

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 13.01.2026

Top 5 Aktuelle Novelle des BauGB; hier: Sachstand "Bau-Turbo" MV/2025/120

Frau Gehl erläutert anhand der Schaubilder (Anlage zur Mitteilungsvorlage) die Unterschiede zwischen den bisherigen und den zukünftigen Abläufen auf Grund der neuen Regelungen im Baugesetzbuch.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Hauptsatzung hinsichtlich der „Zustimmung der Gemeinde“ angepasst werden wird, um die Zuständigkeit zu regeln. Zudem wird die Verwaltung Leitlinien entwerfen, wie die Stadt Wedel zukünftig im Sinne der Gleichbehandlung mit den neuen Befreiungsmöglichkeiten umgehen möchte. Diese sind dann politisch zu beschließen. Die CDU-Fraktion fragt nach der Meinung der Verwaltung zu dem Bauturbo und ob die Frist von drei Monaten ausreichend sein wird für die notwendigen Prüfungen.

Frau Gehl weist darauf hin, dass bisher kaum Erfahrungswerte und keine Rechtsprechung vorliegen. Sollte es sich beispielsweise in einem Antrag um kleine Abweichungen handeln, die bisher nicht genehmigungsfähig gewesen wären, wird die Frist vermutlich gut einzuhalten sein. Bei einem umfangreichen Projekt wäre dies vermutlich eher nicht leistbar. Die Kommunen stehen in einem guten Austausch. Dabei wird deutlich, dass Großstädte, die bisher oft eine lange Bearbeitungszeit für Bebauungsplanverfahren haben, die Regelungen sehr begrüßen. Die Stadt Wedel hat bisher eine sehr kurze Bearbeitungszeit für ein Bebauungsplanverfahren mit 12-18 Monaten. Für viele kleinere Kommunen wie Wedel sind bei großen Projekten die notwendigen Abwägungen kaum in drei Monaten zu leisten.

Frau Broekhuis bestätigt, dass die neuen Regelungen Chancen bieten, aber auch Risiken beinhalten. Es wird wichtig sein, früh in die Abstimmung mit dem jeweiligen Antragsteller zu gehen. Da es sich jedoch um Kann-Vorschriften handelt, d.h., die Zustimmung der Gemeinde immer aus städtebaulichen Gründen versagt werden kann, können über Dispenzverträge Themen wie geförderter Wohnungsbau und Infrastrukturabgabe aufgenommen werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen empfindet es so, dass die Verfahren schwieriger zu werden scheinen. Bisher fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sehr strukturiert im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens statt. Es wären mehr Probleme im Nachgang zu erwarten, wenn dies wegfalle. Daher sei ein Bebauungsplanverfahren eigentlich vernünftiger, weil rechtsicherer.

Frau Broekhuis erläutert, dass auch das neue Verfahren eine Möglichkeit der Beteiligung schafft, der jeweilige Umfang müsse dann im Einzelfall bestimmt werden. Jedoch würden in einem Bebauungsplanverfahren bestimmte Sachverhalte gutachterlich untersucht, im Bauturbo müsse schnell geprüft werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen möchte wissen, ob die neuen Regelungen zum Beispiel angewandt werden können, um in einem Gebiet, in dem bisher 1 Wohneinheit pro Einzel- oder Doppelhaus erlaubt sei, hiervon abweichen zu können. Oder eine rückwärtige Bebauung zuzulassen, die sonst nicht möglich sei. Dies könnte Einfluss auf den Wert von Erbpachtgrundstücken haben, die oftmals verhältnismäßig groß seien.

Frau Broekhuis erinnert daran, dass beispielsweise im Voßhagen eine Erhaltungssatzung gelte, die höherrangig zu berücksichtigen wäre. In anderen Quartieren wäre dies vielleicht städtebaulich theoretisch vertretbar. Man müsse aber immer vor Augen haben, dass eine solche Zustimmung dann das Gebiet prägen und verändern kann. Daher seien Leitlinien essentiell. Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.