

Leitlinien zur Umsetzung und Anwendung der §§ 36a und 246e Baugesetzbuch (BauGB) in der Gemeinde Eiselfing

Der Gemeinderat der Gemeinde Eiselfing gibt sich Leitlinien zur Umsetzung und Anwendung des § 246e Baugesetzbuch (BauGB).

1. Zielsetzung

- (1) Die Gemeinde nutzt den § 246e BauGB aktiv als befristetes Instrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Ziel ist es insbesondere,
 - einheimischen Bürgern sowie Familien das Wohnen in der Gemeinde zu ermöglichen,
 - kurzfristig Wohnraum zu schaffen oder zu reaktivieren,
 - Übergangslösungen bis zur späteren Entwicklung regulärer Baugebiete zu ermöglichen,
 - gleichzeitig die langfristigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu sichern.
- (2) Der § 246e BauGB ersetzt keine vorausschauende Bauleitplanung, sondern ergänzt diese zeitlich befristet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Anwendung des § 246e BauGB ist ausschließlich in Bereichen zulässig, die im wirksamen Flächennutzungsplan als
 - Wohnbaufläche (W) oder
 - Gemischte Baufläche (M) dargestellt sindoder für die die Anpassung des Flächennutzungsplans für eine der nächsten Änderungen vorgesehen ist.
- (2) Flächen mit Darstellungen als Gewerbegebiet, Sondergebiet oder sonstige nicht wohnverträgliche Nutzungen sind von der Anwendung ausdrücklich ausgeschlossen. Abweichungen von der Darstellung des Flächennutzungsplans sind nicht vorgesehen.

3. Differenzierung nach Lage des Vorhabens

Gesetzliche Grundlage für die Zustimmung § 36 a Abs. 1 BauGB:

Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Grundsätzlich sind für die Anwendbarkeit die Allgemeinen Grundsätze (Punkt 4) zu beachten.

a) **Gebiete mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB)**

Gesetzliche Grundlage § 31 Abs. 3 BauGB:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB

- Ziel ist vorrangig die Schaffung mindestens einer zusätzlichen Wohneinheit
- In begründeten Einzelfällen kann auch einer Wohnraumerweiterung ohne Schaffung einer neuen Wohneinheit zugestimmt werden
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind grundsätzlich zu beachten.
Überschreitungen können zugelassen werden, insbesondere hinsichtlich
 - Grundfläche
 - Baufenster
 - Gebäudehöhe
 - Anzahl der Wohneinheiten
 - Dachform-/Neigung
 - Stellplätze

Die Entscheidung über die Zustimmung trifft der Gemeinderat.

b) **Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)**

Gesetzliche Grundlage § 34 Abs. 3b BauGB:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB

- Ein Abweichen vom Einfügegebot gem. § 34 Abs. 1, 2 BauGB ist möglich, wenn das Vorhaben hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung und baulicher Wirkung im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklung und Ordnung mit den Vorstellungen der Gemeinde Eiselfing vereinbar ist.

Die Entscheidung über die Zustimmung trifft der Gemeinderat.

c) **Außenbereich (§ 35 BauGB)**

Gesetzliche Grundlage § 246 e BauGB:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Anwendung des § 246 e Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB

- Die Anwendung des § 246e Abs. 1 und 2 BauGB im Außenbereich setzt zwingend voraus, dass das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB steht.
- Grundlage ist die Darstellung im Flächennutzungsplan.
- Das Bauvorhaben darf keine eigenständige Siedlungsentwicklung auslösen und muss sich an der angrenzenden bestehenden oder planungsrechtlich zulässigen Bebauung hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung und baulicher Wirkung orientieren.
- Die Erschließung muss bereits vorhanden sein oder über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
- Für Vorhaben im Außenbereich ist zwingend ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Die Entscheidung über die Zustimmung trifft der Gemeinderat.

4. Allgemeine Grundsätze

- (1) Jeder Antrag nach § 246e BauGB ist vor Einreichung des Bauantrags beim Landratsamt mit der Gemeinde abzustimmen. Ohne vorherige Abstimmung wird eine Zustimmung

- nach § 36a BauGB grundsätzlich nicht erteilt.
- (2) Die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen muss über Nachbarbeteiligung gewährleistet sein.
 - (3) Die Erschließung muss bereits vorhanden sein oder über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
 - (4) Das Vorhaben muss sich städtebaulich hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung und baulicher Wirkung in die Eigenart der näheren die nähere Umgebung einfügen und im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklung und Ordnung mit den Vorstellungen der Gemeinde Eisingen vereinbar sein.
Für die Darstellung ist eine 3-D-Darstellung in den Planunterlagen hinsichtlich des Bauvorhabens und der Umgebungsbebauung erforderlich oder durch einen Ortstermin zu ersetzen.
 - (5) Die Anwendung des § 246e Abs. 1 und 2 BauGB im Außenbereich setzt zwingend voraus, dass das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB steht.
 - (6) Die Zustimmung kann mit Bedingungen, insbesondere zur Sicherung städtebaulicher, sozialer oder infrastruktureller Belange, versehen werden.
 - (7) Erforderliche umwelt- und fachrechtliche Belange (z. B. Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Ausgleichsmaßnahmen) bleiben unberührt und werden durch das Landratsamt geprüft; bei Bedarf erfolgt eine Beteiligung der Fachbehörden.
 - (8) Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.
 - (9) Erforderliche Bedingungen sollen über städtebauliche Verträge oder städtebauliche Konzepte geregelt werden
 - (10) Öffentlichkeitsbeteiligung:
 - Wenn über die reguläre Nachbarbeteiligung hinaus eine Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich oder gewünscht ist, erfolgt diese durch den Vorhabenträger vor Einreichen des Bauantrags.
 - Bei sensiblen Standorten kann die Verwaltung eine Beteiligung der Öffentlichkeit fordern.
 - Offensichtlich konfliktbehaftete Vorhaben sind vom Bauturbo ausgenommen.
 - (11) Weiterhin Planungsbedürftigkeit:
 - Planungsbedürftigkeit besteht, wenn neue öffentliche Infrastruktur geschaffen werden muss (öffentliche Straßen, öffentliches Grün, etc.) beziehungsweise größere Grundstücksabtretungen erforderlich sind.

- Im Einzelfall ist auch bei kleineren Vorhaben ein Bebauungsplan erforderlich, bei besonderer Komplexität, offensichtlichen Konflikten oder besonders stadtbildprägender Lage.

In diesen Fällen keine Zustimmung gem. § 36 a BauGB.

5. Städtebaulicher Vertrag

Über einen städtebaulichen Vertrag kann die Zustimmung mit Bedingungen versehen werden, insbesondere zur Sicherung städtebaulicher, sozialer oder infrastruktureller Belange.

Dieser kann insbesondere folgende Inhalte umfassen:

1. Bauverpflichtung innerhalb von vier Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung,
2. Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde mit einer Laufzeit von 20 Jahren,
3. Regelungen zur späteren Kostenbeteiligung an Erschließungsmaßnahmen,
4. Verpflichtungen im Hinblick auf zukünftige Planungsverfahren,
5. Anschluss- und Mitwirkungspflichten bei späteren Erschließungen,
6. Organisatorische Regelungen (z. B Adressierung, Umnummerierung).
7. Sofern eine spätere Baugebietsentwicklung denkbar ist, ist vor Zustimmung ein städtebauliches Konzept durch einen geeigneten Stadtplaner zu erstellen, an dem sich das Vorhaben zu orientieren hat.

5. Organ- und Zuständigkeiten

- (1) Zuständig für die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB ist der Gemeinderat bei Vorhaben nach §§ 30, 34 und 35 BauGB.

6. Schlussbestimmungen

- (1) Die Leitlinien begründen keinen Rechtsanspruch auf Zustimmung und sind immer Einzelfallentscheidungen.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen der Leitlinien sind durch Beschluss des Gemeinderates möglich.
- (3) Die Leitlinien gelten ab dem Tag des Beschlusses im Gemeinderat bis 31.12.2027.