



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 03.06.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2025/61/611

TOP 12

Antrag Entbürokratisierung Bauleitplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren; Beschluss

Sachverhalt:

Der Antrag „Entbürokratisierung Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren“ wurde am 6. März 2025 von der Fraktion Freie Wähler-ÜP durch Herrn Alexander Hold gestellt.

Die Inhalte des Antrages fassen sich wie folgt kurz zusammen:

Um übermäßige Beanspruchung unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen zu vermeiden, sollte bei Neubauten vorrangig auf Innenentwicklung und Nachverdichtung gesetzt werden, um Familien bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Gleichzeitig ist das erklärte Ziel, durch Deregulierung das Bauen zu erleichtern. Der Bayerische Landtag hat bereits Maßnahmen ergriffen, um Aufstockungen und Dachausbauten genehmigungsfrei zu gestalten. Ein Hindernis für bezahlbaren Wohnraum ist die unzureichende Nutzung von Dachschrägen. Eine Anhebung der Kniestockhöhen könnte die Nutzbarkeit von Dachgeschossen verbessern.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Kempten möge in seiner nächsten Sitzung folgende Richtlinie für die Bauverwaltung beschließen:

Sowohl für die Bauleitplanung als auch in Baugenehmigungsverfahren sind in sämtlichen Bauvorhaben in Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, Kniestockhöhen von mindestens 1,50 m vorzusehen, wenn nicht im Einzelfall eine geringere Höhe besonders begründet ist.

Stellungnahme:

Das Anliegen, eine übermäßige Beanspruchung von bisher nicht bebauten, meist landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden und vorrangig Innenentwicklungspotenziale zu nutzen wird unterstützt. Es ist gemeinsames Ziel, durch Nachverdichtung und angemessene Bebauung auch für Familien ein bezahlbares Eigenheim möglich zu machen.

Bestrebungen, das Bauen zu erleichtern, sind wichtig, der Bayerische Landtag hat im Bereich des Baurechts bereits wichtige Schritte unternommen, um dies zu erreichen.

Dennoch wird im hier vorliegenden Antrag kein geeignetes Mittel gesehen, um dieses Ziel weiter zu verfolgen.

Die Verwaltung ist bestrebt, die Innenentwicklung zu fördern und dabei die Interessen aller Beteiligten zu berücksichtigen. Im Innenbereich nach § 34 BauGB wird das Einfügen von Bauvorhaben detailliert geprüft und das für die umliegende Nachbarschaft vertretbare Maximum an Baumasse zugelassen. Bei Neuaufstellungen von Bebauungsplänen wird der Ansatz von Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits berücksichtigt.

Bei der Änderung oder Überplanung von Bebauungsplänen werden genau diese Ansätze mit der Erhöhung der Vollgeschosse, Kniestöcke und flache Dachneigungen berücksichtigt. Bei neuen rechtskräftigen Bebauungsplänen (bspw. „Bebauungsplan Halde“) wird am städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans festgehalten. Die Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB, die für Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführt wurde, ist auch bereits umgesetzt und erteilt worden. Diese Möglichkeit wird nach Einzelfallprüfung bei älteren Satzungen weiterhin für Vorhaben geprüft und dem Planungs- und Bauausschuss vorgeschlagen, sofern nachbarliche Interessen und Belange gewahrt bleiben.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Anliegen, das unterstützt werden soll. Jedoch ist es notwendig, die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen und die damit verbundenen Herausforderungen zu berücksichtigen. Eine zwingende Anhebung der Kniestockhöhen könnte die bestehenden Regelungen unnötig komplizierter machen.

Der Antrag steht im Widerspruch zu den Zielen der Verfahrensfreiheit, da er einen erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich bringen könnte. Zudem widerspricht die Erhöhung der Kniestöcke auf mindestens 1,5 m den Festsetzungen in vielen rechtskräftigen Bebauungsplänen zu Vollgeschossen. Auch die generelle Erhöhung von Kniestöcken auf 1,5 m im Bereich von Einzeldenkmalen und Ensembles ist nicht mit den denkmalpflegerischen Belangen vereinbar.

Nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung der genannten Argumente und Aspekte ist die Haltung der Verwaltung, dass der Antrag wie beschrieben nicht umgesetzt werden sollte.

Beschluss:

Die im Antrag beschriebenen Maßnahmen zur Wohnraumschaffung in Dachgeschossen und zur Vereinfachung von Baumaßnahmen werden bereits in der Verwaltung umgesetzt, wenn die städtebaulichen Rahmenbedingungen und rechtlichen Voraussetzungen eingehalten sind.

Weitere generelle Richtlinien zur besseren Ausnutzung von Dachgeschossen mit der Erhöhung von Kniestöcken auf mindestens 1,50 m sind nicht notwendig.