

Grundsatzpapier

zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – „Bauturbo“

Präambel

Die Stadt Eberswalde beabsichtigt das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – den sog. „Bauturbo“ entsprechend den folgenden Grundsätzen anzuwenden. Bei dem „Bauturbo“ handelt es sich um eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB), mit der der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit geben möchte, von einigen der bisherigen Zulässigkeitsvoraussetzungen bei der Beurteilung über die städtebaurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben des Wohnungsbaus abzuweichen. Dies soll im Rahmen des neugeschaffenen Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB geschehen.

Die folgenden Grundsätze sollen einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, die Möglichkeiten des „Bauturbos“ zielgerichtet und effizient nutzen zu können, ohne dabei ein Herabsetzen städtebaulicher Qualitätsansprüche in Kauf nehmen zu müssen.

Grundsatz 1

Vorrang der Bauleitplanung - Die geordnete städtebauliche Entwicklung soll nach wie vor grundsätzlich durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) sichergestellt werden.

Die Erforderlichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, steigt mit der Komplexität und der erforderlichen, planerischen Konfliktbewältigung eines Vorhabens, denn für die Sammlung, Gewichtung und Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen ist die förmliche Bauleitplanung das geeignetste Instrument. Vom „Bauturbo“ soll nur zur Überwindung planungsrechtlicher Hürden Gebrauch gemacht werden, wenn die städtebaulichen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens für die kommunale Siedlungsentwicklung absehbar als geringfügig eingeschätzt werden können und das Vorhaben kein konkretes Planungsbedürfnis (Bauleitplanverfahren) hervorruft.

Grundsatz 2

Zuständigkeit - Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird von der Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss erteilt/versagt für Vorhaben,

- a. die um mehr als ein Geschoss von den üblichen Zulässigkeitsvoraussetzungen abweichen oder**
- b. die als freistehende Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten errichtet werden sollen.**

In den übrigen Fällen wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB von der Stadtverwaltung als Geschäft der laufenden Verwaltung erteilt/versagt.

Die Anwendung des „Bauturbos“ erfordert die Zustimmung der Gemeinde. Diese mit § 36a BauGB neu eingeführte Vorschrift kommt erst zum Tragen, wenn das im Rahmen eines Bauantrages zu prüfende Wohnungsbauvorhaben nach den sonstigen Vorschriften des Baugesetzbuches unzulässig ist. Für solche Vorhaben ist ein Bauleitplanverfahren nicht mehr zwangsläufig erforderlich, wenn die Gemeinde dem Vorhaben zustimmt. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB setzt voraus, dass das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen auch mit öffentlichen Belangen und mit der gemeindlichen Vorstellung von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Da die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB durch den damit verbundenen Verzicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, eine planersetzende Wirkung entfaltet, soll für Vorhaben mit mehr als nur geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB entscheiden. Für Vorhaben, deren Auswirkungen städtebaulich nicht von Bedeutung sind, soll – auch zur Entlastung der Stadtverordneten – die Stadtverwaltung unter besonderer Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Entscheidung maßgeblichen Beschlusslage über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (Flächennutzungsplan, Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)) in Eigenverantwortung die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erteilen/versagen. In besonders gelagerten Fällen kann von den genannten Grundsätzen abgewichen werden (vgl. Grundsatz 5).

Grundsatz 3

Sonderregelung im Außenbereich - Im Außenbereich nach § 35 BauGB soll die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB grundsätzlich nicht erteilt werden, sofern das beantragte Vorhaben nicht innerhalb einer zum Zeitpunkt der Entscheidung rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbaufläche oder gemischten Baufläche liegt. Die Versagung nach Satz 1 erfolgt durch die Verwaltung. Im Übrigen gilt Grundsatz 2 (Zuständigkeit).

Um den Außenbereich vor einer ungeplanten Zersiedlung zu schützen, soll die Zustimmung nach § 36a BauGB nur erteilt werden, wenn eine bauliche Entwicklung im FNP durch Darstellung einer Wohnbaufläche oder einer gemischten Baufläche bereits vorbereitet wurde.

Grundsatz 4

Fiktion - Zur Vermeidung einer nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB eintretenden Fiktion darf die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB in begründeten Fällen auch für Vorhaben nach Grundsatz 2 a. und b. von der Stadtverwaltung der Stadt Eberswalde versagt werden.

Nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten verweigert wird. Sofern eine Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung für Vorhaben entsprechend des Grundsatzes 2 nicht möglich ist, kann die Stadtverwaltung zum Schutz vor ggf. ungewollten Vorhaben, die Zustimmung der Gemeinde versagen. Zur Vermeidung dieses Falles wird die Stadtverwaltung etwaigen Antragstellern empfehlen, erforderliche Abstimmungen vor Einreichung des Bauantrages zu führen.

Grundsatz 5

Ausnahmeregel - In begründeten Einzelfällen darf die Stadtverwaltung von den Grundsätzen 2 bis 4 abweichende Entscheidungen treffen, wenn von dem jeweiligen Vorhaben nur geringe städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind oder eine Beschlussfassung durch die Stadtverordneten geboten erscheint, auch wenn das Vorhaben nicht in dessen Zuständigkeit (Grundsatz 2) fällt.

Für Vorhaben, deren Auswirkungen städtebaulich nicht von Bedeutung sind, soll – auch zur Entlastung der Stadtverordneten – die Stadtverwaltung unter besonderer Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Entscheidung maßgeblichen Beschlusslage über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (Flächennutzungsplan, Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)) in Eigenverantwortung die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erteilen/versagen. Für den Fall, dass ein Vorhaben die Schwelle der Zuständigkeit des Grundsatzes 2 nicht erreicht und dennoch städtebaulich von besonderer Bedeutung ist, kann auch eine Beschlussfassung durch die Stadtverordneten geboten sein. In diesen Fällen kann von den vorstehenden Grundsätzen zur Wahrung eines qualitativen und nachhaltigen Städtebaus abgewichen werden.

Der „Bauturbo“ – Übersicht des Zustimmungsverfahrens

