

Vorlage B73/2026

Für den/die

Gremien	Termin	TOP	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Bemerkung
Bauausschuss	18.05.2026						
Gemeindevertretung	21.05.2026						

Großenlüder, den 05.05.2026, 10.0101.04.03, Bauten UB-09-62-25/Antrag Abweichung zum B-Plan - Zulassung 2. Vollgeschoss Raiffeisenring 42	Bürgermeister:
--	----------------

Antrag auf Zulassung einer Abweichung von dem Bebauungsplan Nr. 1 „Flurlage Gemeinde Oberbimbach Flur 10, Gemeinde Unterbimbach Flur 9“ für eine zweigeschossige Bauweise für die Liegenschaften Raiffeisenring 40 und 42

hier: Zustimmungsbeschluss der Gemeinde gemäß § 246e Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 36a BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Bau-Turbo“)

Erläuterung:

Ausgangslage und planungsrechtlicher Hintergrund

Im Bebauungsplan Nr. 1 „Flurlage Gemeinde Oberbimbach Flur 10, Gemeinde Unterbimbach Flur 9“ im Ortsteil Bimbach (Satzungsbeschluss am 19. November 1963) ist für die Liegenschaften Raiffeisenring 40, 42 und 44 ausschließlich eine eingeschossige Bauweise zugelassen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie im nördlichen Verlauf des Raiffeisenrings bis zur heutigen Abt-Bertho-Straße – seinerzeit die Grenze zum Außenbereich – wurde demgegenüber eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt und entsprechend realisiert.

Die planungsrechtliche Differenzierung aus dem Jahr 1963 entsprach der damaligen Siedlungsstruktur: Die Häuser am Übergang zum Außenbereich sollten zweigeschossig errichtet werden können, während die Gebäude im Anschluss an den bestehenden Ortskern eingeschossig zu verbleiben hatten. Mehr als sechs Jahrzehnte später hat sich dieses Lageverhältnis grundlegend verändert. Der ehemals angrenzende Außenbereich ist inzwischen erschlossen und bebaut; ein weiterer Straßenzug mit Wohngebäuden, die Konradstraße, schließt sich an. Die zwei betroffenen Grundstücke stellen damit eine planungsrechtliche Ausnahme innerhalb eines ansonsten einheitlich zweigeschossig bebauten Umfelds dar.

Anlass: Anfrage der Eigentümerin der Liegenschaft „Raiffeisenring 42“

Der Gemeindeverwaltung liegt eine Anfrage der Eigentümerin der Liegenschaft „Raiffeisenring 42“ vor. Die Antragstellerin beabsichtigt, das bestehende eingeschossige Gebäude durch Aufstockung mit einem zweiten Vollgeschoss zu erweitern, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit stellt nach ständiger Rechtsprechung einen wesentlichen Grundzug der Bauleitplanung dar; eine Befreiung nach dem bis zur BauGB-Novelle 2025 geltenden Recht (§ 31 Abs. 2 BauGB a. F.) wäre an dieser Stelle grundsätzlich nicht zulässig gewesen. Eine förmliche Änderung des Bebauungsplans hingegen wäre mit erheblichem Zeit- und Kostenaufwand verbunden und in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse unverhältnismäßig. Die mit der BauGB-Novellierung vom Oktober 2025 geschaffenen Instrumente des „Bau-Turbos“ eröffnen hier nun einen sachgerechten und rechtssicheren Lösungsweg.

Die BauGB-Novellierung 2025 – Überblick über den „Bau-Turbo“

Mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257), in Kraft getreten am 30. Oktober 2025, wurden im Baugesetzbuch (BauGB) neue Erleichterungen für den Wohnungsbau eingeführt, die unter dem Begriff „Bau-Turbo“ zusammengefasst werden. Ziel der Novellierung ist die signifikante Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, insbesondere für den Wohnungsbau, befristet bis zum 31. Dezember 2030.

Die Novelle schafft drei voneinander zu unterscheidende Instrumente, die je nach planungsrechtlicher Ausgangssituation zur Anwendung kommen:

a) § 31 Abs. 3 BauGB – Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans

Diese Regelung ermöglicht Befreiungen von den Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus – im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen – mit Zustimmung der Gemeinde. Voraussetzung ist, dass die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Vereinbarkeit ist insbesondere dann nicht gegeben, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Gegenüber dem bisherigen Befreiungsregime (§ 31 Abs. 2 BauGB a. F.) entfällt das sogenannte „Atypik-Erfordernis“: Es muss keine besondere Atypik des Einzelfalls mehr vorliegen. Damit werden erstmals auch Befreiungen von Festsetzungen möglich, die – wie die Geschossigkeit – bislang als Grundzug der Planung galten.

Anwendungsbereich: Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder einfachen Bebauungsplans (§ 30 BauGB).

b) § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügegebot im unbeplanten Innenbereich

Diese Regelung richtet sich an Vorhaben, die sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befinden und sich nach Art oder Maß nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Anwendungsbereich: Vorhaben in nicht beplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ohne gültigen Bebauungsplan.

c) § 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

§ 246e BauGB ist das weitreichendste der neuen Instrumente. Er erlaubt mit Zustimmung der Gemeinde bis zum 31. Dezember 2030 Abweichungen von sämtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs oder der aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften (insbesondere der Baunutzungsverordnung). Er gilt damit für Bebauungsplangebiete ebenso wie für unbeplante Innen- und sogar Außenbereiche (mit eingeschränkten Zusatzvoraussetzungen).

Relevante Vorhaben nach § 246e Abs. 1 BauGB sind:

- Nr. 1: Errichtung von Wohngebäuden,
- Nr. 2: Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird,
- Nr. 3: Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken.

Auch hier gilt: Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein; eine überschlägige Prüfung etwaiger erheblicher Umweltauswirkungen ist erforderlich. Bei Vorhaben im Außenbereich ist darüber hinaus ein räumlicher Zusammenhang mit beplanten oder im Zusammenhang bebauten Bereichen

notwendig. Für Außenbereichsvorhaben und Abweichungen von Bebauungsplänen, bei denen überschlägig erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine Strategische Umweltprüfung nach §§ 38 bis 46 UVPG durchzuführen.

d) § 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde (für alle drei Instrumente)

§ 36a BauGB regelt für alle drei vorstehenden Fallkonstellationen das Verfahren der gemeindlichen Zustimmung einheitlich. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann unter Bedingungen erteilt werden. Verweigert die Gemeinde die Zustimmung nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens, gilt sie als erteilt (Genehmigungsfiktion bei einem förmlichen Bauantragsverfahren). Darüber hinaus kann die Gemeinde eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Anhörung mit einer Stellungnahmefrist von höchstens einem Monat durchführen; die Entscheidungsfrist verlängert sich in diesem Fall entsprechend.

Die kommunale Zustimmung ist kein Automatismus: Sie ist Teil des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens, unterliegt der gerichtlichen Kontrolle und muss auf nachvollziehbaren, gemeinwohlorientierten Kriterien beruhen. Die Gemeinde trägt damit erhohnte planerische Verantwortung.

Anwendung im vorliegenden Fall: § 246e Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im vorliegenden Fall befinden sich die Liegenschaften „Raiffeisenring 40 und 42“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 aus dem Jahr 1963. Da die beabsichtigte Aufstockung eine Abweichung von einer Festsetzung berührt, die nach bisheriger Rechtslage als Grundzug der Planung galt, kommt im Ausgangspunkt sowohl § 31 Abs. 3 BauGB als auch § 246e BauGB in Betracht. Beiden Instrumenten ist die Notwendigkeit der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB gemein.

Im vorliegenden Verfahren soll auf § 246e Abs. 1 Nr. 2 BauGB zurückgegriffen werden, da dieser Paragraf eine umfassende Abweichung von den Vorschriften des Baugesetzbuchs ermöglicht und damit den breitestmoglichen Anwendungsrahmen für alle zwei betroffenen Liegenschaften eröffnet. Die Abweichung ermöglicht es, zulässigerweise errichtete Gebäude zu erweitern, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden – was der Zielsetzung der Aufstockung exakt entspricht.

Die Voraussetzungen sind im Einzelnen gegeben:

- Wohnraumschaffung: Ziel der beabsichtigten Aufstockungen ist ausschließlich die Schaffung neuen Wohnraums durch Erweiterung bereits zulässigerweise errichteter Gebäude.
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen: Die geplanten zwei Vollgeschosse fügen sich in die bestehende, nahezu einheitlich zweigeschossige Bebauungsstruktur des unmittelbaren Umfelds ein. Eine städtebauliche Beeinträchtigung ist nicht ersichtlich.
- Keine erheblichen Umweltauswirkungen: Die überschlägige Prüfung ergibt keine Anhaltspunkte für voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen. Nachteilige Veränderungen der Umwelt (Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft) werden durch die Möglichkeit der Aufstockung der Liegenschaften „Raiffeisenring 40 und 42“ nicht verursacht. Eine Strategische Umweltprüfung ist nicht erforderlich.
- Kein Außenbereichsbezug: Die Vorhaben befinden sich vollständig im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans; die Einschränkungen des § 246e Abs. 3 BauGB für Außenbereichsvorhaben finden keine Anwendung.

Um eine weitere Aufsplitterung der planungsrechtlichen Situation zu vermeiden und den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern aller vorgenannten Liegenschaften gleichermaßen Planungssicherheit zu geben, soll die Zustimmung der Gemeinde für die Grundstücke „Raiffeisenring 40 und 42“ erteilt werden. Die Regelung des § 246e BauGB erlaubt ausdrücklich eine Anwendung „in mehreren vergleichbaren Fällen“, was hier gegeben ist.

Die Befristung nach § 246e Abs. 1 BauGB bezieht sich auf den Zeitpunkt der Zulassung im bauaufsichtlichen Verfahren; die Geltungsdauer einer erteilten Baugenehmigung wird durch den Ablauf der Frist am 31. Dezember 2030 nicht berührt (§ 246e Abs. 4 BauGB).

Zuständigkeit und weiteres Verfahren

Da die Bauleitplanung und damit verbundene planungsrechtliche Grundsatzentscheidungen in die originäre Zuständigkeit der Gemeindevertretung fallen, obliegt dieser auch der Beschluss über die gemeindliche Zustimmung nach § 246e i. V. m. § 36a BauGB. Auf der Grundlage dieses Beschlusses kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für jedes der Grundstücke die zugehörige Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. dem Zustimmungsbeschluss beantragt und erteilt werden. Die technische Abwicklung sowie die Bearbeitung der zugehörigen Bauanträge einschließlich der Zustimmungs- und Befreiungserteilungen werden vom Gemeindevorstand wahrgenommen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung fasst folgenden Beschluss:

Die Gemeindevertretung erteilt ihre Zustimmung nach § 246e Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 36a BauGB für die Liegenschaften „Raiffeisenring 40 und 42“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Flurlage Gemeinde Oberbimbach Flur 10, Gemeinde Unterbimbach Flur 9“, um zulässigerweise errichtete Gebäude durch Aufstockung mit einem zweiten Vollgeschoss zu erweitern und damit neuen Wohnraum zu schaffen. Die Zustimmung gilt für alle vorgenannten Liegenschaften als vergleichbare Fälle im Sinne des § 246e Abs. 1 BauGB und ist befristet bis zum 31. Dezember 2030.

Die technische Abwicklung sowie die Bearbeitung der zugehörigen Bauanträge einschließlich der Befreiungs- und Zustimmungserteilungen werden vom Gemeindevorstand wahrgenommen.

Abstimmungsergebnisse:

	GVT	BAU			
Mitgliederzahl					
Anwesende					
dafür					
dagegen					
Enthaltung					