

Leitlinien zum Umgang mit dem "Bau-Turbo"

(§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGB)

für die Gemeinde Legden

A. Grundsätze / Anwendungsrahmen

1. Zielsetzung und Leitbild

Leitlinie: Der Wohnungsbauturbo ist ein zeitlich befristetes Instrument zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum. Er ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt diese jedoch nicht und ist in die langfristige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde einzubetten.

Begründung: Die kommunale Planungshoheit ist als zentrales Steuerungsinstrument zu sichern. Eine ungesteuerte oder flächendeckende Anwendung würde die städtebauliche Ordnung, die Akzeptanz in der Bevölkerung sowie die Rechtssicherheit beeinträchtigen.

2. Nachrangigkeit und Vorrangprüfung

Leitlinie: Der Bau-Turbo ist nachrangig anzuwenden. Vor seiner Nutzung ist zu prüfen, ob eine Genehmigung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts oder über Ausnahmen und Befreiungen möglich ist. Die Prüfung erfolgt in folgender Reihenfolge:

1. bisherige Genehmigungsfähigkeit
2. § 31 Abs. 2 (*Befreiung vom B-Plan*) oder § 34 Abs. 3a BauGB (*Abweichung im unbeplanten Innenbereich*)
3. § 31 Abs. 3 (*Zustimmung der Gemeinde*) oder § 34 Abs. 3b BauGB (*Zustimmung der Gemeinde*)
4. § 246e BauGB - Weitergehende Maßnahmen (*Kernelement „Bau-Turbo“*)

Begründung: Die gestufte Prüfung gewährleistet die Einhaltung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und verhindert, dass der Bau-Turbo reguläre Instrumente des Bauplanungsrechts verdrängt oder als Umgehungsinstrument eingesetzt wird.

3. Primärer Wohnzweck

Leitlinie: Das Vorhaben muss überwiegend Wohnzwecken dienen. Gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Wohnnutzung funktional untergeordnet sind und keine Nutzungskonflikte verursachen.

Begründung: Der Bau-Turbo dient ausschließlich der Wohnraumschaffung. Eine Ausweitung auf andere Nutzungen würde den gesetzgeberischen Zweck unterlaufen und die Akzeptanz der Regelung beeinträchtigen.

4. Raumordnung und Landesplanung

Leitlinie: Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind uneingeschränkt einzuhalten.

Begründung: Der Bau-Turbo ermöglicht lediglich Abweichungen vom Bauplanungsrecht. Vorgaben höherrangigen Rechts sind bindend und sichern eine abgestimmte räumliche Gesamtentwicklung.

B. Räumliche Zulässigkeit

5. Räumlicher Anwendungsbereich

5.1 Innenbereich

Leitlinie: Der Bau-Turbo ist vorrangig im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden, insbesondere zur Nachverdichtung, Baulückenschließung und Umnutzung.

Begründung: Die Innenentwicklung reduziert den Flächenverbrauch, nutzt vorhandene Infrastruktur effizient und entspricht den Zielen einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung.

5.2 Siedlungsnaher Außenbereich

Leitlinie: Eine Anwendung ist nur zulässig als organische bzw. arrondierte Fortentwicklung des Siedlungsbereichs, dessen Grundlage im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche vorsieht. Eine Verwendung im Zusammenhang mit Splittersiedlungen ist nicht zulässig.

Begründung: Dies verhindert Zersiedlung und wahrt klare Siedlungsränder.

6. Ausschlussflächen

Leitlinie: Keine Anwendung des Bau-Turbos auf:

- Grünflächen, Parks, Spielplätze
- Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutzgebiete
- Festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete

Begründung: Diese Flächen erfüllen zentrale ökologische, soziale und wirtschaftliche Funktionen und sind für eine ausgewogene Ortsentwicklung dauerhaft zu sichern.

7. Landwirtschaftliche Flächen

Leitlinie: Wohnungsbau auf landwirtschaftlichen Flächen ist nur zulässig bei siedlungsnahem Zusammenhang, fehlenden Innenentwicklungspotenzialen und eingeschränkter landwirtschaftlicher Eignung.

Begründung: Landwirtschaftliche Flächen sind eine begrenzte Ressource und wesentlich für Versorgungssicherheit, Klimaanpassung und Landschaftsbild; ihre Inanspruchnahme ist daher auf Ausnahmefälle zu beschränken.

C. Städtebauliche Anforderungen

8. Städtebauliche Einfügung und Maßstäblichkeit

Leitlinie: Vorhaben müssen sich hinsichtlich Höhe, Bauweise, Dichte und Kubatur in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Begründung: Die städtebauliche Einfügung sichert das Ortsbild, vermeidet Spannungen im Bestand und gewährleistet, dass bestehende Planungen ihre Steuerungswirkung behalten.

9. Begrenzung der Vorhabengröße

Leitlinie:

Zur Sicherstellung der Steuerbarkeit gelten folgende Orientierungswerte:

- Grundstücksgröße in der Regel max. 5.000 m²
- max. 6 Wohneinheiten je Gebäude
- max. 2 Vollgeschosse

Abweichungen von diesen Orientierungswerten sind zulässig, wenn das Vorhaben im Verhältnis zur Grundstücksgröße und unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung städtebaulich verträglich ist und sich hinsichtlich Maß und Dichte in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Begründung: Die Orientierungswerte dienen der Begrenzung auf Vorhaben, die im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sachgerecht steuerbar sind. Gleichzeitig wird durch die Öffnungsklausel sichergestellt, dass flächensparende und städtebaulich verträgliche Lösungen – insbesondere bei größeren Grundstücken oder geeigneter Umgebungsstruktur – nicht ausgeschlossen werden.

10. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Leitlinie: Immissionsschutz, nachbarliche Belange sowie die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe sind zu wahren.

Begründung: Auch im Bau-Turbo-Verfahren gelten die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse uneingeschränkt. Nutzungskonflikte sind im Rahmen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen und zu bewältigen. Die materiell-rechtlichen Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft und bleiben durch die Anwendung des Bau-Turbos unberührt. Zur frühzeitigen Erkennung und Minimierung von Nutzungskonflikten kann ergänzend eine angemessene Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen (siehe Punkt 16).

11. Erschließung

Leitlinie: Die Erschließung muss gesichert sein. Vorhaben, die zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen erfordern, sind in der Regel ausgeschlossen.

Begründung: Eine gesicherte Erschließung ist Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit; zusätzliche Maßnahmen würden dem Beschleunigungsziel widersprechen und die Kommune belasten.

12. Umwelt- und Klimabelange

Leitlinie: Antragstellende haben darzulegen, ob durch das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und in welcher Weise Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt werden.

Begründung: Die Darlegung erfolgt in der Regel in vereinfachter Form, insbesondere durch eine Beschreibung der örtlichen Situation und der vorgesehenen Maßnahmen. Weitergehende fachgutachterliche Untersuchungen sind nur erforderlich, wenn konkrete Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen bestehen.

D. Verfahrenssteuerung

13. Vorgelagerte planungsrechtliche Bauberatung

Leitlinie: Für potenzielle Bau-Turbo-Vorhaben ist vor Bauantragstellung eine strukturierte Bauberatung mit der Gemeinde durchzuführen. Im Vorfeld der Beratung wird dem Anfragenden ein Formblatt übermittelt, welches die Anforderungen aus der Leitlinie prüfend zusammenfasst und ausgefüllt mitzubringen ist (siehe Hinweise zur Leitlinie).

Begründung: Durch die frühzeitige Identifikation und Bearbeitung von Konflikten – insbesondere im Hinblick auf die Nachbarschaft, städtebauliche Einfügung und Umweltbelange – können Anpassungen bereits vor Antragstellung erfolgen. Dies erhöht die Planungssicherheit, reduziert Verfahrensrisiken und unterstützt eine zügige Durchführung des Genehmigungsverfahrens.

14. Städtebaulicher Vertrag

Leitlinie: Bei Bedarf ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Begründung: Städtebauliche Verträge ermöglichen die verbindliche Sicherung kommunaler Ziele und Folgekostenregelungen auch im beschleunigten Verfahren.

15. Öffentlichkeitsbeteiligung

Leitlinie: Bei Vorhaben, die von der vorhandenen städtebaulichen Struktur oder den Leitlinien abweichen, kann eine angemessene Einbindung der Öffentlichkeit erfolgen.

Begründung: Die Einbindung erfolgt formlos und anlassbezogen, insbesondere durch Information der betroffenen Nachbarschaft mit Gelegenheit zur Stellungnahme (siehe Hinweise zur Leitlinie). Sie dient der Transparenz und der frühzeitigen Berücksichtigung von Hinweisen aus dem Umfeld.

Ein förmliches Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne der Bauleitplanung wird hierdurch nicht ersetzt oder begründet. Die materiell-rechtliche Prüfung bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

16. Evaluation

Leitlinie: Die Anwendung des Bau-Turbos wird kontinuierlich dokumentiert und regelmäßig evaluiert.

Begründung: Die befristete Sonderregelung erfordert eine fortlaufende Überprüfung ihrer Auswirkungen, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und steuernd eingreifen zu können.

Hinweise zur Leitlinie:

Verfahrensorganisation und politische Beteiligung

Die interne Behandlung von Bau-Turbo-Vorhaben erfolgt grundsätzlich nach folgendem Verfahren:

- Vorprüfung der grundsätzlichen Anwendbarkeit des Bau-Turbos sowie Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung: Entscheidung durch die Verwaltung
- Leitlinienkonforme Vorhaben: Beratung und Entscheidung im Bauausschuss; Option: in Einzelfällen kann die Entscheidung auf den Rat zurückverweisen werden
- Von den Leitlinien abweichende Vorhaben: Beratung und Entscheidung im Bauausschuss; Option: in Einzelfällen kann die Entscheidung auf den Rat zurückverweisen werden

Begründung: Dies gewährleistet Transparenz, demokratische Kontrolle und fristgerechte Entscheidungen.

Formblatt Bau-Turbo:

Durch ein öffentlich einsehbares Formblatt soll für Antragsteller Transparenz geschaffen werden. In dem Formblatt werden die Inhalte der Leitlinie abgefragt, die im Vorfeld zur vorgelagerten planungsrechtlichen Bauberatung mitgebracht oder geschickt werden soll. Dies erhöht die Planungssicherheit, reduziert Verfahrensrisiken und unterstützt eine zügige Durchführung des Genehmigungsverfahrens (www.legden.de/bauturbo)

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Bei Vorhaben, die von der vorhandenen städtebaulichen Struktur oder den Leitlinien abweichen, kann zur frühzeitigen Information und Einbindung der Öffentlichkeit eine informelle Beteiligung durchgeführt werden. Hierfür stellt die Gemeinde einen gesonderten Webauftritt mit den wesentlichen Informationen zum Bau-Turbo und dem jeweiligen Vorhaben bereit und richtet ein Funktionspostfach zur Entgegennahme von Stellungnahmen ein (bauturbo@legden.de).

Der Antragsteller hat der Gemeinde im Vorfeld der Beteiligung einen abgestimmten Entwurf einschließlich der für die Öffentlichkeitsinformation geeigneten Unterlagen zu übermitteln. Umfang und Inhalt der einzustellenden Unterlagen werden im Rahmen der vorgelagerten Bauberatung festgelegt.

Darüber hinaus hat der Antragsteller in der Regel die unmittelbar angrenzenden Nachbarn in geeigneter Weise auf das Vorhaben und die Möglichkeit zur Stellungnahme hinzuweisen. Der entsprechende Hinweis ist vom Antragssteller gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Stellungnahmen können über ein bereitgestelltes Formular oder das eingerichtete Funktionspostfach abgegeben werden. Die eingehenden Hinweise werden im Rahmen der gemeindlichen Prüfung berücksichtigt, entfalten jedoch keine rechtliche Bindungswirkung und begründen keine formellen Beteiligungsrechte.

Die informelle Öffentlichkeitsbeteiligung ersetzt kein förmliches Beteiligungsverfahren nach Baugesetzbuch und lässt die materiell-rechtliche Prüfung im Baugenehmigungsverfahren unberührt.