

Leitlinienkatalog zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

1. Fehlende Genehmigungsfähigkeit nach allgemeinem Planungsrecht (Nachrangigkeit und Vorrangprüfung)

Der „Bau-Turbo“ ist nur anzuwenden, wenn bisherige Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen oder nicht ausreichen. Die Prüfung folgt in folgender Reihenfolge:

- 1.1 bisherige Genehmigungsfähigkeit
- 1.2 § 31 Abs. 2 oder § 34 Abs. 3a BauGB
- 1.3 § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB
- 1.4 § 246e BauGB

Eine Zustimmung der Gemeinde wird nur für Bauvorhaben erteilt, für die diese explizit beantragt wurde und für die erläutert wird, weshalb eine Umsetzung des Vorhabens ohne Rückgriff auf den „Bau-Turbo“ ausscheidet. Auf diese Weise werden Anforderungen an die einzureichenden Informationen gestellt, die für eine sachgerechte Entscheidung erforderlich sind.

Begründung: Dies entspricht dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und verhindert, dass der „Bau-Turbo“ als pauschales Umgehungsinstrument genutzt wird.

2. Erschließung

Für das Bauvorhaben muss die Erschließung gesichert sein. Das umfasst insbesondere die verkehrliche Erschließung und die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes sowie die Versorgung mit Wasser, Abwasser und Energie. 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 muss vor der Antragstellung für das Bauvorhaben in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde festgehalten werden. Der Vorhabenträger muss vor der Antragsstellung von einem geeigneten Fachplanungsbüro prüfen lassen, ob das Grundstück erschlossen werden kann. Der Nachweis ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die Kosten trägt ebenfalls der Vorhabenträger. Darüber hinaus behält sich die Gemeinde eine ortsspezifische Abwägung.

3. Vorgelagerte planungsrechtliche Bauberatung

Für potenzielle „Bauturbo-Vorhaben“ ist eine strukturierte, vorgelagerte Bauberatung durch die Gemeinde und/oder Bauaufsicht durchzuführen.

Begründung:

Die frühe Abstimmung reduziert Konflikte, erhöht Rechtssicherheit und ermöglicht die Einhaltung der kurzen Entscheidungsfristen.

4. Eigentüternachweis

Der Vorhabenträger muss nachweisen, dass er der Eigentümer des Grundstücks ist oder eine Einverständniserklärung des Eigentümers für das beantragte Vorhaben beifügen. Dies gilt auch bei Kaufverträgen, bei denen noch keine Eintragung ins Grundbuch durchgeführt wurde.

5. Räumlicher Anwendungsbereich

5.1 Innenbereich

Der „Bau-Turbo“ ist im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden. Die Zustimmung wird nur dort erteilt, wo der gültige Flächennutzungsplan Wohn- oder gemischte Bauflächen ausweist. Die Zustimmung sollte grundsätzlich erteilt werden, wenn Bauanträge die versiegelungsarme Innenentwicklung befördern. Dazu gehört insbesondere das Bauen im Bestand, Aufstockung, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten. Flächen, die bereits wichtige Ökosystemleistungen erbringen, sind dabei zu schonen.

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.

5.2 Siedlungsnaher Außenbereich

Vorhaben im Außenbereich werden ausgeschlossen.

Eine Anwendung des „Bau-Turbos“ ist nur zulässig als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs ohne Trennwirkungen und nicht im Zusammenhang mit Splittersiedlungen sowie wenn sie städtebaulich verträglich sind.

6. Städtebauliche Einfügung und Maßstäblichkeit

Vorhaben müssen hinsichtlich Höhe, Bauweise, Dichte und Kubatur städtebaulich verträglich sein.

7. Bauliche Dichte

Bei Neubau auf bislang unbebauten Grundstücken sind mindestens X Wohneinheiten zu schaffen/maximal X Wohneinheiten erlaubt.

8. Begrenzung der Vorhabengröße

- Grundstücksgröße i.d.R. max. X m²
- GRZ 0,6; GFZ X
- Max. 12 Wohneinheiten je Gebäude
- Max. 2 Vollgeschosse; Staffelgeschoss ist zulässig

9. Verbindliche Bauverpflichtung

Die genehmigten Verfahren müssen innerhalb von 3 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung begonnen und innerhalb von 5 Jahren fertiggestellt werden. Dies gilt auch für die Fertigstellung der Außenanlagen.

10. Komplexe Vorhaben

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dieses ermöglicht auch bei komplexen Projekten in einer fundierten Abwägung allen öffentlichen und privaten Interessen gerecht zu werden.

11. Ausschlussflächen

Keine Anwendung des „Bau-Turbos“ auf:

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

12. Abweichungen

Bei Gebieten mit Vorhaben- und Erschließungsplänen werden keine Abweichungen gewährt.

13. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Immissionsschutz, nachbarliche Belange sowie wirtschaftliche Interessen bestehender Betriebe sind zu wahren.

14. Stadtklima

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 Klima-Resilienz leisten, sind dabei in besonderem Maße zu schützen.

15. Umwelt- und Klimabelange

Antragstellende müssen darlegen, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Klimaanpassungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

16. Verkehrsrechtliche Auswirkungen:

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die zusätzlichen verkehrsrechtlichen Auswirkungen in der Planung und Durchführung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger muss sicherstellen, dass die Verkehrsinfrastruktur den Anforderungen des Bauvorhabens entspricht.

17. Verfahrensorganisation und politische Beteiligung

- die in der Leitlinie Nr. 1 genannten Punkte 1.1 bis 1.3 werden an den Gemeindevorstand übertragen soweit es sich um die Einzelfallentscheidungen der laufenden Verwaltung handelt
- der in der Leitlinie Nr. 1 genannte Punkt 1.4 wird von dieser Übertragung ausdrücklich ausgenommen und verbleibt bei der Gemeindevertretung

Begründung:

Dies gewährleistet fristgerechte Entscheidungen, Transparenz und demokratische Kontrolle.

18. Evaluation

Die Anwendung des „Bauturbos“ wird einmal jährlich evaluiert.

Begründung:

Die zeitlich befristete Sonderregelung erfordert eine Überprüfung ihrer städtebaulichen Auswirkungen.