Lonsee

KOMMUNALES KONZEPT ZUR ANWENDUNG DES BAU-TURBOS

Grundsätze für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Gemeinde Lonsee



Grundlagen Bau-Turbo

Bauturbo – Definition

Der **Bauturbo** ist eine Gesetzesinitiative der deutschen Bundesregierung zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben. Ziel ist es, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und zu verkürzen, damit insbesondere dringend benötigter Wohnraum schneller geschaffen werden kann.

Kern der Initiative ist eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB), die Kommunen mehr Flexibilität bei der Zulassung von Bauvorhaben geben soll. Durch befristete Sonderregelungen können bestimmte Wohnungsbauprojekte auch dann genehmigt werden, wenn sie nicht vollständig den bisherigen Vorgaben von Bebauungsplänen entsprechen.

Rechtliche Grundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden im Rahmen des Bauturbos geschaffen:

§31 Absatz 3 BauGB
Dieser Paragraf ermöglicht nur die Abweichung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

§34 Absatz 3b BauGB
Dieser Paragraf lockert das Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 1 BauGB für die Neuerrichtung von Wohnbauvorhaben.

§36a BauGB
Dieser Paragraf regelt die Zustimmungsvoraussetzung der Kommune. Die Anwendung des Bau-Turbos ist freiwillig für Kommunen und an die kommunale Zustimmung gebunden.

§246e BauGB
Dieser Paragraf ermöglicht die Abweichung von jeglichen Vorgaben des Bauplanungsrechtes zugunsten der Wohnungsschaffung. Der § 246e BauGB ist eine bis Ende 2030 befristete Experimentierklausel.

Kommunale Zielsetzung

Die Gemeinde Lonsee macht von den durch den Gesetzgeber eröffneten Möglichkeiten des Bau-Turbos Gebrauch, um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen zu unterstützen.

Die Anwendung erfolgt unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde sowie der öffentlichen und privaten Belange nach dem Baugesetzbuches. Dieser Leitfaden dient der einheitlichen Ausübung des gemeindlichen Ermessens gemäß § 36a BauGB. Ein Rechtsanspruch auf Anwendung des Bau-Turbos wird hierdurch nicht begründet.

Vorschläge für konkrete Kriterien

Zielsetzung

Die Gemeinde Lonsee verfolgt mit der Anwendung des Bau-Turbos das Ziel, zusätzlichen Wohnraum innerhalb der bestehenden Ortslagen zu schaffen und gleichzeitig die gewachsene Siedlungsstruktur dauerhaft zu erhalten.

Der Bau-Turbo ist kein Instrument zur beliebigen Ausweitung von Baurechten. Er dient vielmehr dazu, vorhandene Baugebiete an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen. Dabei sollen insbesondere vorhandene Bauflächen besser genutzt, Leerstände aktiviert und die Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen soweit wie möglich vermieden werden.

Dadurch wird der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" stärker herausgestellt.

Der Bau-Turbo kann insbesondere angewendet werden bei

- Nachverdichtung im Innenbereich
- Aufstockung bestehender Gebäude
- Umnutzung (z. B. in Mischgebieten - aber besonderer Prüffall).
- Schließung von Baulücken

§ 31 BauGB – Beplanter Innenbereich

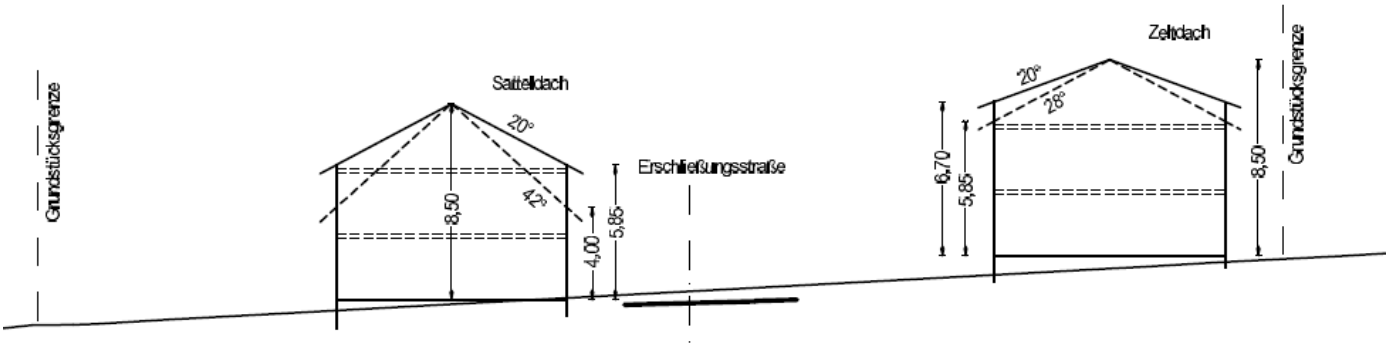
Die Gemeinde Lonsee verfügt derzeit über 61 rechtskräftige Bebauungspläne (Anlage 1), die überwiegend in unterschiedlichen Zeiträumen und unter den jeweils damaligen städtebaulichen Zielsetzungen aufgestellt wurden.

Zahlreiche dieser Bebauungspläne enthalten Festsetzungen, die heutigen Anforderungen an flächensparendes Bauen, Nachverdichtung, energetische Bauweisen und moderne Wohnformen nur noch eingeschränkt entsprechen. Hierzu zählen insbesondere restriktive Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Baugrenzen oder der zulässigen Bauweise.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen und nachvollziehbaren Ermessensausübung orientiert sich die Gemeinde deshalb bei der Anwendung des Bauturbos grundsätzlich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vogeläcker II", da dieser die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde widerspiegelt.

Die nachfolgenden Kriterien stellen keine Änderung bestehender Bebauungspläne dar. Sie dienen ausschließlich als Orientierungsmaßstab für die Entscheidung nach § 36a BauGB sowie für Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Baumeise	ED / 0
Max. Gebäudehöhe	8,50m
Dachform	SD, WD, DN 20-42°
Dachaufbauten	zulässig
Stellplätze	1,5 / WE
Überbaubare Grundstücksfläche	Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze (auch zum öffentlichen Raum), gesetzliche Abstandsregelungen gemäß LBO bleiben unberührt



Im Rahmen einer Einzelfallentscheidung kann die Ausführung als Flachdach, Pultdach oder versetztes Pultdach zugelassen werden.

Hinweis: Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen. Sockelmauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Erforderliche Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Übereinander angeordnete Mauern sind um mindestens 0,75 m zu versetzen.

§ 34 BauGB – Unbeplanter Innenbereich

Die genannten Festsetzungen “Vogeläcker II” sind anzuwenden. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, keine weiteren festen Kriterien zu erlassen. Im unbeplanten Innenbereich soll der Bau-Turbo insbesondere der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten durch Nachverdichtung, Dachgeschossausbau, Gebäudeerweiterungen sowie der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude dienen. Ein Bauvorhaben sollte sich i. d. R. städtebaulich einfügen gemäß den Regelungen von § 34 Abs. 1-3 BauGB. Eine begründete Einzelfallanwendung bleibt selbstverständlich immer möglich.

§ 35 BauGB – Unbeplanter Außenbereich

Der neue § 246e BauGB erlaubt auch eine Bebauung im Außenbereich. Prinzipiell sollte der Grundsatz gelten: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
Hierfür werden folgende Kriterien für Flächen, die sich in Privatbesitz befinden, vorgeschlagen:

- Das Vorhaben sich langfristig in die Ortsentwicklung einfügt.
- Es darf maximal ein Wohngebäude errichtet werden.
- Es gelten dieselben maximal zulässigen Festsetzungen, wie für den beplanten Innenbereich.
- Das Vorhaben muss unmittelbar an den bebauten Ortskern anschließen (maximal durch eine Erschließungsstraße getrennt und maximal 100 Meter vom nächsten Gebäude).
- Die Erschließung muss gesichert sein.
- Naturschutzrechtliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Prüfkriterien

Erschließung und Infrastruktur

Voraussetzung: Erschließung muss gesichert sein.

- Verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung an öffentliche Infrastruktur ist dauerhaft gesichert.
- Der Gemeinde entstehen keine Kosten durch Erschließung und Infrastruktur.
- Ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Umwelt, Klima, Freiraum

Umwelt, Klima und Freiraum müssen berücksichtigt werden.
Berücksichtigung von:

- Grünstrukturen
- Versickerung/Regenwasser
- Klimaanpassung (z. B. Verschattung, Begrünung)
- Keine erheblichen zusätzlichen Umweltkonflikte.
- Artenschutzrechtliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.
- Vorhandene Grünstrukturen sollen möglichst erhalten werden.

Nachbarschaft und Verträglichkeit

Das Vorhaben muss verträglich sein.

- Wahrung gesunder Wohnverhältnisse: Belichtung, Verschattung, Lärmsituation.
- Rücksichtnahmegebot ist beachtet.
- Das Ortsbild darf nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Dieser Leitfaden dient der einheitlichen Ausübung des gemeindlichen Ermessens bei der Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB.
Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB erfolgt weiterhin im Einzelfall unter Berücksichtigung sämtlicher öffentlichen und privaten Belange.
Die Gemeinde behält sich vor, diesen Leitfaden aufgrund praktischer Erfahrungen oder geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen fortzuschreiben.