

# **Leitlinien der Gemeinde Wachtberg zur Anwendung des Bau-Turbos**

*Zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) wird für Wohnbauvorhaben nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB und zur Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB folgender Grundsatzbeschluss gefasst:*

## **A. Anwendungsvoraussetzungen**

### **A.1 Gebietstypen**

#### **A.1.1 Anwendungsgebiete**

Die Instrumente des Bau-Turbos kommen in für Wohnnutzungen geeigneten Gebieten zur Anwendung. Planerische Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist der Flächennutzungsplan und/oder beschlossene städtebauliche Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

#### **A.1.2 Ausschlussgebiete**

Die Gemeinde wendet die Bau-Turbo-Instrumente nicht an für Wohnbauvorhaben:

- die keine neuen Wohneinheiten schaffen,
- in Gewerbegebieten,
- in Naturschutzgebieten,
- auf Waldflächen im Rechtssinne,
- in Überschwemmungsgebieten.

Die Gemeinde wendet die Bau-Turbo-Instrumente in der Regel nicht an für Wohnbauvorhaben:

- im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ohne unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsrand,
- die dem vom Rat beschlossenen kommunalen Baulandmanagement zuwiderlaufen.

Die Gemeinde wird die Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos in der Regel versagen, bei Vorhaben,

- die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, dessen Steuerungsfunktion noch nicht erfüllt ist, die mit ihm verbundenen Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung auch weiterhin bestehen und die Zustimmung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen könnte,
- bei denen durch Anwendung des Bau-Turbos die perspektivische Entwicklung der im Umfeld gelegenen Baupotenzialflächen verhindert oder erschwert wird oder zusätzliche Nutzungskonflikte entstehen.

## **A.2 Verfahrenskategorien**

### **A.2.1 Zustimmung zu Abweichungen gemäß § 34 Absatz 3b BauGB**

Die Entscheidung über die Zustimmung zu diesen Vorhaben liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung, sofern durch Vorhaben nicht mehr als 6 neue oder höchstens 4 zusätzliche Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau oder bis zu 4 Objekte im Einfamilienhaussegment geschaffen werden.

Weisen Vorhaben eine größere Anzahl an Wohneinheiten auf, erfolgt die Behandlung analog der Anwendung des § 246e BauGB (s. A.2.3).

### **A.2.2 Zustimmung zu Befreiungen gemäß 31 Abs. 3 BauGB**

Die Entscheidung über die Zustimmung zu Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB liegt, angelehnt an die bisherige Verfahrensweise nach § 31 Abs. 2 BauGB, in der Zuständigkeit des Planungsausschusses.

Soweit die Voraussetzungen nicht erfüllt sind, kann die Verwaltung die eingereichten Bauvorhaben ablehnen.

### **A.2.3 Anwendung der Sonderregelungen des § 246e BauGB**

Die Entscheidung über die Zustimmung zu Vorhaben nach § 246e BauGB trifft der Rat. Der Planungsausschuss ist hierbei vorberatend tätig.

Soweit die Voraussetzungen nicht erfüllt sind, kann die Verwaltung die eingereichten Bauvorhaben ablehnen.

Die Prüfung der Anwendbarkeit der Bau-Turbo-Instrumente sowie die Einordnung der Vorhaben in die Verfahrenskategorien nach A.2.1 – A.2.3 erfolgt durch die Verwaltung und gilt als Geschäft der laufenden Verwaltung.

## **A.3 Vorabstimmung**

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB setzt voraus, dass vor Einreichung eines Bauantrags oder einer Bauvoranfrage eine Vorabstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde durchgeführt worden ist. Eine Vorabstimmung gilt nur als erfolgt, wenn sie strukturiert und unter Beteiligung der zuständigen Fachbereiche durchgeführt wurde. Informelle Abstimmungen oder mündliche Einschätzungen entfalten keine Bindungswirkung.

Im Rahmen dieser Vorabstimmung werden insbesondere die städtebauliche Einordnung, die Anwendung der Leitlinien sowie der Bedarf an fachlichen Prüfungen und vertraglichen Regelungen geklärt.

Die Vorabstimmung soll vor Beginn des „Bau-Turbo-Verfahrens“ abgeschlossen sein. Dadurch wird sichergestellt, dass die kommunalen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung gewahrt bleiben und Fehlentwicklungen vermieden werden.

Auf Grundlage der Vorabstimmung wird in der Regel ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet.

Liegen weder ein Vorgespräch noch eine vertragliche Regelung vor, ist die gemeindliche Zustimmung zu versagen.

## **B. Anwendungsregeln**

### **Zielsetzung**

Die Gemeinde Wachtberg nutzt die Instrumente des Bau-Turbos, um zusätzlichen Wohnraum vorrangig im Innenbereich zu schaffen.

Im Vordergrund stehen:

- Nachverdichtungen,
- die Umnutzung bestehender Gebäude,
- sowie städtebaulich sinnvolle Arrondierungen.

Das bauliche Maß sowie die spezifischen örtlichen Strukturen sind zu wahren. Vorhaben, die zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, sind abzulehnen.

### **Wohnbegriff**

Als Wohnen im Sinne dieser Leitlinien gelten ausschließlich dauerhaft nutzbare Wohneinheiten. Nutzungen zu touristischen oder gewerblichen Beherbergungszwecken gelten nicht als Wohnen im Sinne des Bau-Turbos.

### **Systematik und Prüfreihenfolge**

Die Instrumente des § 246e BauGB werden nur angewendet, wenn ein Vorhaben weder nach dem regulären Planungsrecht (§§ 30–35 BauGB) noch über Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB oder Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB zugelassen werden kann.

### **Verfügungsgewalt**

Voraussetzung ist, dass der Vorhabenträger Grundstückseigentümer ist bzw. die Verfügungsgewalt über das Grundstück nachweist. Die Eigentumsverhältnisse müssen eindeutig geklärt sein.

Eine Vielzahl an Klein- und Teileigentümerstrukturen ist im Einzelfall ein Ablehnungskriterium, sofern keine geordnete Abstimmung und Umsetzung gewährleistet ist.

### **Erschließung**

Voraussetzung ist eine gesicherte oder mit vertretbarem Aufwand herstellbare Erschließung.

Erforderliche Maßnahmen sind vertraglich zu sichern. Andernfalls ist das Vorhaben abzulehnen.

### **Umwelt- und Europarecht**

Umwelt- und europarechtliche Vorgaben (z.B. Natur-, Wasser- und Immissionsschutzrecht) sind einzuhalten. Die Prüfung der Umweltauswirkungen erfolgt durch die Verwaltung.

### **Nachbarbelange und Entscheidungsmaßstäbe**

Nachbarliche Belange (insbesondere hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Lärm, Verkehr und sonstiger Immissionen) sowie das Bewahren perspektivischer Entwicklungen (z.B. Hinterlandbebauung) sind angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinde orientiert sich an den in diesen Leitlinien festgelegten Grundsätzen. Die Einzelfallabwägung bleibt unberührt.

## **Versagungsgründe**

Die Zustimmung ist insbesondere dann nicht erteilt, wenn:

- keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden,
- keine vertragliche Regelung zustande kommt,
- die Erschließung nicht gesichert ist oder
- städtebaulichen Konflikte nur durch ein Bauleitplanverfahren gelöst werden können.

## **C. Vertragliche Regelungen**

### **Bauverpflichtung und Sicherung**

Die Gemeinde kann Ihre Zustimmung nach § 36a BauGB mit inhaltlichen Anforderungen verknüpfen. Diese sind durch den Vorhabenträger im weiteren Verfahren zu erfüllen und werden vertraglich verbindlich geregelt.

Zur Sicherstellung der zeitnahen Umsetzung ist insbesondere eine Bauverpflichtung vorzusehen. Das Bauvorhaben muss innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung umgesetzt sein.

### **Infrastrukturfolgekosten**

Bei zusätzlichem planungsrechtlichem Mehrwert beteiligt sich der Vorhabenträger im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und entsprechend des in Aufstellung befindlichen Wachtberger Baulandmanagements an den entstehenden Infrastrukturfolgekosten.

### **Wohnungspolitische Anforderungen (ab 6 Wohneinheiten)**

Bei Vorhaben mit mehr als 6 neuen Wohneinheiten können ergänzende wohnungspolitische Anforderungen vereinbart werden.

### **Energetische Qualität, Klimaanpassung und Ergänzungsnutzungen**

Bei größeren Vorhaben können Anforderungen an die energetischen Standards, Klimaanpassung und Freiraumgestaltung vereinbart werden. Kommunale Zielsetzungen wie z.B. des Wachtberger Baulandmanagements sowie des Klimaneutralitätskonzepts dienen als Grundlage.

## **D. Evaluierung**

Die Verwaltung berichtet regelmäßig über die Anwendung der Leitlinien.

Der Grundsatzbeschluss gilt befristet bis zum 31.12.2030. Anpassungen erfolgen bei Bedarf.