Grundsatzbeschluss zur Umsetzung des "Bau-Turbo" in der Gemeinde Ahnatal

Sachverhalt:

Zielgerichtete Anwendung des „Bau-Turbo“ auf kommunaler Ebene

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und Wohnraumsicherung“ drei neue Instrumente zur Beantragung für Baurecht eingeführt:

§ 31 Abs. 3 BauGB – Abweichungen von Bebauungsplänen (auch in Grundzügen)
§ 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügungsgebot
§ 246e BauGB – Abweichung von allen Normen des BauGB

Für die Genehmigung ist die gemeindliche Zustimmung (§ 36a BauGB) eine zwingende Voraussetzung. Mit diesem Grundsatzbeschluss werden Leitlinien definiert, welche zur Erteilung der Zustimmung erfüllt werden müssen, und festgelegt, welches Gremium für die Zustimmung zuständig ist. Ziel ist es, die örtlichen Wohnraumbedarfe mit den Belangen der Landwirtschaft sowie des Natur- und Klimaschutzes in Einklang zu bringen. Durch klare Leitlinien und die transparente Kommunikation dieser soll sichergestellt werden, dass alle baulichen Entwicklungen auf die Erreichung städtebaulicher, sozialer und klimapolitischer Ziele einzahlen und der zu erwartende Mehraufwand in der Prüfung von Vorhaben gering gehalten werden kann.

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die Zustimmung nach § 36a BauGB im Grundsatz nur erteilt wird, falls folgende Leitlinien erfüllt werden. Andernfalls ist die Zustimmung zu versagen, insbesondere um die Zustimmungsfiktion (3 Monate) abzuwenden.

ENTWURF von Leitlinien zur Umsetzung des Bau-Turbo in der Gemeinde Ahnatal

1. Chancen für die Innenentwicklung
Die Zustimmung sollte grundsätzlich erteilt werden, wenn Bauanträge die versiegelungsarme Innenentwicklung befördern. Dazu gehört insbesondere das Bauen im Bestand, Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten. Flächen, die bereits wichtige Ökosystemleistungen erbringen, sind dabei zu schonen.

2. Räumliche Beschränkung
Vorhaben im Außenbereich werden ausgeschlossen, soweit diese außerhalb von 100 Metern vom Ortsrand liegen. Ortsrand sind die äußeren Gebäudekanten der vorhandenen Bebauung. Das Siedlungsrahmenkonzept des ZRK ist hierbei zu berücksichtigen.

3. Erschließung
Das Vorhaben sollte bereits erschlossen sein. Sollte dies nicht der Fall sein und eine neu zu errichtende öffentliche Erschließung notwendig sein, gehen die Kosten dafür vollständig zu Lasten des Vorhabenträgers. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

4. Bezahlbarer Wohnraum
Ein Anteil des neu geschaffenen Wohnraums soll dauerhaft gefördert und mindestens 10% dauerhaft preisgedämpft zur Miete angeboten werden. Die Bindung ist vertraglich oder per Satzung sicherzustellen. Diese Regelung gilt bei Schaffung von mindestens 10 Wohneinheiten.

5. Klima
Umsetzung von Maßnahmen, welche - über die im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllenden Auflagen hinaus - eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern und im Rahmen der Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags zwischen der Verwaltung und den Vorhabenträgern abgestimmt werden. Flächen, die bereits heute einen wichtigen Beitrag zur Klimaresilienz leisten, sind dabei in besonderem Maße zu schützen.

6. Verbindliche Bauverpflichtung
Durch einen sanktionsbewährten städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass genehmigte Vorhaben inklusive Außenanlagen innerhalb von 36 Monaten umgesetzt werden.

Zuständigkeit:
Die Gemeindevertretung delegiert ihre Zustimmungsbefugnis bei Vorhaben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle an den Gemeindevorstand.

Über die Zustimmung bei Vorhaben größer oder gleich der Erheblichkeitsschwelle entscheidet der Bauausschuss.

Erheblichkeitsschwelle: 10 Wohneinheiten

Die Gemeindevertretung kann das Zustimmungsverfahren bei einzelnen Bauvorhaben per Beschluss jederzeit an sich ziehen. Der Gemeindevorstand unterrichtet die Gemeindevertretung regelmäßig über erteilte bzw. versagte Zustimmungen.

Dieser Grundsatzbeschluss tritt am Tag der Beschlussfassung in Kraft.

Begründung:
Der Vorrang von Umbau, Umnutzung und Nachverdichtung nach dem Prinzip „Umbau vor Neubau“ verhindert unnötige Versiegelung von Flächen und ermöglicht gleichzeitig, schnell neuen Wohnraum bereitzustellen.

Durch die Beschränkung auf den Innenbereich werden unbebaute Außenflächen geschützt, die Flächeninanspruchnahme reduziert, damit die Versiegelung neuer Flächen minimiert und die regionale Landwirtschaft gesichert.

Um neue Kosten für die Kommune für die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung eines Vorhabens zu vermeiden, sollte dieses bereits erschlossen sein. Bei den Erschließungskosten sind sowohl die anfänglichen Kosten als auch die Kosten für den Unterhalt und die Sanierung der Infrastruktur zu berücksichtigen.

Eine verpflichtende Quote von gefördertem Wohnraum sorgt dafür, dass ein erheblicher Anteil der neu geschaffenen Wohnungen dauerhaft preisgedämpft bleibt und trägt damit zur Erhöhung des sozialen Wohnraumangebots bei.

Durch eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung wird die Gesundheit heutiger und zukünftiger Generationen sowie eine langfristig positive Entwicklung der Kommune sichergestellt.

Um Bodenspekulation vorzubeugen und die zeitnahe Umsetzung von neu genehmigtem Wohnraum sicherzustellen, wird ein sanktionsbewährter städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Grundsätzlich ist die Gemeindevertretung für die Zustimmung zuständig. Aus praktischen Gründen kann es jedoch sinnvoll sein, diese Verantwortung zu delegieren. Mit Verabschiedung der oben genannten Leitlinien ist sichergestellt, dass der Gemeindevorstand nur Vorhaben zustimmt, die den Vorstellungen der Gemeindevertretung entsprechen. Die Erheblichkeitsschwelle stellt sicher, dass größere Projekte öffentlich im Ausschuss beurteilt werden.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die Zustimmung nach § 36a BauGB im Grundsatz nur erteilt wird, falls die nachstehenden Leitlinien erfüllt werden. Andernfalls ist die Zustimmung zu versagen, insbesondere um die Zustimmungsfiktion abzuwenden.

Leitlinien zur Umsetzung des Bau-Turbo in der Gemeinde Ahnatal

1. Chancen für die Innenentwicklung
Die Zustimmung sollte grundsätzlich erteilt werden, wenn Bauanträge die versiegelungsarme Innenentwicklung befördern. Dazu gehört insbesondere das Bauen im Bestand, Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten. Flächen, die bereits wichtige Ökosystemleistungen erbringen, sind dabei zu schonen.

2. Räumliche Beschränkung
Vorhaben im Außenbereich werden ausgeschlossen, soweit diese außerhalb von 100 Metern vom Ortsrand liegen. Ortsrand sind die äußeren Gebäudekanten der vorhandenen Bebauung. Das Siedlungsrahmenkonzept des ZRK ist hierbei zu berücksichtigen.

3. Erschließung
Das Vorhaben sollte bereits erschlossen sein. Sollte dies nicht der Fall sein und eine neu zu errichtende öffentliche Erschließung notwendig sein, gehen die Kosten dafür vollständig zu Lasten des Vorhabenträgers. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

4. Bezahlbarer Wohnraum
Ein erheblicher Anteil des neu geschaffenen Wohnraums muss dauerhaft gefördert und mindestens 10% dauerhaft preisgedämpft zur Miete angeboten werden. Die Bindung ist vertraglich oder per Satzung sicherzustellen. Diese Regelung gilt bei Schaffung von mindestens 10 Wohneinheiten.

5. Klima
Umsetzung von Maßnahmen, welche - über die im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllenden Auflagen hinaus - eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern und im Rahmen der Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags zwischen der Verwaltung und den Vorhabenträgern abgestimmt werden. Flächen, die bereits heute einen wichtigen Beitrag zur Klimaresilienz leisten, sind dabei in besonderem Maße zu schützen.

6. Verbindliche Bauverpflichtung
Durch einen sanktionsbewährten städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass genehmigte Vorhaben inklusive Außenanlagen innerhalb von 36 Monaten umgesetzt werden.

Zuständigkeit:
Die Gemeindevertretung delegiert ihre Zustimmungsbefugnis bei Vorhaben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle an den Gemeindevorstand.
Über die Zustimmung bei Vorhaben größer oder gleich der Erheblichkeitsschwelle entscheidet der Bauausschuss. Erheblichkeitsschwelle: 10 Wohneinheiten.

Die Gemeindevertretung kann das Zustimmungsverfahren bei einzelnen Bauvorhaben per Beschluss jederzeit an sich ziehen. Der Gemeindevorstand unterrichtet die Gemeindevertretung regelmäßig über erteilte bzw. versagte Zustimmungen.

Dieser Grundsatzbeschluss tritt am Tag nach der Beschlussfassung in Kraft.

Stephan Hänes
Bürgermeister