Leitlinien der Landgemeinde Titz für den Umgang mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo)

Für die Anwendung des Bau-Turbos des § 246e BauGB sowie der §§ 31 (3) und 34 (3b) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Landgemeinde Titz werden zur geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Leitlinien festgelegt.

Die Liste ist nicht abschließend und wird fortlaufend weiterentwickelt. Die Leitlinien werden nach einem Jahr nach Beschlussfassung evaluiert. Die bis dahin gewonnenen Erfahrungen werden dem Rat der Landgemeinde Titz vorgestellt und ggf. erforderliche Anpassungen werden vorgeschlagen.

Grundlagen

1. Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde

1.1. Das Vorhaben muss mit den planerischen Vorstellungen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Einklang stehen.

1.2. Grundvoraussetzung für die Anwendung des Bau-Turbos ist die Schaffung neuen Wohnraums durch das Vorhaben.

1.3. Bei Vorhaben in besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft wird die Anwendung des Bau-Turbos durch das zuständige Gremium entschieden.

1.4. Der Vorhabenträger oder die Vorhabenträgerin hat sich bei Anwendung des § 246e BauGB zur Einhaltung konkret zu definierenden städtebaulichen Anforderungen zu verpflichten. Hierzu gehört insbesondere der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, indem beispielsweise die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten, Regelungen zur sozialen Infrastruktur, zu Umwelt- und Klimaschutzbelangen sowie gegebenenfalls zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum verbindlich festgelegt werden. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags muss bereits vor der Antragstellung erfolgen.

1.5. Vorhaben die zu einer negativen Vorprägung im Quartier werden (z.B. „Hochhaus“ im Einfamilienhausgebiet) oder durch die andere städtebauliche Fehlentwicklungen (z.B. Immissionsschutz) ermöglicht werden sind nicht zulässig.

2. Zuständigkeitsbereiche

2.1. Der Rat der Landgemeinde Titz entscheidet, sofern die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, über die Zustimmung gem. § 36a zur Anwendung der §§ 246e, 31 (3) oder 34 (3b) BauGB, sofern die Flächengröße unter Einbezug aller für die Entwicklung vorgesehenen Flurstücke, die Größe von 1.000 Quadratmetern überschreitet oder die Anzahl von fünf Wohneinheiten überschreitet oder sich das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet.

2.2. Bei Anwendung des § 246e BauGB bei Vorhaben im Außenbereich mit einer Flächengröße von bis zu 1.000 Quadratmeter und bis einschließlich fünf Wohneinheiten wird die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens an die Verwaltung delegiert.

2.3. Bei dem Vorliegen eines Antrags für den Innenbereich (Gebiete innerhalb eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich gem. §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB) wird die Verwaltung selbstständig über dessen städtebauliche Vereinbarkeit entscheiden, sofern keine gravierenden Abweichungen von den Grundzügen der Planung durch ein Vorhaben beabsichtigt werden. Gravierende Abweichungen können beispielsweise Höhenüberschreitungen der umgebenden Bebauung um mehr als ein Meter oder Abweichungen von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie eine deutliche Überschreitung des festgesetzten Baufensters sein.

2.4. Die Verwaltung kann selbstständig darüber entscheiden, ob eine Offenlage nach § 36a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

2.5. Die Zustimmung nach § 36a BauGB zur Anwendung der §§ 246e, 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b BauGB liegt im Ermessen der Gemeinde. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Zustimmung.

2.6. Die Verwaltung informiert den Rat der Landgemeinde Titz einmal jährlich über die im Rahmen des Bau-Turbos gestellten Anträge.

3. Umgang mit Anträgen

3.1. Vor Antragsstellung ist eine Abstimmung mit dem Fachbereich 2 der Landgemeinde Titz erforderlich, um zu prüfen, ob der § 246e BauGB angewendet werden kann und um abzustimmen, welche Unterlagen erforderlich sind.

Im Rahmen dieser Abstimmung kann durch die Verwaltung bereits die Beteiligung des Rates der Landgemeinde Titz gefordert werden.

Anträge, welche der Zustimmung gem. § 36a zur Anwendung der §§ 246e, 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b BauGB bedürfen (siehe auch Nr. 2.1), nicht gravierend von der vorherigen Abstimmung abweichen und die bereits durch den Rat der Landgemeinde Titz beraten wurden, werden, durch die Verwaltung entschieden.

Dies verkürzt die Beteiligungsfristen innerhalb der Antragsstellung (Genehmigungsfunktion § 89a Abs. 2 und 3 BauO NRW 2018)

Nicht vorab mit der Verwaltung abgestimmte Anträge auf Zustimmung können nach dem bestehenden Ortsrecht, informellen Rahmenplänen u. Ä., von dem abgewichen werden soll sowie aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werden.

3.2. Bei Bauvoranfragen, die aufgrund des § 246e BauGB positiv beschieden werden, wird eine Bedingung aufgenommen, dass im Rahmen der Baugenehmigung eine Bauverpflichtung übernommen wird.

Handlungsempfehlungen

4. Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten

Nicht betriebsgebundenes Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten ist grundsätzlich ausgeschlossen. Auf diese Weise sollen mögliche Nutzungskonflikte und städtebauliche Konflikte von ohnehin schon begrenzt verfügbaren Gewerbeflächen verhindert werden. Umliegende Nutzungen sollen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

5. Außenbereich gem. § 35 BauGB, der im räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Siedlungskörper steht

Der § 246e BauGB darf im Außenbereich eingeschränkt unter folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

1. Darstellung von Wohnbaufläche oder gemischter Baufläche im Flächennutzungsplan.
2. Bei Vorhaben auf einer Fläche mit der Darstellung als Fläche für Landwirtschaft sind die planerischen Vorstellungen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ausschlaggebend.
3. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen Ortsrand und freistehender Wohnbebauung im Außenbereich, eine städtebaulich gewollte Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur oder das Vorhaben liegt auf der gegenüberliegenden Seite von einseitiger Straßenbebauung.
4. Der Abstand zum Siedlungskörper (maßgeblich: genehmigter Hauptbaukörper der letzten Bebauung) beträgt max. 25 m (von Hinterkante Hauptbaukörper bis Vorderkante geplantes Vorhaben).
5. Die beanspruchte Grundstücksfläche darf maximal 1.500 Quadratmeter betragen. Die Punkte 2.1 ff. finden entsprechend Anwendung.

Die verwendeten Flächen dürfen maximal kleinere Arrondierungen an den bestehenden Siedlungskörper darstellen. Die Ziele der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Vorhaben auf Flächen, die regionalplanerisch wie folgt festgesetzt sind, sind ausgeschlossen:

1. Waldbereiche
2. Freiraumfunktion Schutz der Natur
   a) Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung
   b) Regionaler Grünzug
   c) Grundwasser- und Gewässerschutz
   d) Überschwemmungsbereiche

Weiterhin sind Vorhaben auf Flächen ausgeschlossen, die im Flächennutzungsplan wie folgt festgesetzt sind:

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
2. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
   a) Naturschutzgebiete
   b) Landschaftsschutzgebiete
   c) Naturdenkmäler
   d) Geschützte Landschaftsbestandteile
   e) Ausgleichsflächen oder CEF-Maßnahmen

Vorhaben, die sich in unmittelbarer Nähe zu den oben genannten Flächen befinden und sich negativ auf diese auswirken könnten, sind ausgeschlossen.

6. **Nachverdichtung im Innenbereich** (Bebauungsplan und unbeplanter Innenbereich)

Ein Vorhaben in zweiter Reihe ist zulässig, sofern es sich in die prägende Umgebungsbebauung einfügt, bzw. die Vorgaben eines rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhe, Geschossigkeit und Maß der baulichen Nutzung einhält. Das Gebot der Rücksichtnahme insbesondere hinsichtlich des Standorts von Stellplätzen oder Garagen einschließlich Ihrer Zufahrten ist zu beachten.

7. **Erschließung**

7.1. Die Erschließung (Entwässerung, verkehrliche Erschließung, Leitungen) ist frühzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen und entsprechende Nachweise sind zwingend vorzulegen. Der Punkt 3.1 findet entsprechend Anwendung.

7.2. Die Regelung zur geplanten öffentlichen Erschließung (Straße und Kanal) sowie von Infrastrukturfolgekosten und öffentlich geförderten Wohnungsbau ist in die städtebaulichen Verträge aufzunehmen.

8. Städtebaulicher Vertrag

8.1. Städtebauliche Verträge für Vorhaben, die nach § 246e BauGB bewertet werden und nicht dem Rat der Landgemeinde Titz vorgelegt werden, werden als laufendes Geschäft der Verwaltung verhandelt und abgeschlossen. Bei Vorhaben, die dem Rat der Landgemeinde Titz zur Entscheidung vorgelegt werden, werden dem Rat der Landgemeinde Titz auch anschließend die städtebaulichen Verträge vorgelegt.

Städtebauliche Verträge werden für Bauanträge abgeschlossen.

8.2. Vorgaben i.R. eines städtebaulichen Vertrags sind mit der Landgemeinde Titz zu vereinbaren.

8.3. Im städtebaulichen Vertrag werden die vom Vorhabenträger zu übernehmenden sozialen sowie technischen Infrastrukturfolgekosten geregelt.

8.4. Im städtebaulichen Vertrag wird eine Bauverpflichtung mit einer Geltungsdauer analog zur Geltungsdauer der Baugenehmigung vereinbart, an die sich der Bauherr zu halten hat. Abweichungen und Ausnahmen sind nur mit triftigen Gründen möglich.

9. Umweltschutz

Wenn eine Abweichung für Projekte im Außenbereich oder von bestehenden Bebauungsplänen nach einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich signifikante zusätzliche Umweltauswirkungen hat, ist eine Strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich. Die überschlägige Prüfung ist keine vollwertige Umweltprüfung wie im Bauleitplanverfahren, sondern eine verdichtete fachliche Einschätzung, ob voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auftreten können. Sie erfolgt durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Verfahrens; sie kann sich hierbei mit den zuständigen Fachbehörden abstimmen. Unabhängig davon gilt das jeweilige Fachrecht (z. B. Immissionsschutz, Naturschutz/Artenschutz, Wasserrecht, Denkmalschutz) uneingeschränkt fort.