

Bauturboleitlinien

Bevor nicht alle Voraussetzungen der Bauturboleitlinien erfüllt sind und ein ggf. notwendiger städtebaulicher Vertrag unterschrieben vorliegt, wird die Zustimmung gem. §36a BauGB nicht erteilt.

I. Anwendungsbereiche des Bauturbos

1. Anwendung im planungsrechtlichen Innenbereich

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Minimierung der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Zustimmung auf Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich begrenzt. Das ehemals mögliche, jedoch europarechtswidrige beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich gem. §13b BauGB, von dem die Stadt nie Gebrauch gemacht hat, zeigt, dass Bauvorhaben im Außenbereich nicht leichtfertig genehmigt werden sollten.

2. Grenzen der Anwendung bei Planungsbedürftigkeit (Aufstellung Bebauungsplan)

Durch den Bauturbo können Vorhaben genehmigt werden, für die bisher die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich waren. Es wird aber auch weiterhin Vorhaben geben, die auf Grund ihrer Größe oder Komplexität einer Bauleitplanung bedürfen. Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit erheblich konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bauleitplanverfahren durchgeführt. Eine Kompromissfindung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit sehr kurzen gesetzlich vorgesehenen Fristen erscheint unrealistisch und trägt nicht zum gesellschaftlichen Frieden bei. Unter Umständen besteht aber bei einzelnen Vorhaben die Möglichkeit, ein begonnenes Bauleitplanverfahren durch den Bauturbo abzukürzen. Dies ist unter anderem abhängig von den Ergebnissen der erforderlichen Fachgutachten, den gesammelten Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden oder dem absehbaren Regelungsbedarf im städtebaulichen Vertrag. Über die Einstellung des Bauleitplanverfahrens und Weiterführung des Projekts mit dem Bauturbo entscheidet der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.

3. Ausschluss bei Befreiungen von Wohnen in Gewerbe-/Industriegebieten

Die Bebauungsplan ersetzende Baugenehmigung im Rahmen des Bauturbos birgt erhebliche Risiken, wenn insbesondere von der Art der baulichen Nutzung Gewerbe-/Industriegebiet eines Bebauungsplans oder von einem faktischen Gewerbe-/Industriegebiet im unbeplanten Innenbereich (§ 34er-Gebiete) befreit werden soll. Hier droht bei fremden Nutzungen innerhalb der Baugebietskategorie schnell die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans, z.B. Wohnen in Gewerbe- oder Industriegebieten.

4. Anwendung innerhalb von denkmalpflegerischen Ensemblegebieten nur im Einklang mit der Denkmalpflege

Die Pflege und der Umgang der denkmalpflegerischen Ensemblegebiete im Landsberger Stadtgebiet (Altstadt & Ortskern Erpfting) erfordern Umsicht und Weitsicht. Eine Anwendung des Bauturbos ist nur möglich, wenn keine denkmalpflegerischen Einwände bestehen.

5. Ausschluss bei Waldflächen, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Flächen mit geschützten Landschaftsbestandteilen im Sinne des §29 BNatSchG, gesicherten Freiräumen des Regionalplans München (Regionale Grünzüge, Trenngrün etc.)

Wenn überhaupt ein Vorhaben auf einer dieser Flächen realisiert werden soll, so sind diese nicht im Rahmen des Bauturbos und der dreimonatigen Zustimmungsfiktion bearbeitbar, sondern nur in einem geregelten Bauleitplanverfahren.

Daher darf der Bauturbo auch nicht angewandt werden, wenn nach überschlägiger Prüfung durch die Bauherrschaft und frühzeitiger Abstimmung mit der Verwaltung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder wenn Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

6. Ausschluss bei Anträgen auf Vorbescheid gem. Art. 71 BayBO

Anträge auf Vorbescheid werden in der Praxis oftmals dafür verwendet, Bodenspekulation zu betreiben, Rechtssicherheit über unklares Baurecht zu erlangen und in der weiteren Folge das Grundstück weiter zu veräußern. Damit entsteht jedoch kein zusätzlicher Wohnraum, die eigentliche Intention der Gesetzesnovelle. Daher wird der Bauturbo auf förmliche Bauanträge begrenzt.

7. Ausschluss bei Vorhaben- und Erschließungsplänen gem. § 12 BauGB

Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen sind die Investoreninteressen bereits weitestgehend berücksichtigt und mit dem Stadtrat abgestimmt. Somit besteht für Vorhaben in deren Geltungsbereichen keine Erforderlichkeit für Abweichungen, die eine Zustimmung gem. §36a BauGB bedürfen.

II. Städtebauliche Anforderungen

Durch den Bauturbo wird eine stärkere Nachverdichtung ermöglicht. Um dabei eine verträgliche Entwicklung und ein gutes Wohnumfeld sicherzustellen, müssen die Bauvorhaben die folgenden städtebaulichen Anforderungen erfüllen. Das ist eine Voraussetzung für die Zustimmung der Stadt Landsberg am Lech gem. § 36a BauGB.

1. Übereinstimmung mit übergeordneten und informellen Planungen

Das Vorhaben muss den übergeordneten städtebaulichen Planungen und landschaftsplanerischen Zielen entsprechen, die insbesondere im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), dem Flächennutzungsplan sowie weiteren städtebaulichen Entwicklungskonzepten (z.B. Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Sportangebotsentwicklungskonzept, Kommunalen Wärmeplan etc.) dargestellt sind. Sofern sich das Vorhaben im Umgriff einer beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung oder eines Bebauungsplans befindet, muss es mit den darin genannten Zielen vereinbar sein.

2. Wohnraum für zusätzliche Haushalte zum dauerhaften Wohnen

Durch das Vorhaben muss mindestens eine zusätzliche Wohneinheit zum dauerhaften Wohnen entstehen. Der Bauturbo wird nicht angewandt für Vorhaben, die lediglich Kurzzeitmietwohnungen, eine Vergrößerung der Wohnfläche, Anbauten an Wohngebäude (z.B. Wintergärten), Nebenanlagen (bspw. Garagen) oder gestalterische Abweichungen (bspw. andere Dachform) zum Ziel haben.

Ferienwohnungen oder Boarding-Houses sind generell von der Anwendbarkeit des Bauturbos nicht umfasst, da es sich hierbei um Gewerbe und nicht um klassisches Wohnen zum dauerhaften Aufenthalt handelt.

3. Verträglichkeit mit der Umgebung

Bei Anwendung des Baurbos müssen Wohnbauvorhaben zwar nicht mehr den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen oder sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, jedoch müssen sie für die Umgebung und die vorhandene Infrastruktur verträglich bleiben (insbesondere im Hinblick auf Verkehrserschließung sowie soziale und grüne Infrastruktur). Bei der Beurteilung der Verträglichkeit wird auch berücksichtigt, ob das beantragte Vorhaben ggf. einen Präzedenzfall darstellt und in der näheren Umgebung weitere Vorhaben in der gleichen Größe entstehen können.

Die Grundfläche der Gebäude ist zum Bodenschutz auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eingeschossige Wohnbauvorhaben stellen keine ausreichende Nachverdichtung zu Lasten eines übermäßigen Freiflächenverbrauches dar und finden daher keine Anwendung. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen stehen dem auch entgegen, weshalb das Vorhaben bereits erschlossen sein muss.

In der städtebaulichen Silhouette darf kein Missstand entstehen. Bei Abweichungen von der Geschossigkeit bedeutet das im Regelfall eine Überschreitung der festgesetzten oder prägenden Geschossigkeit um ein bis maximal zwei Geschosse. Dabei sind die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung einzuhalten.

4. Sicherung der gestalterischen Qualität

Bei stadtbildprägenden Vorhaben muss eine entsprechende gestalterische Qualität sichergestellt werden. Eine positive Stellungnahme des Gestaltungsbeirates zur Sicherung der städtebaulichen, gestalterischen und freiräumlichen Qualitäten ist bei stadtbildprägenden Vorhaben erforderlich.

5. Grün- und Freiflächen

Im Rahmen des Baurbos ist es nicht möglich, die eigentlich notwendigen, öffentlichen Grün- und Freiflächen zu schaffen. Daher sind qualitätvolle private Freiräume über einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Darin sind Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung (z.B. Baumpflanzungen, Dachbegrünungen mit PV-Nutzung, Oberflächenbeläge), Maßnahmen zur Niederschlagswasserretention (Schwammstadt-Elemente) vorzusehen.

Eingriffe in geschützten Baumbestand sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Eine Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt, wenn geschützte Gehölze durch eine zumutbare Veränderung des Vorhabens erhalten werden könnten.

III. Vertragliche Regelungen

Zur Sicherung der nachbarlichen Interessen, öffentlicher Belange und den Interessen der Stadt ist im Rahmen eines Bauturbo-Anwendungsfalls im Regelfall ein städtebaulicher Vertrag mit der Bauherrschaft zu schließen. Dabei hat sich die Bauherrschaft zu verpflichten, dass sie Auflagen aus der Baugenehmigung bzw. etwaige Maßnahmen aus dem städtebaulichen Vertrag umsetzt und vollständig die Kosten zur Umsetzung sowie an der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags trägt, juristische Honorarkosten inklusive. Sofern durch eine Bauturbo-Genehmigung ein Bebauungsplan funktionslos wird, hat die Bauherrschaft die Kosten für das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans zu tragen. Dies ist vorab im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die verfahrensrechtliche Beschleunigung des Bauturbos ändert nichts daran, dass gerade größere Wohnungsbauvorhaben aufgrund des Zuzugs insbesondere zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur z.B. durch Kita- oder Grundschulplätze auslösen. Durch städtebauliche Verträge kann auch bei Anwendung des Bauturbos sichergestellt werden, dass hierdurch entstehende Folgekosten von dem durch die Baugenehmigung begünstigten Vorhabenträger getragen werden. Dasselbe gilt für weitere Vereinbarungen, die in städtebaulichen Verträgen im Rahmen von Bauleitplanverfahren (u.a. Dienstbarkeiten) üblicherweise getroffen werden. Daher hat bei Erreichen der Bagatellgrenze eine Grundzustimmung zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zu erfolgen.

Wenn die gesetzlichen Möglichkeiten des Bauturbos ausgeschöpft werden sollen, sollte auch neuer Wohnraum entstehen. Daher wird eine Bauverpflichtung (innerhalb von vier Jahren Anzeige des Baubeginns, innerhalb von sechs Jahren Anzeige der Nutzungsaufnahme) in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Sofern ein städtebaulicher Vertrag nicht notwendig sein sollte (z.B. bei kleineren Vorhaben) wird die Zustimmung gem. § 36a BauGB auf die vierjährige Geltungsdauer der Baugenehmigung gem. Art. 69 BayBO begrenzt. Eine Verlängerung der Baugenehmigung gem. Art. 69 (2) BayBO wird ausgeschlossen. Ansonsten würde ähnlich wie bei Anträgen auf Vorbescheid aus dem Bauturbo leicht ein „Bodenpreisturbo“ entstehen.

IV. Workflow Bauherrschaft/Stadt

Für die erfolgreiche Anwendung des Bauturbos ist die Planung frühzeitig mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die erste Anlaufstelle hierfür ist die Bauberatung in der Technischen Bauaufsicht der Stadt Landsberg am Lech. Ein frühzeitiger Dialog mit den Trägern öffentlicher Belange ist von der Bauherrschaft selbständig zu übernehmen. Dabei ist eine schriftliche Einholung von Stellungnahmen zu betroffenen Belangen von den Trägern öffentlicher Belange durch die Bauherrschaft einzuholen und der Stadt zuzuleiten. Gegebenenfalls sind Gutachten bzw. Stellungnahmen von Sachverständigen zur Bewältigung betroffener Belange nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt von der Bauherrschaft selbständig zu beauftragen.

V. Weiteres Vorgehen

Über das Bürgerinformationssystem steht der Beschluss allen Bauherrschaften öffentlich zur Verfügung. Auf der städtischen Homepage wird der Beschluss zur Anwendung des Bauturbos zusätzlich veröffentlicht.

Da es sich beim Bauturbo um eine Experimentierklausel im Bauplanungsrecht handelt, soll dessen Anwendung nach einem Jahr evaluiert werden. Die Verwaltung wird den städtischen Gremien über die Ergebnisse dieser Evaluation berichten und ggf. eine Anpassung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses bzw. der Geschäftsordnung vorschlagen.