

Leitlinien der Stadt Visselhövede zur Anwendung der „Bau-Turbo“-Regelungen (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGB)

1. Zielsetzung und Grundverständnis

Für Visselhövede als Flächengemeinde mit Kernstadt und Ortschaften ist eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung von besonderer Bedeutung. Die Regelungen des sogenannten „Bau-Turbo“ sollen zusätzlichen Wohnraum ermöglichen, ohne langfristige Entwicklungsziele zu gefährden. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. Der „Bau-Turbo“ dient der beschleunigten Schaffung von Wohnraum.
2. Er ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht.
3. Die Planungshoheit der Stadt Visselhövede bleibt gewahrt.
4. Vorrang haben Innenentwicklung, Nachverdichtung und maßvolle Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche.

2. Prüfungsreihenfolge (Nachrangigkeit)

Damit der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gewahrt und keine pauschale Umgehung bestehender Planungen erfolgt, sind die Regelungen in folgender Reihenfolge anzuwenden:

1. Besteht eine reguläre Genehmigungsfähigkeit?
2. Reichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (Planbefreiung) oder § 34 Abs. 3a BauGB (Einfüfungsbefreiung) aus?
3. Reichen Möglichkeiten gem. § 31 Abs. 3 BauGB (Wohnungsbaubefreiung) oder § 34 Abs. 3b BauGB (Einfügungserleichterung) aus?
4. Erst danach kommt § 246e BauGB in Betracht.

3. Räumlicher Anwendungsbereich

3.1 Vorrang Innenbereich

Die Anwendung erfolgt vorrangig:

im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne,
im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB),
im Rahmen vertraglicher Nachverdichtung.

3.2 Außenbereich

Eine Anwendung im Außenbereich kommt nur in Betracht:

Bei unmittelbarem Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche,
als organische Ortsrandarrondierung mit max. ca. 100 m Abstand ab bestehender
Bebauungskante,
ohne Entstehung von Splittersiedlungen und nicht im Zusammenhang mit Splittersiedlungen
ohne neue öffentliche Erschließungsanlagen.

4. Ausschlusskriterien (Versagungsgründe)

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird regelmäßig versagt bei:

1. Vorhaben ohne überwiegenden Wohnzweck (Ferienwohnungen, reine Gewerbenutzung ausgeschlossen),
2. Lage in festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten,
3. Sondergebieten (z. B. Wochenendhausgebiete),
4. Natur-, Landschafts- oder Überschwemmungsgebieten,
5. nicht gesicherter Erschließung oder erforderlicher neuer öffentlicher Erschließung,
6. erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen,
7. städtebaulich negativer Vorprägung oder Fehlentwicklung,
8. dauerhafter Blockierung sinnvoller Hinterlandentwicklung,
9. Überschreitung eines städtebaulich nicht mehr verträglichen Maßes der Nutzung,
10. komplexen Großvorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Belangen.
11. Vorhaben, die Ziele der Raumordnung oder Darstellungen des Flächennutzungsplans wesentlich beeinträchtigen.

In begründeten Einzelfällen kann der Rat der Stadt Visselhövede abweichend entscheiden.

5. Maßstäblichkeit und Begrenzung

Zur Wahrung des Ortsbildes und der dörflich geprägten Strukturen gilt regelmäßig:

- In der Regel maximal 2 Vollgeschosse. Abweichungen sind möglich, wenn sich das Vorhaben städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügt. Städtebaulich unerwünschte Vorbildwirkungen sind zu vermeiden.
- Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sollen grundsätzlich eingehalten werden. Die Grundflächenzahl eines Grundstücks soll 0,6 nicht übersteigen. Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (insbesondere Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) sind hierbei zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen kann zugelassen werden, soweit dies städtebaulich vertretbar ist und die Grundflächenzahl 0,7 nicht überschreitet.
- In der Regel maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude
- Gesamtgröße eines zusammenhängenden Vorhabens i. d. R. $\leq 5.000 \text{ m}^2$,
- Hinterlandbebauung nur bei gesicherter Erschließung und sofern nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Größere Vorhaben bleiben planungsbedürftig.

6. Städtebauliche Anforderungen und Sicherung

Zustimmungen sind mit Nebenbestimmungen zu versehen oder durch städtebaulichen Vertrag zu ergänzen.

6.1 Regelmäßig zu vereinbaren:

1. Bauverpflichtung: Umsetzung innerhalb von 3 Jahren.
2. Erschließungssicherung: Grunddienstbarkeit, Baulast oder vertraglich geregelt.
3. Klimaanpassung und Begrünung:
 - Pflanzgebot (mind. 1 standortgerechter Laubbaum je Grundstück. Bei mehreren Wohneinheiten: mind. 1 Baum je 2 Wohneinheiten),
 - Minimierung der Versiegelung,
 - Versickerung von Niederschlagswasser, soweit möglich.
 - Festlegung der Einfriedungsbepflanzung (z. B. 2-reihige Baum-Strauch-Hecke), wenn das Grundstück an freie Landschaft angrenzt.

4. Ruhender Verkehr:

Schaffung von mindestens einem Stellplatz je neu geschaffener Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück,
bei größeren Vorhaben anteilige Besucherstellplätze.

5. Immissionsschutz:

ggf. gutachterlicher Nachweis zur Sicherung bestehender Betriebe.

6.2 Zusätzlich bei größeren Vorhaben mit mehr als 8 Wohneinheiten:

- anteilige Schaffung von gefördertem Wohnraum (mindestens 25 %)
- Eine Beteiligung an Infrastrukturfolgekosten kann im Einzelfall vereinbart werden
- Schaffung mind. eines Besucherparkplatzes je 4 Einheiten

Grundsatz:

Das Verhältnismäßigkeitsprinzip ist stets zu wahren.

7. Öffentlichkeitsbeteiligung

Eine Beteiligung nach § 36a Abs. 2 BauGB erfolgt:

- bei Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Relevanz,
- bei erkennbar überörtlichem öffentlichen Interesse,
- bei Hinterlandbebauungen,
- bei größeren zusammenhängenden Entwicklungen.

8. Delegation der Entscheidungsbefugnis

Entscheidung durch die Verwaltung (Geschäft der laufenden Verwaltung):

Die Verwaltung wird ermächtigt, über Anträge eigenständig zu entscheiden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- das Vorhaben entspricht vollständig den Leitlinien dieser Richtlinie,
- es werden maximal 10 Wohneinheiten geschaffen,
- das Vorhaben dient der Nachverdichtung oder Erweiterung bestehender Wohnbebauung,
- die Erschließung ist gesichert,
- es entstehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Konflikte oder wesentlichen Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen.

Entscheidung durch den Verwaltungsausschuss:

- Abweichungen von den Leitlinien,
- Vorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten
- Vorhaben im Außenbereich,
- Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung oder Konfliktpotenzial
- größeren zusammenhängenden Entwicklungsmaßnahmen.

Ein Fiktionseintritt (§ 36a BauGB) ist durch organisatorische Maßnahmen zu vermeiden.

9. Beteiligung der Ortsvertreter/innen

Die Ortsvorsteher/innen bzw. Ortsbürgermeister/innen sind bei folgenden Vorhaben im jeweiligen Ortsteil frühzeitig zu beteiligen:

- bei Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung,
- bei Vorhaben im Außenbereich,
- bei größeren Nachverdichtungsmaßnahmen oder Vorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten.

Die Stellungnahme der Ortsvertreter/innen wird in die Entscheidung einbezogen, entfaltet jedoch keine bindende Wirkung.

10. Berichtspflicht

Über Entscheidungen der Verwaltung wird der Bau- und Verwaltungsausschuss mindestens halbjährlich informiert.

Für die angewandten Fälle wird eine fortlaufende Verfahrensliste geführt.