

Leitlinien der Stadt Lich zum Umgang mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (Bauturbo)

1. Allgemeine Bedingungen zur Erteilung der städtischen Zustimmung bei Vorhaben im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

- Es handelt sich immer um eine Einzelfallentscheidung.
- Der Grundsatz auf Gleichbehandlung aller Antragsteller („Willkürverbot“), Beachtung der öffentlichen Belange und Rechtsbereiche als auch die Grundsätze der Bauleitplanung müssen weiterhin gewahrt bleiben.
- Das Bauvorhaben erfüllt die Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sowie die allg. Ziele einer klimaangepassten Bauleitplanung und beachtet die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Satzungen und Konzepte der Stadt Lich.
- Das Vorhaben ist bereits erschlossen und benötigt keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung.
- Sicherstellung des Vollzugs: Um dem Grundsatz, einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung gerecht zu werden und der Spekulation mit Grund und Boden vorzubeugen, ist bei einer Zustimmung zur Anwendung des Bauturbos stets eine Bauverpflichtung vorzusehen. Entweder auf vertraglichem Wege oder durch einseitige, dingliche Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Stadt Lich, wobei die Erklärung auch für und gegen die Rechtsnachfolger im Eigentum wirkt. Die Frist wird auf 3 Jahre nach erfolgter Genehmigung festgelegt.
- Sozialer Wohnungsbau: Bei der Anwendung des „Bauturbo“, ist ab einer Anzahl von 4 Wohneinheiten innerhalb eines Mehrfamilienhauses mindestens 40 % dieser Wohnungen als Sozialwohnungsbau auszuführen. (Grundsatzbeschluss Stavo 10.03.2021)
- Vorabstimmung des Vorhabenträgers mit der Verwaltung: Bei Anwendung des „Bauturbo“ sind verschiedenste rechtliche Grundlagen und öffentliche Belange zu berücksichtigen. Verbunden mit der kurzen Fiktionsfrist ist es unabdingbar, dass das Vorhaben vor Antragstellung mit der Gemeinde abgestimmt wird. Im Zweifelsfall wird zur Fristwahrung die Zustimmung pauschal versagt und das Vorhaben abgelehnt bzw. negativ beschieden.
- Zur Sicherung nachbarlicher Interessen sowie öffentlicher Belange verpflichtet sich der Vorhabenträger etwaige Maßnahmen (Auflagen in Baugenehmigung und/oder Vereinbarungen in städtebaulichem Vertrag, Vorlage von Gutachten etc.) durchzuführen.
- Bei städtebaulich komplexen Verfahren mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungspläne aufgestellt.

- Für Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren, wird vor der Erteilung der Zustimmung eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

2. Allgemeine Kriterien für die Verweigerung der städtischen Zustimmung bei Vorhaben im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

- UVP pflichtige Vorhaben: Die Anwendung des „Bauturbos“ für Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung, nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird ausgeschlossen.
- Gewerbegebiete: Die Anwendung des „Bauturbos“ für die Realisierung von Wohnnutzungen innerhalb von Gewerbegebieten wird ausgeschlossen. Bei Vorhaben dieser Art sind erhebliche Nutzungskonflikte (z.B. Nachweis gesunder Wohnverhältnisse, immissionsschutzrechtliche Belange etc.) zu erwarten. Zudem könnten bereits genehmigte Gewerbebetriebe / gewerbliche Nutzungen in der Ausübung ihrer Tätigkeit als auch in ihrer zukünftigen Entwicklung eingeschränkt werden.
- Vorhaben innerhalb des Stadtdenkmals: Die Anwendung des „Bauturbos“ innerhalb des Stadtdenkmals (Historischer Altstadt der Kernstadt Lich) ist ausgeschlossen.
- Ausschluss von Ferienwohnungen und Kurzzeitmietwohnungen: Die Einführung des „Bauturbos“ verfolgt das Ziel, die Schaffung von nachhaltigem Wohnraum zu beschleunigen und diesen zu sichern (Wohnraumsicherung). Hierdurch muss eine Nutzungsänderung des geschaffenen Wohnraums in Ferienwohnungen und ähnlicher Nutzungen (Kurzzeitmiete) dauerhaft verhindert werden.

3. Leitlinien und Kriterien zur Erteilung der städtischen Zustimmung bei Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB – Bepanter Innenbereich (Bebauungsplan, 34er Satzungen)

Für städtische **Zustimmung** zu einem Bauantrag auf Basis des **§ 31 Abs. 3 BauGB** müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Planziel und Leitidee des Bebauungsplans bleiben im Grundsatz bestehen (keine vollständige Entfernung).
- Städtebauliches Konzept des Vorhabens bleibt schlüssig und nachvollziehbar.
- Der Gebietscharakter nach BauNVO wird durch das Vorhaben nicht maßgeblich verändert.
- Abweichung betrifft nur Detailparameter (z.B. Baugrenzen, Höhenfestsetzung moderat).

- Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) hält die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell gültigen Fassung ein.
- Freiraumqualität des betroffenen Bereichs und des unmittelbar angrenzenden Umfeldes wird nicht wesentlich verschlechtert.
- Die Erfordernisse der Klimaanpassung ist Rechnung zu tragen (Vorsorgemaßnahmen zu thermischer Belastung und Starkregenereignisse).
- Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgung) ist gesichert und ausreichend dimensioniert.

Eine **Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB** wird bei Erfüllung eines der folgenden Kriterien **ausgeschlossen**:

- Grundzüge der Planung werden faktisch ausgesetzt.
- Die Erschließung (Straße, Wasser, Kanal, Löschwasserversorgung) ist nicht gesichert.
- Summeneffekte drohen (bestehender Bebauungsplan verliert seine Steuerungswirkung).
- Dichte, Höhe oder Nutzung liegen deutlich außerhalb des Rahmens des Bebauungsplanes.
- Wenn negative Vorbildwirkungen für weitere Befreiungen zu erwarten sind.
- Wenn Konflikte mit Lärmschutz, Denkmalschutz, Grundwasserschutz, Artenschutz, Klimaanpassung oder Freiraumsicherung entstehen.
- Wenn das Vorhaben aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auslöst.
- Inanspruchnahme von Flächen mit explizit anderslautenden Flächenwidmungen, die eine Bedeutsamkeit für das Allgemeinwohl entfalten (z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen, Kompensationsflächen, Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (z.B. Lärmschutz), Flächen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).
- Vorhaben innerhalb vorhabenbezogener Bebauungspläne nach § 12 BauGB. Die Umsetzung, Umfang und Art der Vorhaben innerhalb dieser Bebauungspläne ist im Rahmen eines Durchführungsvertrages vereinbart und als Satzung beschlossen. (Ein Eingriff würde die Wirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes tangieren und den im Bauleitplanverfahren manifestierten, speziell auf dieses Vorhaben ausgerichteten Konfliktlösemechanismus zur Bewältigung bodenrechtlicher Spannungen infrage stellen.)

4. Leitlinien und Kriterien zur Erteilung der städtischen Zustimmung bei Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB – unbeplanter Innenbereich

Für städtische **Zustimmung** zu einem Bauantrag auf Basis des **§ 34 Abs. 3b BauGB** müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Vorhaben im Innenbereich fügt sich in Grundstruktur der umliegenden Bebauung ein (Maß, Bauweise, Dichte sind vergleichbar).
- Das Maß der baulichen Nutzung hält die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell gültigen Fassung ein.
- Der Gebietscharakter wird durch das Vorhaben nicht maßgeblich verändert.
- Nachverdichtung erfolgt maßvoll (keine Übernutzung des Grundstücks).
- Abstandflächen, Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung bleiben gewahrt.
- Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgung) ist gesichert und ausreichend dimensioniert.
- Ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden können.
- Grün- und Freiflächen bleiben in angemessenem Umfang erhalten.

Eine Anwendung des **§ 34 Abs. 3b BauGB** wird bei Erfüllung eines der folgenden Kriterien, die städtebauliche Missstände entstehen lassen könnten, **ausgeschlossen**

- Das Vorhaben liegt in einem Schutzgebiet (z.B. Hochwasserschutzgebiet) oder verstößt gegen rechtliche Vorgaben (z.B. Abstände zum Gewässer, zu qualifizierten Straße).
- Das Vorhaben liegt in einem gesetzlich geschützten Biotop (z.B. Streuobst) oder der § 44 BNatSchG ist unmittelbar betroffen (Artenschutz) oder innerörtliche bedeutsame Grünstrukturen (Ortsbild / Stadtklima) sind betroffen.
- Durch das Vorhaben ist eine Überlastung der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule etc.) zu erwarten.
- Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, das durch Bergbau oder Altlasten vorbelastet ist.
- Deutliche Überprägung der Umgebungsstruktur durch das Vorhaben (z.B. stark erhöhte Dichte/Höhe und mögliche Auswirkungen auf den Denkmalschutz).
- Bebauung in 2. Reihe führt zu Konflikten bei der Erschließung oder mit der Nachbarschaft.
- Erhebliche Konflikte/Einschränkungen mit bestehenden Nutzungen (z.B. Gewerbe, Lärm).
- Wenn das Vorhaben aufgrund einer überschlägigen Prüfung nach Anlage 2 BauGB voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

5. Leitlinien und Kriterien zur Erteilung der städtischen Zustimmung bei Vorhaben nach § 246e BauGB

Für die **städtische Zustimmung** zu einem Bauantrag auf Basis des **§ 246e BauGB** müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Vorhaben berührt keine unten aufgeführten Ausschlusskriterien.
- Beachtung der allgemeinen Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und des Rücksichtnahmegebotes.
- Die ausreichende Würdigung und Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen.
- Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.
- Das Vorhaben befindet sich nicht im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).
- Für das Vorhaben besteht Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.
- Das Vorhaben ist ein Wohnbauvorhaben im Sinne des § 246e BauGB.
- Antrag auf Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Option für Anwendung von § 246e BauGB durch die Bauverantwortlichen bei der Stadt, bevor die Anfrage zur Kreisbauaufsicht geht.
- Bei komplexen / großen Vorhaben: Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren einschließlich der Option für die Anwendung von § 246e BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung. Dann optional Einleitung Verfahren § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB und nachfolgend Entscheidung über § 246e BauGB.

Eine Anwendung des **§246e BauGB** wird bei Erfüllung eines der folgenden Kriterien **ausgeschlossen**

Lage des Vorhabens:

- im Waldgebiet
- in einem Schutzgebiet (z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Hochwasserschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet Zone I und II)
- in einem gesetzlich geschützten Biotop
- in einem Natura-2000 Gebiet (FFH-/Vogelschutzgebiet)
- in einem Gebiet, das durch Bergbau oder Altlasten vorbelastet ist.
- in einem Vorranggebiet des Regionalplans Mittelhessen 2025, in welchem Wohnvorhaben unzulässig sind (z.B. Vorranggebiet Regionaler Grünzug)
- in einer gewidmeten Bahn- oder Straßenverkehrsfläche
- in einer Darstellung des Flächennutzungsplans, welcher dem Vorhaben widerspricht (z.B. gewerbliche Baufläche)
- im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB

- in einem Gebiet mit offensichtlicher Immissionsschutzproblematik
- in einem Gebiet von wasserrechtlicher oder klimatischer Bedeutung (Frischluftschneisen, Starkregengefährdungsbereiche, Uferbereiche etc.)
- Wenn das Vorhaben aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auslöst und somit zu einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Umweltbericht führt.

Außerdem wenn das Vorhaben:

- von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abweicht
- Bedarf an öffentlicher Erschließung auslöst