

Velener Leitfaden für die Bearbeitung eines Bauantrags nach dem „Bauturbo“

1. Zustimmung der Gemeinde

Das BauGB regelt, dass die Gemeinden für ihr Gebiet die Bauleitplanung durchzuführen haben, sobald und soweit sie dies für erforderlich halten. Die Bauleitplanung dient der ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Somit liegt die Planungshoheit bei der Gemeinde. Diese Planungshoheit muss auch ohne das Aufstellen von Bebauungsplänen gewährleistet bleiben. Daher hat der Gesetzgeber die Zustimmung der Gemeinde, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist bzw. diesen entspricht, einer Genehmigung vorgelagert.

Mit der Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB, aber auch bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB kann die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Zustimmung der Gemeinde zu Wohnungsbauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen ersetzt werden.

Genehmigungsfähig nach dem Bauturbo sind nur Wohnbauvorhaben die auch im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprechen würden. Neben der erforderlichen Zustimmung der Gemeinde hat der Gesetzgeber dies durch die notwendige Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen, sowie zu berücksichtigenden nachbarlichen Interessen zum Ausdruck gebracht.

Alle übrigen Anforderungen an ein Wohnbauvorhaben, die der Bauturbo nicht ändert, sind auch weiterhin zu berücksichtigen. Dazu gehören alle Vorschriften des sonstigen öffentlichen Rechts, die neben dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht unmittelbar die Rechtmäßigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betreffen. Darunter fallen z. B. das Naturschutzrecht, das Denkmal-, Verkehrs- und Umweltrecht und das Brandschutzrecht.

Bei der Zustimmungsprüfung nach § 246e BauGB wird die Verwaltung überschläglich prüfen, ob die durch das hinzukommende Vorhaben geschaffenen städtebaulichen Verhältnisse auch mittels einer Bauleitplanung hätten herbeigeführt werden können. Ggf. wird eine Bauleitplanung auf Kosten des Antragstellers nachgelagert um Rechtssicherheit für die Bestandskraft des Ursprungsplanes zu schaffen.

Bei dem Vorliegen eines Antrags für den Innenbereich (Gebiete innerhalb eines Bebauungsplans, oder im unbeplanten Innenbereich) wird die Verwaltung über dessen städtebauliche Vereinbarkeit entscheiden, sofern keine gravierenden Abweichungen von den Grundzügen der Planung durch ein Vorhaben beabsichtigt werden. Gravierende Abweichungen könnten bspw. deutliche Erhöhungen der Vollgeschossigkeit und damit einhergehende sich verändernde Höhenverhältnisse darstellen. Bei Planungen von besonderer Bedeutung obliegt die Zustimmung dem Planungsausschuss.

Um eine möglichst zielführende Prüfung über die Zustimmung der Gemeinde zu gewährleisten, sollte das Vorhaben daher bereits vor Antragstellung mit der Gemeinde abgestimmt sein. Eine solche Vorgehensweise erscheint auch angesichts der Frist von 3 Monaten zur Erteilung der Zustimmung der Gemeinde empfehlenswert. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Zustimmung. Die Zustimmung kann nicht durch die Genehmigungsbehörde ersetzt werden. Daraus folgt, dass es sich bei dem Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde um eine stärkere Form der Beteiligung handelt als bei der Einholung des gemeindlichen Einvernehmens.

2. Bauen in zweiter Reihe

Die Verwaltung beabsichtigt im Zuge der Nachverdichtung bei dem Thema 'Bauen in zweiter Reihe', in den Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB sowie § 34 Abs. 3 b) BauGB, sinnhafte und Infrastruktur verträgliche Vorhaben zu befürworten und die Zustimmung zu erteilen.

Dies soll auch zur Erleichterung hinsichtlich des Verzichts zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beitragen und deckt sich mit vergangenen Bestrebungen zur Baurechtschaffung in 'zweiter Reihe'.

Im Falle von infrastrukturellen Bedenken oder drohenden Überlastungen der Versorgungssysteme wird die Verwaltung die entsprechenden Anträge ablehnen. Für diese Bereiche ist eine umfassende Machbarkeitsprüfung im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung erforderlich.

3. Wohnen im Gewerbegebiet

Wohnbauvorhaben soll zulasten von Gewerbegebieten nicht zugestimmt werden. In den bestehenden Gewerbegebieten gibt es bereits die Möglichkeit Betriebsleiterwohnungen zu errichten. Über diese Möglichkeit hinaus soll das Gewerbegebiet weiterhin vorrangig für gewerbliche Nutzungen zu Verfügung stehen. Die Erfahrung zeigt, dass bei Wohnbebauungen in Gewerbegebieten oft Nutzungskonflikte entstehen und somit ein städtebaulicher Konflikt herbeigeführt werden kann, der ein Gewerbegebiet nachhaltig einschränkt.

4. Wohnen im Außenbereich

Bei der Beurteilung der Zustimmung zu Außenbereichsvorhaben aufgrund des Bauturbos begrenzt der Gesetzgeber die baulichen Möglichkeiten auf Bauvorhaben die infrastrukturell gut angebunden sind und die den sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigen. Außerdem ist die organische Fortentwicklung des Siedlungsansatzes (Siedlungsarrondierung) zu beachten. Das Bauvorhaben muss außerdem eine räumliche Nähe zum Siedlungsrand haben. Eine Entfernung von mehr als 100 m ist nicht mehr als in räumlicher Nähe zu definieren.

Aufgrund des Bauturbos gibt es also die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen, Flächen am Siedlungsrand des Innenbereiches für Wohnbauzwecke zu nutzen. Dies ist jedoch nur möglich, solange die Vorhaben nicht raumbedeutsam sind. Das bedeutet nur in einem kleinflächigen Maßstab.

Der Gesetzgeber will mit seinen Änderungen schnell mehr Wohnraum schaffen. Die Landesregierung hat die Stadt Velen nicht als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert.

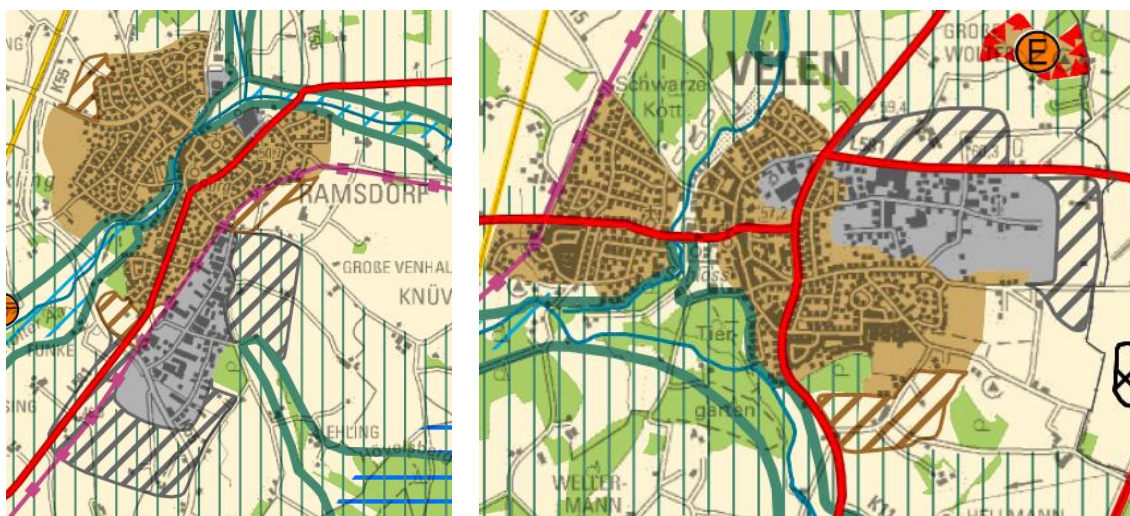
Auch aufgrund der derzeit vorliegenden Städtebaulichen Konzepte zum Baubedarf (Baubedarfsnachweis aus dem Jahr 2023 und der Ermittlung der Potentialflächen auf der Ebene der Regionalplanung 2025) ist für die Stadt Velen kein weiterer Wohnflächenbedarf über die geplanten neuen Wohngebiete hinaus prognostiziert.

Im Hinblick darauf, dass die Stadt Velen derzeit ein Baugebiet in Ramsdorf (Musekamp) und ein Baugebiet in Velen (Winning) entwickelt und ein großes Interesse daran hat, sowohl städtebaulich als auch finanziell, dass diese Baugebiete zügig belegt werden, möchte die Stadt Velen den Wohnungsbau nicht über das Maß des Bedarfes im Innenbereich hinaus, im Außenbereich fördern. Hier sollten zunächst Potentiale im Innenbereich genutzt werden um den Außenbereich nicht zu zerfransen und um Leerstand im Innenbereich zu vermeiden.

Das schließt nicht grundsätzlich Planungen im Außenbereich aus. Die Rechtsgrundlage dafür sollte jedoch nach Bedarf in einem geregelten Bauleitplanverfahren auch unter Berücksichtigung aller zu beachtenden Umweltauswirkungen erstellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velen als vorbereitender Bauleitplan sieht noch unbebaute Flächen als zukünftig mögliche Bauflächen vor und hat diese als Wohnbauflächen definiert. Sie liegen teilweise auch am Siedlungsrand im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Anwendung des Bauturbos soll nur auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen vorgesehen sind erfolgen. Die Bedarfsermittlungen der Stadt haben diese Flächen bereits berücksichtigt, daher ist hier die Anwendung des Bauturbos Einzelfallbezogen möglich.

Außerdem sind im Regionalplan Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) ausgewiesen und ggfls. mögliche Potentialflächen, die entsprechend des von der Regionalplanungsbehörde ermittelten Bedarfes in einem Bauleitplanverfahren als Bauland ausgewiesen werden könnten. In der Regel werden die einschränkenden Faktoren im Bauleitplanverfahren betrachtet und ggfls. ausgeglichen oder abgewogen. Auf Flächen die der Arrondierung des Innenbereiches dienen und sich innerhalb des ASB und der Potentialflächen befinden ist auch hier die Anwendung des Bauturbos Einzelfallbezogen möglich.



Darüber hinaus wird die Stadt Velen den Bauturbo im Außenbereich zunächst nicht anwenden.

5. Wohnen im Kerngebiet

In den als Kerngebieten ausgewiesenen Bereichen der Ortszentren von Ramsdorf und Velen ist Wohnen im Erdgeschoss entsprechend der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Diese Bereiche sind primär für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, um die Funktionsfähigkeit der Ortszentren zu sichern. Der Bauturbo wird hier nicht angewendet

6. Öffentlichkeitsbeteiligung

Ähnlich wie bei Bauleitplanverfahren ermöglicht der Gesetzgeber eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 BauGB, welche auf die Dauer der Frist zur Zustimmung angerechnet werden kann.

Die Frist zur Entscheidung über den Antrag beträgt in der Regel drei Monate nach Antragseingang. Nach der drei Monatsfrist tritt die Zustimmungsfiktion ein, wenn die Gemeinde das Bauvorhaben nicht abgelehnt hat. Wenn eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird ist die Frist zur Entscheidung um die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung verlängert. Normalerweise dauert die Öffentlichkeitsbeteiligung etwa zwei bis vier Wochen. Wenn also die Beteiligung durchgeführt wird, würde sich die Frist um diese Zeit verlängern.

Die Stadt Velen wird wie bisher bei Befreiungen nach §31 bei Vorhaben, die nachbarliche Belange im Sinne des Planungsrechtes betreffen könnten, die Betroffenen (angrenzende Nachbargrundstücke bzw. die unmittelbaren Nachbarn) zu den geplanten Vorhaben um Stellungnahme bitten, um ggfls. Bedenken berücksichtigen zu können.

7. Städtebauliche Verträge

Die Stadt ist bei Anträgen nach dem Bauturbo ermächtigt, städtebauliche Anforderungen i. S. d. § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB an die Vorhabenträger zu stellen, um beispielsweise städtebaulich negative Auswirkungen der Planung zu mindern, an die Vorhabenträger zu stellen. Diese sind in städtebaulichen Verträgen oder als Auflage in der Baugenehmigung zu sichern. Dies könnte auch die Beteiligung an den, durch das Vorhaben entstehenden Folgebedarf an Infrastrukturmaßnahmen sein. Weitere Anforderungen wie Mindestanforderungen an die Gestaltung, Bauverpflichtungen innerhalb einer angemessenen Frist, Stellplatznachweise, Klimaschutzmaßnahmen wie Dachbegrünung und Baumpflanzungen können mit der Zulassung verknüpft werden.

8. Vorhaben von besonderer Bedeutung

Der überwiegende Teil des Innenbereichs der Stadt Velen ist mit Bebauungsplänen überplant. Für einige unbeplante Bereiche ist die Aufstellung von Bebauungsplänen geplant um hier langfristig eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Nachdem das Baugesetzbuch 1960 aufgestellt wurde entstanden in den Folgejahren die meisten Ur-Bebauungspläne in Velen. Sie entsprachen den damaligen städtebaulichen Vorstellungen und wurden in Einzelfällen geändert, sodass einige dieser Pläne mit mehr als 20 Änderungen kaum mehr lesbar sind.

Dennoch haben sie dafür gesorgt, dass sich Velen städtebaulich geordnet entwickeln konnte und der im Münsterland bisher vorherrschende Bautypus des Einfamilienhauses mit Klinkerfassade zu einer prägenden Architekturgestaltung beigetragen hat und somit die städtebauliche Qualität der Kleinstadt gefördert hat.

Diese alten Pläne werden sukzessiv überarbeitet und an die aktuellen städtebaulichen Vorstellungen im Rahmen von Änderungsverfahren oder Neuaufstellungen angepasst. Dies gewährt ein hohes Maß an Bürgerbeteiligung und Gleichberechtigung.

Vorhaben aufgrund des Bauturbos, die nicht grundlegend von den städtebaulichen Prinzipien der Ursprungpläne abweichen, sich in die nähere Umgebung einfügen und den Zielen der neu aufzustellenden Pläne entsprechen, bei denen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und somit keine Gefahr besteht, dass der Bebauungsplan unwirksam werden könnten, zählen nicht zu den Vorhaben mit besonderer Bedeutung. Die Entscheidung über die Zulässigkeit dieser Vorhaben ist Einzelfallbezogen und wird als Geschäft der laufenden Verwaltung betrachtet.

9. Informationspflicht

Die Verwaltung informiert den Planungsausschuss über einzelfallbezogene Entscheidungen, die gem. § 246e BauGB getroffen wurden, aber auch bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB.