Leitlinien zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in der Stadt Diepholz

Präambel:

Mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ hat der Bundesgesetzgeber neue Möglichkeiten eröffnet, um zusätzlichen Wohnraum schneller zu realisieren. Insbesondere mit § 31 Abs. 3 (Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes), § 34 Abs. 3b (Abweichungen vom Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) und § 246e (befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau bzw. Experimentierklausel bis zum 31.12.2030) des Baugesetzbuches (BauGB) wurden hierfür neue Instrumente zur Zulassung von Bauvorhaben geschaffen.
Diese neuen Instrumente, die im weiteren Verlauf dieser Leitlinie zusammenfassend als „Bau-Turbo“ bezeichnet werden, sind nachrangig zu den bisherigen Genehmigungsinstrumenten des Bauplanungsrechts anzuwenden und immer an die Zustimmung der Gemeinde geknüpft.
Mit der Anwendung des Bauturbos soll vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht und zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, die im Falle von bebauten Flächen über den genehmigten Bestand hinausgehen.
Zur einheitlichen und rechtssicheren Anwendung dieser Regelungen legt die Stadt Diepholz Leitlinien für die künftige Erteilung der gemeindlichen Zustimmung zu entsprechenden Bauvorhaben fest.
Ziel der Stadt Diepholz ist es, die neuen gesetzlichen Möglichkeiten verantwortungsvoll zu nutzen und eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu sichern.
Hierbei sollen integrierte Standorte mit vorhandener Infrastruktur gestärkt, die örtlichen städtebaulichen und gestalterischen Standards gewahrt und einer Zersiedelung entgegengewirkt werden.
Gleichzeitig sollen städtebauliche Fehlentwicklungen, nachteilige Auswirkungen auf gewachsene Strukturen sowie Nachbarschaftskonflikte und die Überlastung der sozialen Infrastruktur vermieden und eine Gleichbehandlung vergleichbarer Vorhaben sichergestellt werden.
Die Leitlinien bilden hierfür einen transparenten und verlässlichen Entscheidungsrahmen. Sie sollen eine nachvollziehbare Beurteilung der Bauvorhaben ermöglichen und aufzeigen, in welchen Fällen eine Zustimmung der Gemeinde in Aussicht gestellt werden kann.

1. Räumlicher Geltungsbereich und Anwendungsbereich

Diese Handlungsrichtlinie gilt für Bauvorhaben im Bereich der Wohnbebauung grundsätzlich

- innerhalb bestehender Bebauungsplangebiete (§§ 30, 31 BauGB),
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie
- im Außenbereich im räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbereich (§ 35 BauGB),

die sonst nicht planungsrechtlich genehmigungsfähig wären.

1.1 Beplanter Innenbereich

Der Bau-Turbo findet in folgenden Fällen keine Anwendung:

- auf Bebauungspläne, die nach dem 01.01.2017 Rechtskraft erlangt haben,
- auf Bebauungspläne, die sich in Aufstellung befinden,
- auf Flächen innerhalb vorhabenbezogener Bebauungspläne,
- in festgesetzten und faktischen Gewerbe- Industrie- und Sondergebieten,
- auf öffentlichen Grün- und Parkflächen sowie festgesetzten Gemeinbedarfsflächen, die als solche sinnvoll genutzt werden,
- in festgesetzten Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutzgebieten sowie in Bereichen mit vergleichbaren fachrechtlichen Schutzanforderungen,
- bei Vorhaben auf rückwärtigen Grundstücksflächen, sofern auf den benachbarten Grundstücken keine entsprechende rückwärtige Bebauung vorhanden ist und die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke dem Vorhaben nicht zugestimmt haben.

Folgenden Abweichungen wird nicht zugestimmt:

- Baulinie
- Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise) /Gebäudelänge
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Firsthöhe
- Traufhöhe
- Sämtliche örtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen
- Festsetzungen zum Immissionsschutz und Naturschutz
- Baumschutz

Folgende Abweichungen können zugelassen werden, sofern die Nachbarverträglichkeit gewährleistet ist:

- Grundflächenzahl (GRZ I und II): Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ I um bis zu 25 % kann zugelassen werden. Dabei darf eine GRZ I von maximal 0,4 nicht überschritten werden. Die zulässige GRZ II (Grundflächen von Nebenanlagen etc.) erhöht sich entsprechend.

  Bei einer nachträglichen oder beabsichtigten Grundstücksteilung ist für die Beurteilung die ursprüngliche Grundstücksfläche des zusammenhängenden Grundstücks maßgeblich. Eine Teilung führt nicht dazu, dass der Orientierungswert mehrfach angewendet werden kann.

- Wohneinheiten: Eine Abweichung von der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten kann zugelassen werden. Dabei sind maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- Art der baulichen Nutzung, sofern hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die nähere Umgebung ausgehen.

Bei größeren oder städtebaulich besonders bedeutsamen Vorhaben ist vorrangig die Durchführung eines regulären Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

1.2 Unbeplanter Innenbereich

Der Bau-Turbo findet in folgenden Fällen keine Anwendung:

- bei Vorhaben außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Kategorien „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“,
- bei Vorhaben auf rückwärtigen Grundstücksflächen, sofern auf den benachbarten Grundstücken keine entsprechende rückwärtige Bebauung vorhanden ist und die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke dem Vorhaben nicht zugestimmt haben,
- in Schutzgebieten oder Risikogebieten.

Folgenden Abweichungen wird nicht zugestimmt:

- Baulinie
- Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise) /Gebäudelänge
- Zahl der Vollgeschosse
- Firsthöhe
- Traufhöhe
- Baumschutz

Folgende Abweichungen können zugelassen werden, sofern die Nachbarverträglichkeit gewährleistet ist:

- Grundflächenzahl (GRZ I und II): Eine Überschreitung der GRZ I um bis zu 25 % kann zugelassen werden. Dabei darf eine GRZ I von maximal 0,4 nicht überschritten werden. Die zulässige GRZ II (Grundflächen von Nebenanlagen etc.) erhöht sich entsprechend.

Bei einer nachträglichen oder beabsichtigten Grundstücksteilung ist für die Beurteilung die ursprüngliche Grundstücksfläche des zusammenhängenden Grundstücks maßgeblich. Eine Teilung führt nicht dazu, dass der Orientierungswert mehrfach angewendet werden kann.

- Wohneinheiten: Es sind nur Vorhaben mit maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Bei größeren oder städtebaulich besonders bedeutsamen Vorhaben ist vorrangig die Durchführung eines regulären Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

1.3 Siedlungsnaher Außenbereich

Im siedlungsnahen Außenbereich ist der Bau-Turbo nur ausnahmsweise und ausschließlich als organische Fortentwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs etwa als Baulücke oder gegenüberliegende Straßenseite anzuwenden.
Die Antragsfläche soll grundsätzlich innerhalb eines Bereichs von bis zu 30 m zum bestehenden Bebauungsrand bzw. zum Siedlungsrand des Innenbereichs liegen (bzw. siedlungsabgewandten Straßenrand) ohne Trennwirkungen und nicht im Zusammenhang mit Splittersiedlungen (z.B. Aussiedlerhöfe).
Maßgeblich für die Einhaltung des Abstands ist der kürzeste Abstand zwischen dem bestehenden Bebauungs- bzw. Siedlungsrand und der nächstgelegenen Außenwand der geplanten baulichen Anlage.
Geringfügige Abweichungen können insbesondere bei städtebaulich sinnvollen Arrondierungen zugelassen werden.

Der Bau-Turbo findet in folgenden Fällen keine Anwendung:

- bei Vorhaben außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Kategorien „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“,
- in Schutzgebieten oder Risikogebieten,
- bei Vorhaben, die den Siedlungsrand „erweitern/öffnen“ (ausgenommen Arrondierungen),
- bei Vorhaben, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht an der näheren Umgebung des bestehenden Bebauungs- bzw. Siedlungsrands orientieren,
- bei Vorhaben in Fortentwicklung an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete oder vergleichbar störintensive bzw. zweckgebundene Nutzungen.

2. Vorgelagerte planungsrechtliche Bauberatung

Für potenzielle „Bau-Turbo“-Vorhaben ist eine frühzeitige und strukturierte Bauberatung durchzuführen. Die Stadt Diepholz kann zur Einschätzung des Vorhabens Unterlagen nachfordern. Die Zustimmung wird ausschließlich für Vorhaben erteilt, die im Vorfeld des Ersuchens um Zustimmung mit der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Diepholz abgestimmt wurden.

3. Fachgutachten und Kostentragung

Im Rahmen des Antragsverfahrens sind, soweit zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich, auf Verlangen der Stadt Diepholz geeignete Fachgutachten oder fachgutachterliche Stellungnahmen vorzulegen und vor Beginn des Bau-Turbo-Verfahrens einzelfallbezogen abzustimmen.
Der Investor trägt sämtliche Kosten, die im Rahmen der Prüfung für die Erteilung der Zustimmung notwendig werden. Damit eingeschlossen sind auch evtl. erforderliche Planungs-, Gutachten-, Erschließungs- und Folgekosten, die unmittelbar durch das Vorhaben verursacht werden. Die Kostenübernahme ist bei Bedarf vor Beginn des Zustimmungsverfahrens verbindlich zu regeln.
Die Vorgaben werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

4. Vorgaben zur Zustimmung

4.1 Bauverpflichtung

Zur Sicherung der Umsetzung des geschaffenen Baurechts ist eine angemessene und rechtssicher ausgestaltete Bauverpflichtung vorzusehen. Das beantragte Wohnbauvorhaben ist innerhalb der festgelegten Fristen zu beginnen und vollständig umzusetzen.
Als Regelvorgabe soll gelten:

- Beginn der Bauarbeiten innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung

Um Grundstücksspekulationen vorzubeugen, wird der Verlängerungen von Baugenehmigungen bei Anwendung der Beschleunigungsregelungen nicht zugestimmt. Auch eine Wiedereinreichung des gleichen Bauantrages ist ausgeschlossen.

4.2 Stellplätze

Für Vorhaben nach den neuen Regelungen ist mindestens ein Kfz-Stellplatz je Wohneinheit herzustellen. Darüber hinaus sind mindestens ein Fahrradstellplatz je Wohneinheit sowie ausreichend dimensionierte Abstellmöglichkeiten für Lastenräder vorzusehen.

4.3 Gesicherte Erschließung

Bei Antragstellung sind durch die Antragstellenden die Nachweise zur gesicherten Erschließung (Frischwasser, Schmutzwasser, Strom, Wärme, Telekommunikation, Löschwasser, Oberflächenentwässerung, Verkehr etc.) zu erbringen. Neue öffentliche Erschließungsanlagen dürfen nicht erforderlich werden.
Die Errichtung eines Gebäudes in Zweiter Reihe ist nur zulässig, wenn die verkehrliche Erschließung langfristig rechtssicher erfolgt, z.B. über eine reelle Teilung des Grundstücks mit eigener Zufahrt (sogenanntes Pfeifengrundstück), Grunddienstbarkeit oder ähnliches.

4.4 Oberflächenentwässerung und Starkregenvorsorge

Anfallendes Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden, über eine Entwässerungseinrichtung z.B. Sickermulden versickert oder anderweitig schadlos bewirtschaftet werden.
Die Planung ist, soweit erforderlich, durch geeignete Fachgutachten nachzuweisen und mit den zuständigen Fachbehörden und Versorgungsträgern abzustimmen. Die örtliche Starkregengefährdung ist bei der Planung zu berücksichtigen.

4.5 Sozialer und bezahlbarer Wohnraum

Bei der Anwendung des „Bau-Turbos“ ist ein angemessener Anteil der neu geschaffenen Wohnungen als öffentlich geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnraum zu errichten und dauerhaft zu sichern.
Der Anteil bestimmt sich gestaffelt nach der Anzahl der Wohneinheiten.
Ab einer Gesamtzahl von acht Wohneinheiten ist mindestens eine Wohneinheit als geförderter Wohnraum (Sozialwohnungsbau) auszuführen.

4.6 Qualitative, ökologische und gestalterische Anforderungen

Begrünung von Grundstücksflächen:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
- Grundstücksränder zum Außenbereich sind durch geeignete Bepflanzungen einzugrünen.
- Müllsammelplätze sowie Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter sind einzuhausen oder baulich zu umschließen Die Einhausungen sind gestalterisch in das Gesamtvorhaben zu integrieren sowie durch geeignete Gehölzpflanzungen oder Hecken landschaftsgerecht einzugrünen.

Dach- und Fassadenbegrünung:

- Flachdächer bis einschließlich 15 Grad Neigung sind, soweit keine technischen oder funktionalen Gründe entgegenstehen, extensiv zu begrünen.
- Bei der Gestaltung von Fassaden sind geeignete Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung zu prüfen.

Baumpflanzungen:

- Auf den Grundstücken sind standortgerechte und klimaresiliente Bäume zu pflanzen sowie geeignete Baumstandorte und ausreichende Pflanzflächen sicherzustellen.
- Es ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden), jedoch mindestens 1 Baum je Baugrundstück. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Stellplätze und Flächenversiegelung:

- Wege und sonstige befestigte Flächen sind, soweit die jeweilige Nutzung dies zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Die Versiegelung von Grundstücksflächen ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Nicht notwendige befestigte Flächen sind zu vermeiden.

Regenwasserbewirtschaftung:

- Zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser sind geeignete Retentionsanlagen oder Zisternen vorzusehen.
- Bei der Gestaltung der Vegetationsflächen sind standortgerechte, klimaresiliente und insektenfreundliche Pflanzen zu verwenden.

Außenbeleuchtung:

- Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich und umweltverträglich auszuführen. Die Abstrahlung in die Umgebung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Begrünungs- und Freiraumgestaltungskonzept:

- Bei Bauvorhaben ist ein Begrünungs- und Freiraumgestaltungskonzept vorzulegen. Dieses soll insbesondere Aussagen zur Gestaltung und Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, zu Baumpflanzungen, zur Regenwasserbewirtschaftung sowie zur Gestaltung von Stellplatz- und Erschließungsflächen enthalten.

5. Städtebaulicher Vertrag

Der Vorgabenkatalog wird in Form eines städtebaulichen Vertrages gesichert und durch den Investor vor Zustimmung der Gemeinde zum Bauantrag unterzeichnet.
Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird ausschließlich im Falle des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages erteilt.
Kommt ein solcher Vertrag nicht innerhalb der drei-monatigen Frist zustande, ist der Antrag abzulehnen. Vertragliche Bindungen werden über eine Rechtsnachfolgeklausel an den Rechtsnachfolger weitergegeben und ggf. zusätzlich über die Grundstücksbindungen abgesichert.
Die Umsetzung der Vorgaben ist bei Abschluss des Bauvorhabens nachzuweisen.

6. Verfahrensorganisation und politische Beteiligung

Die Zuständigkeiten für die Erteilung oder Versagung der gemeindlichen Zustimmung werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und dieser Leitlinien zwischen Verwaltung und den zuständigen politischen Gremien aufgeteilt:

1. Die Zuständigkeit für die Erteilung oder Versagung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie § 34 Abs. 3b BauGB wird dem Bürgermeister der Stadt Diepholz als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen.
2. Die Zuständigkeit für die Erteilung oder Versagung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für Vorhaben nach § 246e BauGB wird dem Verwaltungsausschuss übertragen mit der Maßgabe an die Verwaltung zur Prüfung auf Erforderlichkeit eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan.

Die Verwaltung informiert das zuständige politische Gremium regelmäßig über erteilte und versagte Zustimmungen.

7. Evaluation und Nachsteuerung

Die Anwendung des „Bau-Turbos“ und dieser Leitlinien wird regelmäßig überprüft und evaluiert. Die Verwaltung berichtet dem Verwaltungsausschuss regelmäßig über die Anzahl, Art und Entwicklung der nach diesen Leitlinien behandelten Vorhaben sowie über die dabei gewonnenen Erfahrungen.
Erforderliche Anpassungen der Leitlinien sind dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

8. Inkrafttreten

Dieser Grundsatzbeschluss tritt am Tag der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Diepholz in Kraft. Die Möglichkeit einer Anpassung oder Weiterentwicklung der Leitlinien aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben, veränderter Rahmenbedingungen oder der im Rahmen der Evaluation gewonnenen Erfahrungen bleibt unberührt.