BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN
GRÜNE FRAKTION KROPP

Grüne Fraktion Kropp, Fraktionsvorstand

Kropp, 9. November 2025

An den
Ausschussvorsitzenden Umwelt und Planung der Gemeindevertretung Kropp
Herr bM Klaus-Peter Herrig

nachrichtlich: Bürgervorsteherin und Bürgermeister der Gemeinde Kropp, Vorsitzende der Kropper Fraktionen CDU, SPD und AWK

Antrag für die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses der Gemeinde Kropp am 27. Nov. 2025

Beratung und Leitlinienentwicklung zur Anwendung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) in der Gemeinde Kropp

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

§ 246e BauGB („Bau-Turbo“), gültig seit dem 29. Oktober 2025, ermöglicht die schnellere Umsetzung von Bauvorhaben zur Schaffung von Wohnraum, für die bisher aufwändigere Planungsverfahren erforderlich gewesen sind. Anforderungen des Naturschutzrechts, Denkmalschutzes und der Landesbauordnung bleiben bestehen; öffentliche Belange und nachbarschaftliche Interessen sind weiterhin zu berücksichtigen.

Die Gemeinde behält ihre Planungshoheit, da im Einzelfall entschieden wird und städtebauliche Verträge Bedingungen für Bauvorhaben festlegen können. Wird § 246e richtig eingesetzt, kann er die Realisierung von Wohnraum beschleunigen und die städtebaulichen Ziele der Gemeinde stärken.

In der vergangenen Woche wurden zwei Anträge auf Wohnbebauung innerhalb bestehender Bebauungspläne behandelt (Sitzung UPA, 06.11.2025, TOP 10 und 11), die nach bisherigem Recht B-Plan-Beschlüsse erfordern, nun aber nach dem Bau-Turbo durchgeführt werden sollen/ könnten? Dabei zeigte sich, dass weder Gemeindeverwaltung noch Ausschussmitglieder/ Fraktionen eigene Meinungen, Vorstellungen, klare Vorgaben oder einheitliche Vorgehensweisen bisher zum Bau-Turbo haben, was auch aufgrund der Kürze der Zeit seit Inkrafttreten des Bau-Turbos gar nicht möglich war, sich zu bilden. Weitere Erörterungen seitens Gemeindeverwaltung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises wurden durch den Bürgermeister angekündigt.

Ziel des Antrags:

Die Gemeindevertretung/ der UPA soll sich umfassend mit dem neuen Thema Bau-Turbo auseinandersetzen, die Sichtweisen der vier Fraktionen diskutieren und festlegen, wie die Gemeindeverwaltung Kropp zukünftig mit Bauvorhaben nach § 246e BauGB umgehen soll.

Antrag / Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindeverwaltung wird gebeten, nach Rücksprache mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises das Thema Bau-Turbo in der nächsten UPA-Sitzung am 27.11.2025 umfassend vorzubereiten und darzustellen:
    - rechtliche Grundlagen und Befugnisse,
    - Möglichkeiten und Grenzen für die Gemeinde Kropp,
    - Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne und Planungsverfahren.

2. Die Gemeindevertretung Kropp/ der UPA führt eine grundsätzliche Diskussion über die Anwendung des Bau-Turbos in Kropp. Ziel ist es, fraktionsübergreifend Leitlinien zu entwickeln, die als Vorgabe für die Verwaltung dienen.
    - Optional: Bildung einer fraktionsübergreifenden Arbeitsgruppe gemeinsam mit der Verwaltung, die ab dem 1. Quartal 2026 Leitlinien erarbeitet.

3. Übergangsregelung: Bis zur Verabschiedung der Leitlinien werden alle Bauanträge nach § 246e BauGB weiterhin dem UPA nach bisherigem Recht und anschließend der Gemeindevertretung vorgelegt, bevor eine Zustimmung erfolgt.

4. Die Gemeindeverwaltung (optional: die fraktionsübergreifende Arbeitsgruppe mit der Verwaltung) wird gebeten, bis zur nächsten UPA-Sitzung im Jahr 2026 eine erste Vorschlagsliste von Kriterien und Leitlinien zu erarbeiten, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen:
    - Städtebauliche Ziele der Gemeinde Kropp,
    - Klimaanpassung, Begrünung, Energieeffizienz,
    - Sozialwohnungsanteile und soziale Infrastruktur,
    - Nachbarschafts- und öffentliche Belange.

5. Die Gemeindevertretung Kropp strebt an, zeitnah im Jahr 2026 eine Strategie für die Anwendung des Bau-Turbos in der Gemeinde Kropp zu entwickeln, um zukünftige Bauvorhaben rechtssicher und im Sinne der Gemeinde Kropp zu steuern.

Begründung

Die Gemeindevertretung muss ihre Planungshoheit aktiv ausüben, um fundierte und in ihrem Sinne ausgerichtete Entscheidungen bei der Anwendung des neuen Bau-Turbos herbeizuführen. Eine frühzeitige politische Auseinandersetzung und die Festlegung von Leitlinien stellen sicher, dass weiterhin Wohnraum effizient geschaffen wird, ohne dass städtebauliche Qualität, Klimaschutz oder soziale Aspekte in Kropp vernachlässigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ralph E. Hirschberg
GV und Vorsitzender Grüne Fraktion Kropp

Anlage

Anlage: Vorschlag für Diskussionspunkte im UPA, in der Gemeindevertretung bzw. in den Fraktionen

1. **Leitlinien/ Standards**
    - Welche Grundprinzipien sollen gelten?
    - Welche Mindestanforderungen müssen vor Zustimmung erfüllt sein?
2. **Städtebauliche Ziele**
    - Welche Ziele für die Gemeinde Kropp bestehen bereits?
    - Müssen neue Ziele formuliert werden, die verbindlich sind?
3. **Bedingungen/ Vorgaben für Bauvorhaben**
    - Welche qualitativen Kriterien sollen in städtebaulichen Verträgen festgelegt werden?
    - Sollten Klimaanpassung, Begrünung, Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Sozialwohnraum und soziale Infrastruktur berücksichtigt werden?
4. **Gebietsbezogene Anwendung**
    - Sollen Abweichungen nur in bestimmten Gebieten erlaubt sein?
    - Wenn ja, welche Gebiete (z. B. bestehende Bebauungspläne, Ortskern Kropp)?
5. **Verfahren/ Zuständigkeiten**
    - Wie soll die Gemeindeverwaltung Kropp die Anträge prüfen?
    - Welche Entscheidungen bleiben beim UPA/ bei der Gemeindevertretung?
    - Welche Aufgaben können ggf. delegiert werden?
6. **Sozialer Wohnraum**
    - Soll ein Mindestanteil geförderter Wohnungsbau zukünftig vorgegeben werden (z. B. 30–50 %)?
    - Wie soll mit Förderungen umgegangen werden?
7. **Bauverpflichtung/ Fristen**
    - Soll eine Fertigstellungsverpflichtung festgelegt werden?
    - Wenn ja, welche Fristen (z. B. 1,5–3 Jahre)?
8. **Muster städtebaulicher Verträge**
    - Soll ein standardisiertes Muster erstellt werden?
    - Welche Punkte sollten verpflichtend enthalten sein?
9. **Umwelt-/ Vorabprüfung**
    - Sollen in identifizierten Baugebieten bereits im Vorfeld prüfrelevante Umweltinformationen gesammelt werden?
    - Welche Umweltaspekte müssten in der Gemeinde Kropp besonders beachtet werden (z. B. Naturschutz, Bodenversiegelung etc.)?