Gemeinde Neuengörs
- Der Bürgermeister –

Handlungsleitfaden zur Zustimmung von Anträgen nach § 246e BauGB ("Wohnungsbauturbo")

1. Anlass und Zielsetzung

Mit Inkrafttreten des § 246e Baugesetzbuch (BauGB) hat der Bundesgesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, für bestimmte Wohnbauvorhaben, für deren Zulassung nach dem bisherigen Rechtsregime ein Planungserfordernis besteht, eine Genehmigung auch unter Verzicht auf eine Bauleitplanung zu erteilen. Die Genehmigung nach § 246e BauGB bedarf der **Zustimmung der Gemeinde** nach § 36a BauGB. Grundsätzlich kann alles, was über einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung oder einer Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB planbar wäre zugelassen werden.

Die Gemeinde Neuengörs begrüßt grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zu schaffen. Gleichzeitig soll die gewachsene dörfliche Struktur erhalten bleiben. Die Anwendung des § 246e BauGB erfolgt daher ausschließlich nach einer sorgfältigen Einzelfallprüfung anhand der nachfolgenden Grundsätze.

2. Rechtliche Grundlagen

Der § 246e BauGB ermöglicht bis zum Ablauf der gesetzlichen Befristung die Zulassung von Wohnbauvorhaben außerhalb der regulären bauplanungsrechtlichen Vorgaben.

3. Voraussetzungen zur Zustimmungsentscheidung sind insbesondere:

▪ Zustimmung der Gemeinde:

Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung der Gemeinde Neuengörs besteht ausdrücklich nicht. Einziges Zustimmungskriterium ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorstellungen der Gemeinde Neuengörs von ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.
Die Zustimmung kann mit Bedingungen verbunden werden.

▪ gesicherte Erschließung:

Ebenso wie der Erlass eines B-Plans begründet auch die Zustimmung zu einem Bauantrag nach §246e BauGB Erschließungspflichten für die Gemeinde.
Die Gemeinde Neuengörs lässt sich durch den Antragstellenden von etwaigen Erschließungspflichten und den daraus entstehenden Kosten freihalten, dies ist grundsätzlich durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB sicherzustellen.

1. Verkehrliche Erschließung:
   Etwaiger Ausbaubedarf für Straße oder Weg (einschl. Unterhaltung u. Winterdienst/Straßenreinigung – Satzungsrecht beachten) ist vertraglich mit den Antragstellenden zu regeln.
   In den Folgejahren auftretende Forderungen nach Ergänzung der Infrastruktur z.B. für Gehweg, Straßenbeleuchtung, Bushaltestelle) sind mit den Antragstellenden zu regeln.

2. Versorgung Wasser/Löschwasser/Strom/Gas/Glasfaser:
   Etwaigen Ausbaubedarf zulasten des Antragstellenden vertraglich regeln.

3. Beseitigung Schmutz- und Niederschlagswasser:
   Schmutzwasser: Es ist zu prüfen ob die Kläranlage ausreichend dimensioniert ist. Etwaigen Ausbaubedarf für Kanal (einschl. Unterhaltung) klären und ggf. vertraglich mit den Antragstellenden zu regeln.
   Vor einer Zustimmung nach § 246 e BauGB ist die Leistungsfähigkeit der technischen Infrastruktur zu berücksichtigen/prüfen (Klärteichkapazitäten).
   Niederschlagswasser**:** Vorrang der Versickerung (§ 44 Abs. 4 LWG) erfordert die Übertragung (§ 45 Abs. 4 Satz 3 LWG) der Beseitigungspflicht auf den Grundstückseigentümer. Diese setzt einen gutachterlichen Nachweis der Versickerungsfähigkeit voraus, anderenfalls verbleibt die Beseitigungspflicht bei der Gemeinde mit Einleitung in den Kanal, ggf. etwaigen Ausbaubedarf für Kanal (einschl. Unterhaltung) vertraglich regeln – Satzungsrecht beachten. Es besteht Anschlusszwang.

▪ Nachbarliche Belange:

Nachbarn haben einen Anspruch darauf, dass ihre Interessenlage in die Entscheidung über die Abweichung einfließt, soweit sie im planungsrechtlichen Sinn abwägungserheblich ist (Rücksichtnahmegebot). In diesem Zusammenhang ist besondere Aufmerksamkeit den Regelungen mit nachbarschützendem Charakter zu widmen. Dies sind solche Regelungen, die insbesondere auch einen nachbarlichen Interessenausgleich gewährleisten. Grundsätzlich nachbarschützend sind stets Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Darüber hinaus können im Einzelfall weitere Regelungen, wie z.B. abstandsregelnde Baugrenzen im B-Plan, nachbarschützenden Charakter haben.

▪ Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen:

Jede realisierte zusätzliche Wohnung wird auf den landesplanerisch begrenzten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet und schmälert die planerischen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Neuengörs. Bisherige Entscheidungen der Gemeinde zu ähnlichen Bauabsichten für die Beurteilung sind mit heranziehen und ggfs. bei der Entscheidung zu berücksichtigen.
Der Gemeinde Neuengörs wird gegenüber anderen Antragstellenden das Vorrecht der Planung eingeräumt.
Wenn die 10% Wachstum in 10 Jahren ausgeschöpft sind, sind weitere Anträge abzulehnen.

4. Bebauungsplan-Gebiete (§ 30 BauGB):

- § 246e BauGB betrifft immer Abweichungen, die die Grundzüge der Planung berühren. Es ist daher für jedes Plangebiet gesondert zu fragen: gibt es tragenden Planungsgrundzüge dieses B-Plans, von denen nicht abgewichen werden soll.

- Keine Abweichungen von der Art der Nutzung: Art der Nutzung ist immer nachbarschützend, es besteht ein grundsätzlicher Gebietserhaltungsanspruch unabhängig von der individuellen Betroffenheit.

- Abweichungen von der Beschränkung der Zahl der Wohnungen nur bei leistungsfähiger Erschließungsstraße oder ausreichenden Stellplatzkapazitäten.

- Keine Abweichungen in Bebauungsplänen, die erst in den letzten 7 Jahren in Kraft getreten sind (planungsrechtlicher Vertrauensschutz der Nachbarn, Anlehnung an das Entschädigungsrecht nach § 42 BauGB).

5. Unbeplanter Innenbereich nach §34 BauGB:

1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung
   Vorrangig sollen Baulücken geschlossen und bestehende Siedlungsbereiche sinnvoll ergänzt werden. Eine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich soll nur erfolgen, wenn dies städtebaulich sinnvoll erscheint.

2. Art der baulichen Nutzung: Keine Abweichungen

3. Maß der baulichen Nutzung:
   - Gebäudehöhe: keine erhebliche Abweichung (z.B. < 10%), da anderenfalls ein neuer prägender Maßstab für die nähere Umgebung geschaffen wird.
   - Geschosszahl: Abweichung denkbar, wenn die Gebäudehöhe der Umgebungsbebauung eingehalten wird. (Beispiel Stadtvilla zwischen Siedlungshäusern: △△□△△)
   - Verhältnis zur Freifläche: Abweichung denkbar

4. Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:
   Die Gemeinde Neuengörs erlaubt eine einreihige Bebauung ohne Bauen in zweiter Reihe (Hinterbebauung), da dadurch ein neuer prägender Maßstab für die nähere Umgebung geschaffen werden würde.

6. Außenbereich (§ 35 BauGB):

1. Es erfolgt keine Zustimmung durch die Gemeinde Neuengörs, wenn z.B.
   - die Ortsdurchfahrtsgrenze einer klassifizierten Straße mit anschließender Anbauverbotszone überschritten wird oder
   - keine Inaussichtstellung der Genehmigung des Straßenbaulastträgers vorliegt

2. Eine Zustimmung erfolgt nur in dem räumlichen Umfang, der auch durch eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zugelassen werden könnten.
   Die Gemeinde billigt 1 Bauplatz pro Straßenseite bei asphaltierten Straßen. Dies gilt nicht für Feldwege. Nur bei Abrundungen der Bebauung können im Ausnahmefall auch 2 Bauplätze gebilligt werden. Auf der gegenüberliegenden Seite soll dann kein Bauplatz entstehen. Hierdurch soll eine schrittweise und verträgliche Ortsentwicklung gewährleistet werden.

3. Auch eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan kann den räumlichen Umfang der Zustimmung rechtfertigen.

4. Keine wiederholte Anschlussbebauung. Erneute Prüfung nach 10 Jahren.

5. Bedingung: Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, z.B. Gestaltung/Abgrenzung des neu geschaffenen Ortsrandes durch Knick/Gehölzreihe sind herzustellen, keine externen Ersatzmaßnahmen (Ökokonto oder Ersatzgeld).

6. Ortsansässige Bevölkerung

Die Gemeinde Neuengörs verfolgt das Ziel, ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern sowie deren Kindern den Erwerb eines Baugrundstücks zu ermöglichen.
Dies stellt einen städtebaulichen Zielgedanken dar und begründet keinen individuellen Anspruch.

7. Schlussbestimmungen

Dieser Handlungsleitfaden dient der einheitlichen und transparenten Beurteilung von Bauanträgen nach § 246e BauGB.