

Leitlinien für die Zustimmung zu Bauvorhaben nach § 246e BauGB

Vorbemerkungen

Die vorliegenden Leitlinien sollen eine einheitliche Zustimmungspraxis (siehe § 36a BauGB) der Gemeinde Freiamt, insbesondere in den Fällen des § 246e BauGB gewährleisten. Die Intensität der Bebauung soll sich an der ortsüblichen Bebauung in der Gemeinde Freiamt orientieren.

Nach § 246e Abs. 1 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Außerdem ist weiter Voraussetzung:

- a) es geht um die Errichtung von Wohnzwecken dienender Gebäude,
- b) es geht um die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hier durch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
- c) es um die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung geht.

Für die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e BauGB gilt § 36a BauGB entsprechend. Bei der Frage, ob die Gemeinde die Zustimmung für ein auf § 246e BauGB gestütztes Vorhaben erteilt, sollte sich die Gemeinde insbesondere daran orientieren, ob die so geschaffenen städtebaulichen Verhältnisse auch mittels einer Planung hätten herbeigeführt werden können (Vergleiche Bundestagsdrucksache 21/781, Seite 27).

Nach § 36a Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nach § 31 Abs. und 34 Abs. 3 BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst zuständige Baurechtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn die das Vorhaben mit ihren Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann die Zustimmung unter Bedingungen erteilen, z. B., dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Bauantrages verweigert wird, § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

§ 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde die Zustimmung erteilt, wenn das Vorhaben auch ohne Durchführung eines Planverfahrens mit ihren Vorstellungen vereinbar ist. Hieraus wird deutlich, dass das Zustimmungserfordernis sich anders als das gemeindliche Einvernehmen nicht auf die Rechtskontrolle beschränkt, sondern die kommunale Planungshoheit im Sinne des Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes ausgestaltet. Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung hat die Gemeinde weite Gestaltungsfreiheit und bleibt vor allem an den

allgemeinen Grundsatz rechtsstaatlichen Handelns gebunden, insbesondere an die Anforderungen des allgemeinen und besonderen Gleichheitsgrundsatzes nach Artikel 3 des Grundgesetzes. Die Zustimmung ersetzt also eine Bauleitplanung, wenn die Gemeinde bereits anhand des Vorhabensantrags zum Ergebnis kommt, dass das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung entspricht (vgl. Bundestagsdrucksache 21/781, Seite 24).

Regelungen

§ 1 Abstand des Gebäudes zu Erschließungseinrichtungen

1) Der Abstand des Gebäudes zur Erschließungsstraße muss i. d. R. mindestens 1,50 m betragen. Sofern die Erschließungsstraße nicht nach den Standards des Straßenbaus ausgebaut ist, soll der Abstand so groß sein, dass ein Ausbau der Straße anhand dieser Standards nicht verhindert wird. Sofern an der Straße bereits ein Gehweg vorhanden ist, muss der Abstand so groß sein, dass ggf. auch der Gehweg nach den geltenden Standards ausgebaut werden könnte.

2) Der Abstand des Wohn-/Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße darf i. d. R. 6 m nicht überschreiten.

3) Der Abstand des Gebäudes zu den vorhandenen öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen der Gemeinde sollte 30 m nicht überschreiten.

Die Zustimmung zum Vorhaben wird i. d. R. nicht erteilt, wenn durch dessen Realisierung eine private Abwassergemeinschaft entsteht oder vergrößert wird.

Begründung:

Die vorliegende Regelung zum Abstand zur vorhandenen Erschließungsstraße soll einerseits den Ausbau der Straße sichern, sofern diese nicht den geltenden Regelungen entspricht.

Andererseits soll hierdurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen, wie dies sonst mit Baulinien oder Baugrenzen der Fall wäre. Die genannten Entfernungen orientieren sich an den Baulinien bzw. Baugrenzen der geltenden Bebauungspläne. Schließlich dient diese Regelung auch dazu, weiterhin sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Der Abstand hinsichtlich der vorhandenen Wasser- und Abwasserleitungen dient dazu, den gesetzlichen Anforderungen im Bereich der Hygiene, vor allem im Bereich der Wasserhygiene Rechnung zu tragen. Außerdem sollen private Gemeinschaften vermieden werden.

§ 2 Abstand des Gebäudes zur nächsten Bebauung

- 1) Das neu zu errichtende Gebäude darf in der Regel maximal 15 m von der bestehenden Bebauung entfernt sein. Nebengebäude oder Nebenanlagen (beispielsweise Scheunen, Schuppen, Garagen etc.) werden hierbei nicht als vorhandene Bebauung berücksichtigt.
- 2) Sofern im Ausnahmefall aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten ein größerer Abstand zugelassen wird, muss dieser so bemessen sein, dass keine Baulücke entsteht.
- 3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 des § 246e BauGB nur auf solche Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind anzuwenden.

Begründung

Durch die Regelung des § 246e BauGB werden neue Flächen bebaubar, die nicht überplant waren und bei denen man sich nicht an der bereits vorhandenen Bebauung orientieren muss. Um dennoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, soll eine Zustimmungspraxis entwickelt werden, die sich an den sonst möglichen Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplans orientiert. Die Beseitigung von Baulücken ist ein Gebot, das sich aus der Notwendigkeit ergibt, die Erschließung wirtschaftlich zu gestalten und die Inanspruchnahme von bisher land- oder forstwirtschaftlich genutztem Gelände zu Bauzwecken auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken.

§ 3 Anzahl an Vollgeschossen

- 1) Eine Zustimmung soll in der Regel erteilt werden, wenn das geplante Gebäude 2 Vollgeschosse nicht überschreitet.
- 2) Wird eine Änderung an einem bestehenden Gebäude vorgenommen, welches bereits über mehr als zwei Vollgeschosse verfügt, so wird die Zustimmung i. d. R. nur erteilt, wenn durch das Vorhaben nicht mehr Vollgeschosse entstehen, als bereits im Bestand vorhanden sind. Wenn durch den Ausbau eines vorhandenen Geschosses zu Wohnraum ein weiteres Vollgeschoss entsteht, ist dieses nur zulässig, wenn die Gesamthöhe des Bestandsgebäudes nicht vergrößert wird.

Begründung:

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist eine Zustimmungspraxis zu entwickeln, die sich an den sonst möglichen Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes orientiert. Die Gemeinde Freiamt ist durch ländliche Bauweise geprägt. Die Mehrzahl der hier

vorhandenen Gebäude weist zwei oder weniger Vollgeschosse auf. Daher sollen insbesondere bei neu hinzukommenden Gebäuden maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht werden.

§ 4 Offene Bauweise

Eine Zustimmung soll i. d. R. versagt werden, wenn durch die Realisierung des Vorhabens eine geschlossene Bauweise oder der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entstehen würde.

Begründung:

Auch diese Regelung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sich an den sonst möglichen Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplans orientiert. Das Gemeindegebiet in Freiamt wird durch offene Bauweise geprägt. Daher soll i. d. R. keine Zustimmung erteilt werden, wenn hierdurch eine geschlossene Bauweise entstehen würde.

§ 5 Dachform

Eine Zustimmung soll i. d. R. nur erteilt werden, wenn das Vorhaben über kein Flachdach verfügt.

Begründung:

Die Wohngebäude in der Gemeinde Freiamt verfügen i. d. R. über Satteldächer oder andere vergleichbare Dachformen. Flachdächer sind bei Wohngebäuden sehr selten und stellen einen Fremdkörper dar, da sie einen eher städtischen Charakter vermitteln, der sich nicht mit der ländlichen Idylle vereinbaren lässt.

§ 6 Umwandlung zu Wohnraum

1) Eine Umwandlung gewerblich genutzter Gebäude im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet oder ein eingeschränktes Gewerbegebiet soll im Regelfall ausgeschlossen sein.

2) Wohnraum in einem Nebengebäude ist nur unter den Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 und 2 möglich.

Begründung:

In Freiamt ist nur eine sehr geringe Fläche für gewerbliche Bebauung im beplanten Gebiet vorhanden, hier soll i. d. R. daher keine Umwandlung in Wohnraum erfolgen. Sofern es sich um gewerblich genutzte Gebäude im Geltungsbereich einer Ortsabrundungssatzung handelt, soll eine Umwandlung in Wohnraum grundsätzlich möglich sein. Von dieser Zustimmungspraxis nicht erfasst ist die Einhaltung der Vorschriften zum Immissionsschutzrecht und der Arbeitsstättenverordnung.

§ 7 Städtebauliche Verträge

- 1) Die Zustimmung wird im Regelfall erteilt, wenn der Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abschließt. Im Rahmen dieses Vertrages ist eine Klausel zu vereinbaren, in der sich der Antragsteller zur Weitergabe der sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen an einen etwaigen neuen Eigentümer verpflichtet.
- 2) Der Antragsteller verpflichtet sich, den aufgrund der Zustimmung entstandenen Wohnraum nicht umzuwandeln. Insbesondere eine Umwandlung in eine Ferienwohnung ist ausgeschlossen. Hierzu hat der jeweilige Eigentümer eine entsprechende Baulast auf dem Grundstück zu bewilligen.
- 3) Entsteht durch die Errichtung des Vorhabens ein Bedarf an der Erweiterung bereits vorhandener oder dem erstmaligen Bau von Erschließungsanlagen, so sind die hierdurch entstehenden Mehrkosten vom Antragsteller zu tragen.
- 4) Sollen durch das Vorhaben mehr als drei Wohnungen entstehen, sind 30 % der Wohnungen als Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen.
- 5) Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages kann auch der Umfang einer Stellplatzverpflichtung geregelt werden.
- 6) Darüber hinaus sind sämtliche in § 11 BauGB vorgesehenen Inhalte in dem städtebaulichen Vertrag möglich.

Begründung:

Die Gemeinde kann die Erteilung ihrer Zustimmung vom Abschluss städtebaulicher Verträge abhängig machen oder davon, dass sich der Vorhabensträger bei Schaffung von Wohnungen auf Grundlage des § 246e BauGB verpflichtet, für einen Teil dieser Wohnung die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten (vgl. Bundestagsdrucksache 21/781, Seite 28). Fordert die Gemeinde den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, so stellt diese eine Bedingung für die Zustimmung dar. Die Bedingung hemmt zwar die Zustimmungsfiktion nicht, allerdings wird die Zustimmung erst mit Eintritt der Bedingung, also dem Vertragsabschluss, voll wirksam. Die Baugenehmigung kann deshalb erst erteilt werden, wenn die Gemeinde den Vertragsabschluss bestätigt hat.