

Anlage 3

Erläuterung zum Verfahren zur Zustimmung der Gemeinde

- **Vorabstimmung und Beratung, Phase 0**

Idealer Weise stimmt sich der Antragsteller im Vorfeld der Antragsstellung mit der Verwaltung ab. Frühes Erwartungsmanagement verhindert teure Fehlläufe.

Folgendes sollte insbesondere vor Antragsstellung geklärt werden

- Ist die Genehmigung auch nach den §§ 30 bis 35 BauGB auch ohne Anwendung des Bauturbos erteilbar, ist eine Prüfung anhand des Kriterienkatalogs nicht erforderlich. Das Zustimmungsverfahren entfällt in diesem Fall.
- Vor der Entscheidung über die Zustimmung und mit Blick auf die knappen Fristen ist die Vollständigkeit der Unterlagen zu klären und zu prüfen. Fehlen erforderliche Unterlagen und ist das Vorhaben dadurch nicht ausreichend prüfbar, kann die Zustimmung nicht erteilt werden.
- Stehen bereits bei überschlägiger Prüfung eindeutig Nachbarinteressen oder öffentliche Belange gemäß BauGB entgegen oder sollten die oben genannten Kriterien eindeutig nicht erfüllt sein, möchte der Projektentwickler evtl. auf die Antragsstellung verzichten. Allerdings steht es ihm dennoch jederzeit frei einen entsprechenden Bauantrag zu stellen.

- **Eingang des Antrags / Frist**

Sinnvollerweise stellt der Antragsteller einen Antrag auf Prüfung nach „Bauturbo“ im Rahmen des Bauantrags bei der Bauordnungsbehörde. Wird kein Antrag auf Bauturbo gestellt, handelt es sich jedoch um einen Fall, bei dem die Anwendung auf der Hand liegt, prüft die Verwaltung von sich aus und fragt den Antragsteller, ob er ein Verfahren nach Bauturbo mit ggf. Gremienbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung möchte.

Die Verwaltung dokumentiert Fristbeginn für die Erteilung der Zustimmung in den Akten. Die Fristen für Bauanträge nach LBauO bleiben hiervon unberührt.

- **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Nach Bundesrecht kann die Gemeinde bei Vorhaben mit besonderem öffentlichem Interesse vor der Entscheidung über ihre Zustimmung die Öffentlichkeit beteiligen. *Bei Projekten die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarrechtliche Interessen berühren erfolgt regelmäßig die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im Sinne des § 36a Abs.2 BauGB. Dies wird regelmäßig der Fall sein, wenn mehrere Gebäude errichtet werden.* Die Beteiligung muss auf Grund der vorgegebenen Fristen zeitnah nach Antragsingang erfolgen. Sollte es zeitlich möglich sein, wäre bei bedeutsamen Vorhaben auch der Gestaltungsbeirat zu beteiligen.

Eine Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange durch die Gemeinde sieht das Gesetz nicht vor. Die Beteiligung der Fachbehörden muss demgemäß im Baugenehmigungsverfahren erfolgen und kann dort zu Verzögerungen führen, siehe unten.

- **Zustimmung der Gemeinde**

Vorhaben mit **3 oder mehr** Wohneinheiten (WE) werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr (ASBV) präsentiert und zur Zustimmung vorgelegt. Die Verwaltung erstellt entsprechende Vorlagen, die auch Ergebnisse einer durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beurteilung nach den entsprechenden Leitlinien- und Kriterienliste enthalten.

Vorhaben unter **3 WE** werden als Geschäft der laufenden Verwaltung intern beurteilt. Die Zuständigkeit liegt bei der Oberbürgermeisterin.

Die Bauordnungsbehörde ist an die Entscheidung der Gemeinde gebunden. Wird keine Zustimmung

erteilt, kann der Bauturbo nicht angewendet werden.

- **Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit weiteren Bestimmungen**

In einem städtebaulichen Vertrag, der mit der Zustimmung an § 36a BauGB verknüpft werden kann, können von der Gemeinde Anforderungen gestellt werden. Es wird von der Bauverwaltung ein Musterexemplar für einen städtebaulichen Vertrag mit den Mindestanforderungen erarbeitet, dieses Muster kann in Einzelfällen ergänzt bzw. angepasst werden.

Die dreimonatige Genehmigungsfiktionsfrist wird dadurch nicht gehemmt. Die Zustimmung ist rechtzeitig erteilt, wird aber erst mit Eintritt der Bedingung (Vertragsabschluss) voll wirksam.

- **Erteilung der Baugenehmigung**

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung der Gemeinde über die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB die rechtliche Prüfung aller im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigenden Belange nicht immer abgeschlossen sein wird. Auch ist es möglich, dass der erforderliche Vertrag noch nicht unterschrieben und beurkundet wurde. Dies hat den Hintergrund, dass die Frist für die Versagung der Zustimmung nur 3 (4) Monate beträgt, aber im Baugenehmigungsverfahren zahlreiche interne und externe Fachabteilungen mit der Prüfung des Bauantrags betraut sind. Bauordnungs- und Fachrecht (z. B. Immissionsschutz, Naturschutz/Artenschutz, Wasserrecht, Denkmalschutz) gelten fort.

Der Ablauf und der Inhalt des Baugenehmigungsverfahrens, sowie die dort einzuhaltenden Bearbeitungsfristen ergeben sich vollumfänglich aus den Vorschriften der Landesbauordnung. Insofern besteht die Möglichkeit, dass ein Vorhaben trotz erteilter Zustimmung der Gemeinde aus Baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Gründen abzulehnen ist.