Gemeinde Traventhal
- Der Bürgermeister –

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

1. Anlass und Zielsetzung

§ 246e BauGB ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben, ohne dass zuvor ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden muss. Voraussetzung ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.
Die Gemeinde Traventhal begrüßt eine maßvolle Schaffung von Wohnraum. Gleichzeitig soll die gewachsene dörfliche Struktur erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.
Dieser Handlungsleitfaden dient als einheitliche Grundlage für die Prüfung und Entscheidung über Anträge nach § 246e BauGB.
Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht. Maßgeblich ist, ob das Vorhaben mit den städtebaulichen Vorstellungen und Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar ist. Die Zustimmung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

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 Traventhal besteht ausdrücklich nicht. Einziges Zustimmungskriterium ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorstellungen der Gemeinde Traventhal 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 Traventhal 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 vertraglich zu regeln.

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

3. Beseitigung Schmutz- und Niederschlagswasser:
Schmutzwasser: Es ist zu prüfen, ob die Kläranlage ausreichend dimensioniert ist. Vor einer Zustimmung nach § 246 e BauGB ist die Leistungsfähigkeit der technischen Infrastruktur zu berücksichtigen/prüfen (Klärteichkapazitäten). Ist die Klärteichkapazität ausgeschöpft kann kein positives Einvernehmen erteilt werden.

Niederschlagswasser**:** Vorrang der Versickerung (§ 44 Abs. 4 LWG). Diese setzt einen gutachterlichen Nachweis der Versickerungsfähigkeit voraus. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist die ordnungsgemäße Ableitung anderweitig sicherzustellen.
Entstehende Kosten für zusätzliche Erschließungs- oder Infrastrukturmaßnahmen sind grundsätzlich dem Antragsteller zuzuordnen und erforderlichenfalls vertraglich zu regeln.

▪ 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 Traventhal. Bisherige Entscheidungen der Gemeinde zu ähnlichen Bauabsichten für die Beurteilung sind mit heranzuziehen und ggfs. bei der Entscheidung zu berücksichtigen.
Der Gemeinde Traventhal wird gegenüber anderen Antragstellenden das Vorrecht der Planung eingeräumt.

▪ Wohnungsanzahl und Maß der Verdichtung:

Im Rahmen von Neubauvorhaben sowie beim Umbau bzw. der Umnutzung bestehender Gebäude dürfen nicht mehr als sechs Wohneinheiten je Gebäude entstehen, solange die zu bebauende Fläche dafür ausreichend ist. Dies ist nur im Innenbereich möglich.
Für den Außenbereich dürfen nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude entstehen, solange die zu bebauende Fläche dafür ausreichend ist.

4. Bebauungsplan-Gebiete (§ 30 BauGB):

▪ Keine Anwendung des Bauturbos auf bestehende Bebauungspläne
Die Regelungen des sogenannten Bauturbos sollen nicht auf bestehende Bebauungspläne angewendet werden. Die bestehenden Bebauungspläne behalten in ihrer derzeitigen Form und mit ihren bisherigen Festsetzungen unverändert ihre Gültigkeit. Eine Anpassung, Änderung oder Abweichung von den bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben im Rahmen des Bauturbos ist nicht vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass die bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen und planerischen Festlegungen weiterhin Bestand haben.

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.
   - Die neuen Bauvorhaben sollen sich an die bestehende Bebauung anpassen.
   - Die Gemeinde Traventhal möchte, dass Bauvorhaben hinsichtlich Maß und Struktur der vorhandenen Bebauung entsprechen. Dabei sind insbesondere die Geschossigkeit und der Baukörper zu berücksichtigen. So soll gesichert sein, dass ein bestehendes Ortsbild nicht wesentlich architektonisch geändert wird.

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

5. Bauvorhaben können nur genehmigt werden, wenn die Stellplatzsatzung eingehalten wird.

6. Außenbereich (§ 35 BauGB):

1. Es erfolgt keine Zustimmung durch die Gemeinde Traventhal, 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 könnte.
   Die Gemeinde billigt 3 Bauplätze bei asphaltierten Straßen.
   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.

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. Grundsätzlich ist ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde zu schließen.

7. Schlussbestimmungen

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