STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

Ablaufschema zur Anwendung des Bauturbos für Städte ohne Baurechtszuständigkeit

Dient ein Bauvorhaben der Schaffung von Wohnraum und stimmt die Gemeinde dem Vorhaben zu, ist das Bauvorhaben auch dann zulässig, wenn es – über Abweichungen und Befreiungen hinausgehend – den Vorgaben des Bauplanungsrechts widerspricht (vgl. § 246e BauGB, sog. Bauturbo). Die Zustimmung der Gemeinde ersetzt funktional die Bauleitplanung. Das heißt: Überwunden werden können alle Vorgaben, die in einem Bebauungsplan geregelt werden könnten. Nicht überwunden werden kann beispielsweise anderes Fachrecht (z.B. Raumordnungsrecht). Typischerweise wird ein Antrag auf Zustimmung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gestellt. Auch ein isolierter Antrag ist möglich. Für Städte und Gemeinden ohne Baurechtszuständigkeit ergeben sich folgende Abläufe:

Schritt	Antrag im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens	Antrag außerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens	Erläuterungen und Empfehlungen
	Der Antrag auf Zustimmung kann im Rahmen eines (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens gestellt werden; möglich ist auch ein Antrag auf Bauvorbescheid, der sich nur auf das Planungsrecht bezieht.	*Der Antrag auf Zustimmung kann auch außerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens gestellt werden, entweder, weil keine Baugenehmigung erforderlich ist (verfahrensfreies Vorhaben oder Kenntnisgabeverfahren), oder als isolierte Vorfrage eines Investors.*	
1	**Schritt 1:** Der Bauantrag geht bei der zuständigen Baurechtsbehörde (Landratsamt, Gemeindeverwaltungsverband oder erfüllende Gemeinde) ein und wird von dort unverzüglich der Stadt bzw. Gemeinde ohne Baurechtszuständigkeit bereitgestellt.	**Schritt 1:** Der Antrag auf Zustimmung geht direkt bei der Stadt bzw. Gemeinde ohne Baurechtszuständigkeit ein.	*Nach Ablauf von drei Monaten (bei Beteiligung der Öffentlichkeit: vier Monaten) gilt die Zustimmung als Erteilt (sog. Zustimmungsfiktion). Für den Fristbeginn ist der Eingang des Antrags bei der Gemeinde maßgeblich. Es empfiehlt sich daher, direkt nach dem Eingang zu prüfen, ob überhaupt ein Antrag auf Erteilung der Zustimmung vorliegt. Der Antrag muss zumindest erkennen lassen, dass das Vorhaben nicht mit geltendem Planrecht vereinbar ist und die Unvereinbarkeit überwunden werden soll.*
2	**Schritt 2:** Der Gemeinderat entscheidet über die Zustimmung oder Ablehnung sowie etwaige Nebenbestimmungen.	**Schritt 2:** Der Gemeinderat entscheidet über die Zustimmung oder Ablehnung sowie etwaige Nebenbestimmungen.	*Wenn die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nicht durch Hauptsatzung einem beschließenden Ausschuss oder dem Bürgermeister übertragen wurde, ist für die Entscheidung über die Zustimmung im Erst-Recht-Schluss der Gemeinderat zuständig.* *Es empfiehlt sich, für die Zustimmung bereits vor dem ersten Antrag Leitplanken mit allgemeingültigen Kriterien aufzustellen, die zur Beurteilung der Einzelfälle angewendet werden. Kriterien können insbesondere raumbezogen (z.B. Anwendung nur in bestimmten Quartieren, nicht im Außenbereich) oder objektbezogen (z.B. Mindestzahl an Wohneinheiten je Objekt, Baugebot) sein.*
3	**Schritt 3:** Die Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung teilt die Entscheidung einschl. etwaiger Nebenbestimmungen der Baurechtsbehörde mit.	**Schritt 3:** Die Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung teilt die Entscheidung einschl. etwaiger Nebenbestimmungen dem Antragsteller mit.	*Ob eine erteilte Zustimmung zurückgenommen werden kann, ist ungeklärt. Eine Rücknahme dürfte jedenfalls dann ausscheiden, wenn die Zustimmung oder die Baugenehmigung dem Antragsteller mitgeteilt wurde.* *Eine versagte Zustimmung ist grundsätzlich nicht isoliert angreifbar.*
4	**Schritt 4:** Die Baurechtsbehörde bescheidet den Antrag; sie kann eine versagte Zustimmung nicht ersetzen und muss die Nebenbestimmungen zur Zustimmung übernehmen. Es ist möglich, dass die Behörde den Antrag aus anderen Gründen ablehnt.	-	*Die Baurechtsbehörde kann eine versagte Zustimmung nicht ersetzen. Die Ablehnung des Bauantrags ist als Verwaltungsakt gerichtlich überprüfbar. Wird eine (Verpflichtungs-)Klage lediglich auf die versagte Zustimmung gestützt, dürfte sie bereits unzulässig sein.*