

Leitlinien zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in der Stadt Vechta

1. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist der Flächennutzungsplan der Stadt Vechta in der jeweils aktuellen Fassung inklusive der Änderungen und Berichtigungen die maßgebliche Grundlage.

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu Vorhaben ist nur innerhalb der Flächennutzungsplan-Kategorien „Wohnflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ sowie im siedlungsnahen Außenbereich gem. § 35 BauGB (siehe Nr. 5) und auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts zur verträglichen Nachverdichtung in der Stadt Vechta (Verdichtungskonzept) als vom Rat der Stadt Vechta beschlossenes städtebauliches Konzept nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB (siehe Nr. 2) zulässig.

Die Prüfung über die Anwendung des Bau-Turbos und die Entscheidung über die Einordnung der Instrumente des Bau-Turbos nach Nummer 3 bis 5 liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung und gilt als Geschäft der laufenden Verwaltung.

2. Das städtebauliche Konzept zur verträglichen Nachverdichtung in der Stadt Vechta (Verdichtungskonzept) in der jeweils aktuellen Fassung ist weitere Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben im Rahmen der Anwendung des Bau-Turbos in Vechta.

Abweichungen, die von Bauherren beantragt werden, werden durch den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen/ dem Verwaltungsausschuss beschlossen.

3. Zustimmung zu Befreiungen gemäß § 31 Absatz 3 BauGB

Die Entscheidung über die Zustimmung zu Befreiungen im Zusammenhang mit Wohnungsbauvorhaben liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung, sofern durch das Vorhaben der „Grundgedanke des Bebauungsplans“ erhalten bleibt, es städtebaulich verträglich ist, nachbarliche Interessen gewürdigt werden, keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, Belange des Immissions- und Artenschutzes sowie sonstige öffentliche Belange berücksichtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

3.1 Falls erforderlich sind öffentlich-rechtliche Regelungen zu treffen, um die städtebauliche Vertretbarkeit bzw. die Erschließung des Vorhabens zu sichern und den Leitlinien zur Wohnraumversorgung der Stadt Vechta zu entsprechen. Dazu zählen:

- Sicherung einer ausreichenden Erschließung (ggf. Übernahme von entstehenden Kosten für Planungen und Infrastrukturmaßnahmen)
- Sicherung von ausreichenden Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück (in der Regel ein Stellplatz/ Wohnung)
- Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum (ab 10 Wohnungen sind mind. 15% (bezogen auf die Anzahl der Wohnungen) zu berücksichtigen, davon mindestens zwei Drittel für Haushalte im unteren Einkommenssegment (gemäß den Leitlinien zur Wohnraumversorgung der Stadt Vechta).

Bei darüberhinausgehenden Planungen/ Vorhaben ist analog zu den Regelungen zur Anwendung des § 246e BauGB vorzugehen. (siehe Nr. 5).

4. Zustimmung zu Abweichungen vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Absatz 3 b BauGB

Die Entscheidung über die Zustimmung zu diesen Vorhaben liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung, sofern es nicht den städtebaulich vertretbaren Rahmen in Bezug auf die in Anspruch zu nehmende Fläche bzw. das geplante Maß der baulichen Nutzung im Verhältnis zur Bestandsbebauung sprengt. Dies ist in der Regel immer dann gegeben, wenn durch das Vorhaben eine Fläche von nicht mehr als 0,5 ha in Anspruch genommen wird, es städtebaulich verträglich ist, nachbarliche Interessen gewürdigt werden, keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, Belange des Immissions- und Artenschutzes sowie sonstige öffentliche Belange berücksichtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Bei darüberhinausgehenden Planungen/ Vorhaben ist analog zu den Regelungen zur Anwendung des § 246e BauGB vorzugehen (siehe Nr. 5).

Zur Sicherung der städtebaulichen Vertretbarkeit sind die unter Nr. 3.1 genannten öffentlich-rechtliche Regelungen analog anzuwenden.

5. Anwendung der Sonderregelungen des § 246e BauGB

Die Entscheidung zur Anwendung der Sonderregelungen des § 246e BauGB liegt beim Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen/ dem Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta mit der Maßgabe an die Verwaltung zur Prüfung auf Erforderlichkeit eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan.

Im Falle einer positiven Vorprüfung wird dem Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen/ dem Verwaltungsausschuss eine Beschlussvorlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgelegt. Sofern die Anwendung des § 246 e BauGB sinnvoll und möglich ist, wird die Entscheidung über die Zustimmung dem Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen/ dem Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta vorgelegt. Die Zustimmung erfolgt dabei unter der Maßgabe des ggf. erforderlichen Abschlusses von öffentlich-rechtlichen Regelungen zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Vechta und/ oder Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung (siehe Nr. 3.1).

Grundsätzlich werden zudem zu den erweiterten Zulassungsmöglichkeiten des § 246e BauGB zugunsten des Wohnungsbaus folgende Leitlinien definiert, die nur dann in Betracht kommen, wenn die Instrumente nach Nr. 3 und 4 nicht greifen, das Vorhaben städtebaulich verträglich ist, nachbarliche Interessen gewürdigt werden, keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, Belange des Immissions- und Artenschutzes sowie sonstige öffentliche Belange berücksichtigt werden, die Erschließung gesichert ist und andere öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen:

- Der Primärzweck des Vorhabens muss die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben sein.
- Die Anwendung des § 246e BauGB in Gewerbegebieten ist ausgeschlossen.
- Bei der Anwendung des § 246e BauGB in faktischen Mischgebieten sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die wirtschaftlichen Interessen der im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.
- Die Anwendung des § 246e BauGB ist im siedlungsnahen Außenbereich gem. § 35 BauGB ist im Einzelfall nur unter den folgenden Bedingungen zulässig:
 - Das Vorhaben darf nicht im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung stehen.
 - Das Vorhaben muss im Zusammenhang mit Baugebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB und/ oder dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB stehen und darf nicht durch Bahnanlagen/ Verkehrsachsen, breiten Freiflächen bzw. Waldstreifen vom Siedlungsraum getrennt liegen.
 - Das Vorhaben darf nicht in einer deutlich abgesetzten Lage vom bestehenden Siedlungsbereich (s.o.) liegen – dies ist bei einer Entfernung von mehr als 100 m anzunehmen.
 - Das Vorhaben muss als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs wahrgenommen werden.
 - Den Siedlungskörper vom Außenbereich trennende bauliche Raumkanten dürfen durch das Vorhaben nicht aufgebrochen werden.
 - Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist nur zulässig, wenn damit keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe verbunden ist.
- Zur Sicherung der städtebaulichen Vertretbarkeit sind ggf. die unter Nr. 3.1 genannten öffentlich-rechtliche Regelungen analog anzuwenden.

6. Die Verwaltung berichtet dem Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen zu Vorhaben im Zusammenhang mit dem „Bau-Turbo“ und über die diesbezüglichen Erfahrungen.

Sollten aufgrund dessen Anpassungen an den Planungsgrundsätzen bzw. Leitlinien erforderlich werden, sind diese dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.