

Leitlinien zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“ in der Gemeinde Sonsbeck (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGB)

1. Vorrangprüfung

Leitlinie: Der „Bau-Turbo“ ist nur dann anzuwenden, wenn die bisherigen Planungsinstrumente des Bauplanungsrechtes nicht greifen bzw. nicht ausreichen.

Begründung: § 246e BauGB ist als auffangende Öffnungsklausel für den Wohnungsbau zu verstehen. Vorrangig sind die spezielleren Instrumente (Befreiung nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB, abweichende Zulassung nach § 34 Abs. 3b BauGB – jeweils mit Zustimmung der Gemeinde) zu prüfen. Greifen diese Instrumente nicht bzw. nicht weit genug, kann durch Anwendung des § 246e BauGB das Planmäßigkeitsprinzip durchbrochen werden und die Zulassung mit Zustimmung der Gemeinde ermöglicht werden. Die Prüfung erfolgt demnach in folgender Reihenfolge:

1. bisherige Genehmigungsfähigkeit,
2. § 31 Abs. 2 oder § 34 Abs. 3a BauGB,
3. § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB,
4. § 246e BauGB.

2. Berücksichtigung strategischer Planungsinstrumente

Leitlinie: Die Fortschreibung des Gemeindeentwicklungsplans (GEP) 2040 bleibt weiterhin Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde; dies betrifft insbesondere die Ziele zum Themenfeld „Wohnen“ (Kapitel 4.3.1).

Begründung: Es erfolgt keine Anwendung des „Bau-Turbos“, wenn das Vorhaben nicht mit den spezifischen Zielen zum Themenfeld „Wohnen“ (Kapitel 4.3.1) im Einklang steht und durch das Vorhaben eine perspektivische städtebauliche Entwicklung in den GEP-Wohnbaupotenzialflächen ausgeschlossen oder erschwert wird.

3. Raumordnung und Landesplanung

Leitlinie: Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Begründung: Der „Bau-Turbo“ erlaubt ausdrücklich nur Abweichungen vom Bauplanungsrecht, so dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung weiterhin einzuhalten sind.

4. Flächennutzungsplan

Leitlinie: Die Anwendung des „Bau-Turbos“ wird auf Vorhaben begrenzt, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonsbeck als Wohn- oder Mischbauflächen ausgewiesen sind.

Begründung: Die Begrenzung soll verhindern, dass keine Anwendung auf Flächen erfolgt, die als Grünflächen, Parkanlagen, Spielplätze, Schutzgebiete (Natur- und Landschaftsschutzgebiete) oder als Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen sind. Diese Flächen erfüllen zentrale, ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen und sollen nicht dem beschleunigten Wohnungsbau unterliegen.

5. Begrenzung der Vorhabengröße

Leitlinie: Die Anwendung des „Bau-Turbos“ wird auf folgende Vorhaben begrenzt:

- Vorhabenfläche von max. 2.500 m²,
- max. 2 Vollgeschosse.

Begründung: Größere Vorhaben sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Regel planungsbedürftig und nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen steuerbar. Maßgebend bei der Bewertung ist die gesamte Vorhabenfläche; das heißt, dass eine teilräumliche Stückelung mehrerer Planvorhaben im Rahmen der Antragstellung zur Einhaltung der o.g. Parameter nicht zulässig ist. Der „Bau-Turbo“ ist zudem kein Ersatz für eine geordnete Bauleitplanung.

6. Räumlicher Anwendungsbereich

Leitlinie: Der „Bau-Turbo“ ist vorrangig im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden. Die Anwendung im planungsrechtlichen Außenbereich wird auf Einzelfälle und nur auf die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden begrenzt.

Begründung: Der „Bau-Turbo“ richtet sich primär an den Innenbereich und leistet einen sinnvollen Beitrag zur Nachverdichtung. Die Begrenzung im Außenbereich auf Einzelfälle und Bestandsgebäude soll eine Zersiedlung und das Entstehen von Splittersiedlungen verhindern.

7. Erschließung

Leitlinie: Die Erschließung des Vorhabens im Sinne des § 30 BauGB muss gesichert sein. Neue öffentliche Erschließungsanlagen dürfen nicht erforderlich werden.

Begründung: Die Anwendung des „Bau-Turbos“ als Instrument zur Beschleunigung und Vereinfachung von Wohnbauvorhaben darf nicht zur

Vernachlässigung grundlegender funktionaler Anforderungen führen. Auch im Kontext des „Bau-Turbos“ ist die gesicherte Erschließung weiterhin eine unabdingbare Grundvoraussetzung ordnungsgemäßer Bebauung, um eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation) zu gewährleisten.

8. Planungsrechtliche Bauberatung

Leitlinie: Vor Antragstellung erfolgt bei der Gemeinde Sonsbeck eine vorgelagerte planungsrechtliche Beratung.

Begründung: Eine frühzeitige Abstimmung und Identifizierung möglicher Problemstellungen reduziert Planungskonflikte. Zudem erhöht dies die Rechtsicherheit, sichert städtebauliche Qualitäten und ermöglicht die Einhaltung kurzer Entscheidungsfristen.