz zum Bau-Turbo vorrangig darauf abzielt, den dringend benötigten Wohnungsneubau insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten zu beschleunigen. Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, die Anwendung des Instruments nicht mit zu umfangreichen zusätzlichen Bedingungen und Belastungen zu verknüpfen, um die intendierte Beschleunigungswirkung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nicht zu gefährden.

Die Verwaltung empfiehlt daher dieser Änderung nicht zuzustimmen, und sich an den Rahmen des Erfurter Wohnbaulandmodells zu halten.

Fazit: Die Verwaltung schlägt auf der Grundlage des vorliegenden Änderungsantrages die nachfolgenden Änderungen vor.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

05

Die Stadtverwaltung prüft bis zum 3. Quartal 2026, welche rechtlich zulässigen Folgeregelungen nach Ablauf der Bindungsdauer getroffen werden können, um den sozialen Wohnungsbau langfristig zu sichern.

Die Anlage 1 der Drucksache 0347/26 wird wie folgt geändert (Änderungen fett hervorgehoben, Streichungen durchgestrichen):

(...)

Städtebau und Umweltschutz

- 7) Nur maßvolle Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) oder Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB) möglich; Entfernung zum Siedlungsbestand max. 100 m (Abstand der neuen Außengrenze der Wohnbebauung zu bisheriger Grenze des Innenbereichs oder zum letzten planungsrechtlich zulässigem Wohngebäude im*

Geltungsbereich eines Bebauungsplans an der Grenze zum Außenbereich). ~~Dies gilt nicht bei Rückbauflächen der am Stadtumbau beteiligten Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften.~~ Die Einschränkungen bezüglich der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und den genannten Abständen gelten jedoch nicht bei Rückbauflächen in den Großwohnsiedlungen oder bei Flächen für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Stadtrat bereits gefasst ist.

- 8) vorrangig Einhaltung aller Vorgaben zur Begrünung von Grundstücken im Bebauungsplan (bei Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB); bei Befreiung von diesen Festsetzungen: Nachweis einer gleichwertigen ökologischen Alternative auf dem Baugrundstück; Einhaltung aller Vorgaben gemäß der **aktuell gültigen Begrünungssatzung** (~~Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt vom 25.02.1995~~) im ungeplanten Innenbereich (bei Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB) sowie analoge Übertragung der Vorgaben bei Anwendung des § 246e Abs. 3 BauGB im bisherigen Außenbereich und Sicherung ihrer Umsetzung*

*2.2.4 Baubeginn ~~drei Jahre~~ **1,5 Jahre** nach Genehmigungserteilung*

*Die Zustimmung der Gemeinde wird nur mit der Bedingung erteilt, dass der Antragstellende in einem städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung übernimmt, innerhalb von **1,5 Jahren** nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung maßgeblich (Rohbautätigkeiten) begonnen zu haben. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung bleibt unberührt. Nach diesen 1,5 Jahren kann eine Verlängerung mithilfe begründender Unterlagen beantragt werden, wenn dies vom Antragsteller nachvollziehbar begründet wird. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung bleibt unberührt.*

(...)

4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Zustimmungsverfahren erfordert die Erklärung, dass der Antragstellende sich bereit erklärt, dass das Vorhaben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen vorgestellt und diskutiert wird, z. B. im ~~Gestaltungsrat~~ oder in anderen Formaten. Dazu ist auch die Zustimmung zu einer Veröffentlichung geeigneter Unterlagen nötig. Der Antragstellende kann die Antragsunterlagen für diesen Zweck mit weiteren Darstellungen ergänzen, soweit diese inhaltlich dem Antrag entsprechen.

Bei größeren Vorhaben kann eine umfangreichere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen, sofern dieses von der Verwaltung für nötig eingeschätzt wird. Diese ist durch die Verwaltung durchzuführen, die erforderlichen Auslagen trägt er Antragstellende.

(...)

4.4 Information zu Entscheidungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr (SBUKV)

Der Fachausschuss SBUKV ist in jeder Sitzung über erteilte Zustimmungen und Verweigerungen der Zustimmung in geeigneter Form zu informieren. Gleiches gilt für die Ortsteilräte zu Vorhaben in ihren jeweiligen Ortsteilen.

Anlagenverzeichnis

gez. Bredemeier
Unterschrift Beigeordneter

16.03.2026
Datum