

### Leitlinien zum „Bau-Turbo“

Die Gemeinde Schwieberdingen begrüßt die Einführung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, das unter anderem auch die rechtliche Umsetzung des Bau-Turbos beinhaltet. Es ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht. Zusammengefasst wurde das Baugesetzbuch (BauGB) um drei neue Instrumente ergänzt:

- § 31 Abs. 3 BauGB – Abweichungen von Bebauungsplänen, auch in Grundzügen
- § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügungsgebot
- § 246e BauGB – Abweichung von allen Normen des BauGB

Für die Genehmigung ist die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB zwingend erforderlich. Zuständig ist hierfür grundsätzlich der Ausschuss für Umwelt und Technik.

Ziel ist es, den Wohnraumbedarf mit den städtebaulichen Belangen (zum Beispiel der Beibehaltung des städtebaulichen Charakters) sowie den Belangen des Natur- und Klimaschutzes und der Landwirtschaft in Einklang zu bringen. Die Kriterien spiegeln den Anspruch der Gemeinde Schwieberdingen für einen zukunftsfähigen und nachhaltigen Bau-Turbo wider. Sie geben dabei den Antragstellern klare Vorgaben für ihre weitere Planungen. Die Leitlinien sind als atmendes Dokument zu verstehen, die bei Bedarf fortgeschrieben werden.

Den Antragstellern wird dringend empfohlen, vorab in den Austausch mit der Gemeindeverwaltung zu gehen, bevor ein formaler Antrag eingereicht wird. Die Gemeindeverwaltung behält sich vor, bei Unklarheiten die Zustimmung zunächst zu versagen, insbesondere um die dreimonatige Zustimmungsfiktion abzuwenden.

Die nachfolgenden Leitlinien und Vorgaben sollen insbesondere die Ausübung des Ermessens vereinfachen. Es handelt sich dennoch stets um eine Einzelfallbetrachtung. In begründeten Fällen ist eine Abweichung von den Leitlinien und Vorgaben möglich.

#### Leitlinien und Vorgaben für die Anwendung des Bauturbos:

1. Um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund und Boden zu gewährleisten und zur Minimierung einer weiteren Bodenversiegelung wird der Außenbereich vom Bau-Turbo weitestgehend ausgenommen und die Zustimmung auf Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich begrenzt. Arrondierungen von Außenbereichsflächen sollen möglich sein. Generell soll der Abstand zur bestehenden Bebauung grundsätzlich nicht mehr als 25 m betragen.
2. Die Zustimmung für Wohnbauvorhaben in Gewerbe- oder Industriegebieten ist grundsätzlich ausgeschlossen. Zum einen zur Wahrung des Gebietscharakters und um Konflikte zu vermeiden, zum anderen besitzen Gewerbe- und Industrieflächen aufgrund ihrer geringen Verfügbarkeit eine besondere Relevanz. Wohnungen sind nur unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.
3. Das Vorhaben beinhaltet zusätzliche Maßnahmen, wie zum Beispiel Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, zusätzliche Photovoltaikanlagen oder zusätzliche Baumpflanzungen, die über die im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllende Auflagen hinaus eine klimaschützende Siedlungsentwicklung fördern. Diese sind im Rahmen des Antragsverfahrens mit der Verwaltung abzustimmen.
4. Es erfolgt eine Minimierung der Bodenversiegelung auf das zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Mindestmaß. Beläge sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen.
5. Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO, in der jeweils aktuell geltenden Fassung, werden eingehalten. Dies gilt nur in den Fällen, in denen im Bebauungsplangebiet keine Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl festgelegt ist.
6. Das Vorhaben ist bereits erschlossen und benötigt keine weitere öffentliche Erschließung. Private Erschließungsmaßnahmen sind hiervon ausgenommen. Grundsätzlich gilt, dass alle erforderlichen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen, etwa für Straßen, Ver- und Entsorgung oder technische Infrastruktur, von den Vorhabenträgern getragen werden. Hierüber wird ein gesonderter Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

7. Für städtebaulich komplexe Vorhaben, mit ggf. konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen, werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
8. Wird durch eine genehmigte Befreiung das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss, wird dieses nicht auf die maximal zulässige Anzahl der Geschosse angerechnet.
9. Der ruhende Verkehr muss flächensparend, etwa in Form von Sammelstellplatzanlagen oder Tiefgaragen, auf dem eigenen Grundstück abgewickelt werden.
10. Eine Zustimmung wird unter anderem nicht für Vorhaben im Bereich von Landschaftsschutzgebieten und Sondergebieten, einschließlich Wochenendhausgebieten, oder im Bereich von Biotopen erteilt.
11. Eine Zustimmung wird nicht erteilt, wenn ein Vorhaben eine perspektivisch sinnvolle städtebauliche Entwicklung dauerhaft verhindern oder erschweren würde. Dies gilt insbesondere, wenn dahinterliegende, potenziell bebaubare, Grundstücke nicht mehr erreicht werden können oder eine ineffiziente, mit hohem Flächenverbrauch verbundene, Erschließung erforderlich würde.
12. Bei größeren Vorhaben ist, nach Aufforderung der Gemeinde, eine überschlägige Prüfung, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, vorzulegen.
13. Die Verwaltung behält sich vor, bei Bedarf vor der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Dies gilt insbesondere dann, wenn in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarrechtliche Interessen berührt werden.
14. Wenn durch das Bauvorhaben zwölf oder mehr Wohneinheiten neu entstehen, sind mindestens zwei Wohnungen als geförderter Wohnraum zu vermieten.