

Kriterienkatalog zur Anwendung des „Baturbo“ der Stadt Biedenkopf

Präambel.....	1
1. Gesetzliche Grundlagen.....	1
2. Anwendbarkeit und Verfahren.....	2
3. Ziel der Stadt Biedenkopf.....	3
4. Grundsätze der Entscheidung.....	3
5. Städtebauliche Kriterien.....	3
6. Infrastruktur und Erschließung.....	4
7. Städtebaulicher Vertrag.....	4
8. Umwelt- und Klimaschutz.....	5
9. Wohnraumpolitische Zielsetzung.....	5

Präambel

Die Stadt Biedenkopf verfolgt das Ziel, die Schaffung von Wohnraum sowie die städtebauliche Entwicklung aktiv und zukunftsorientiert voranzutreiben. Vor dem Hintergrund steigender Bedarfe und sich wandelnder Rahmenbedingungen beabsichtigt die Stadt, die Möglichkeiten des sogenannten „Baturbos“ grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet zu nutzen. Dies schließt ausdrücklich sowohl die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als auch den direkt angrenzenden Außenbereich ein.

Um eine geordnete, nachhaltige und transparente Anwendung sicherzustellen, wird die Umsetzung jedoch schrittweise erfolgen. Im ersten Schritt wird ein Kriterienkatalog für Kernstadt Biedenkopf erarbeitet, der als Grundlage für die Bewertung und Steuerung entsprechender Vorhaben dient. Dieser Katalog soll klare Leitlinien definieren und zugleich die örtlichen Besonderheiten berücksichtigen.

Aufbauend auf den hier gewonnenen Erkenntnissen ist vorgesehen, sukzessive auch für weitere Orte sowie für den Außenbereich entsprechende Kriterienkataloge zu entwickeln. Ziel ist es, ein einheitliches, zugleich aber differenziertes Instrumentarium zu schaffen, das eine verantwortungsvolle und bedarfsgerechte Anwendung des Baturbos im gesamten Stadtgebiet gewährleistet.

1. Gesetzliche Grundlagen

Der sogenannte „Baturbo“ beruht auf dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (in Kraft seit 30.10.2025) §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB.

Dieses Gesetz hat das Baugesetzbuch (BauGB) ergänzt und ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen, zusätzlichen Wohnraum zuzulassen, ohne dass hierfür ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder geändert werden muss.

Rechtsgrundlagen im Baugesetzbuch sind insbesondere:

- § 1 Abs. 5 BauGB – nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- § 1 Abs. 6 BauGB – zu berücksichtigende öffentliche und private Belange
- § 1 Abs. 7 BauGB – Abwägungsgebot
- § 2 Abs. 1 BauGB – kommunale Planungshoheit
- § 30 BauGB – Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- § 34 BauGB – Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
- § 35 BauGB – Vorhaben im Außenbereich

Die neuen gesetzlichen Regelungen erlauben Abweichungen vom Planungsrecht nur mit Zustimmung der Stadt.

Die Stadt hat hierfür eine gesetzliche Prüffrist von drei Monaten. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Entscheidung, gilt die Zustimmung als erteilt (Zustimmungsfiktion).

Wichtig:

Andere Fachgesetze (z. B. Natur-, Denkmal- oder Immissionsschutzrecht) bleiben unberührt.

2. Anwendbarkeit und Verfahren

Der Bauturbo ist nach Maßgabe des BauGB anwendbar:

- im Geltungsbereich qualifizierter oder einfacher Bebauungspläne (§ 30 BauGB),
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB),
- im Außenbereich (§ 35 BauGB), sofern ein räumlicher Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich besteht. Hierzu wird eine gesonderte Regelung erfolgen (siehe Präambel)

Der Stadt Biedenkopf ist **vor** Antragstellung vom Vorhabensträger bereits über ein Bauvorhaben zu informieren, sodass eingeschätzt werden kann, ob aus städtischer Sicht eine grundsätzliche Zustimmungsfähigkeit vorliegen könnte.

Dafür sind bei der Stadt Biedenkopf folgende Unterlagen einzureichen:

- ✓ Lageplan mit eingezeichnetem Bauvorhaben
- ✓ Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten
- ✓ Angaben zu weiteren Nutzungen
- ✓ Ansichten der baulichen Anlagen
- ✓ Angaben zur Grundfläche
- ✓ Geschossfläche sowie GRZ/GFZ
- ✓ Angaben zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
- ✓ Angaben zur Fassadengestaltung (Materialien und Farben)

✓ Gestalterische Darstellung (3D-Modell) unter Verwendung der entsprechenden Fassanden- und Dachfarbe

Wichtig:

Es ist anzumerken, dass eine bauordnungsrechtliche Prüfung des Landkreises Marburg-Biedenkopf weiterhin erforderlich ist. Die vorläufige Einschätzung gibt nur an, ob das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht ermöglicht werden könnte.

3. Ziel der Stadt Biedenkopf

Die Stadt Biedenkopf nutzt die gesetzlichen Möglichkeiten im Rahmen ihrer Planungshoheit (§ 2 Abs. 1 BauGB), um:

- zusätzlichen Wohnraum in der Stadt Biedenkopf zu schaffen,
- bestehende Infrastruktur effizient zu nutzen,
- die Innenentwicklung zu stärken (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB),
- eine Zersiedelung zu vermeiden.

4. Grundsätze der Entscheidung

Jedes Vorhaben wird im Einzelfall durch die Stadt Biedenkopf geprüft. Die Entscheidung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung:

- der Ziele des § 1 BauGB,
- der betroffenen öffentlichen und privaten Belange,
- der städtebaulichen Ordnung.

Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht.

Der Stadtverordnetenversammlung ist regelmäßig über die Anwendung des Bauturbos zu informieren.

Liegt eine größere Abweichung vor, wird eine Beratung und Entscheidung im Magistrat empfohlen.

5. Städtebauliche Kriterien

Ein Vorhaben kann Zustimmung finden, wenn es:

- sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt (§ 34 BauGB) – hier insbesondere haben sich die Fassanden- und Dachgestaltung an der entsprechenden Umgebung anzupassen ebenso die Geschossbauweise
- keine städtebaulichen Spannungen erzeugt,
- das Ortsbild wahrt,
- gesunde Wohnverhältnisse sicherstellt,

- die Grundzüge bestehender Bebauungspläne (§ 30 BauGB) nicht unterläuft.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiter. Abweichungen werden im Einzelfall geprüft und ggf. im Magistrat beraten.

6. Infrastruktur und Erschließung

Erschließung

Eine Zustimmung setzt eine gesicherte Erschließung voraus (entsprechend §§ 30, 34 BauGB).

Hierzu gehören insbesondere:

- verkehrliche Anbindung,
- Wasser- und Abwasseranschluss,
- Stromversorgung,
- Löschwasserversorgung.

Stellplätze

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird mit dem Vorhabenträger für die Herstellung von Stellplätzen grundsätzlich ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, der sich an der aktuellen städtischen Stellplatzsatzung orientiert.

7. Städtebaulicher Vertrag

Zur Absicherung der mit dem Vorhaben verbundenen Verpflichtungen wird in der Regel ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Dieser kann insbesondere regeln:

- Herstellung und Sicherung von Stellplätzen,
- Maßnahmen zur Erschließung,
- ggf. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen,
- Umsetzung bestimmter Qualitätsanforderungen,

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist Voraussetzung für die Zustimmung der Stadt.

Zuständigkeit: Der städtebauliche Vertrag wird eigenständig durch die Verwaltung geschlossen.

8. Umwelt- und Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Umweltbelange besonders zu berücksichtigen.

Eine Zustimmung ist ausgeschlossen, wenn:

- naturschutzrechtliche Verbote entgegenstehen,
- artenschutzrechtliche Konflikte bestehen,
- erhebliche negative Umweltwirkungen zu erwarten sind.

Empfohlen werden:

- energieeffiziente Bauweise,
- Nutzung erneuerbarer Energien,
- Reduzierung versiegelter Flächen,
- Begrünungsmaßnahmen.

9. Wohnraumpolitische Zielsetzung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden Vorhaben positiv bewertet, die:

- zusätzlichen Wohnraum schaffen,
- kleinere oder barrierearme Wohnungen vorsehen,
- bezahlbaren Wohnraum ermöglichen,
- generationenübergreifende Wohnformen fördern.