

Anlage 2

Begründung der Richtlinie zur Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo)

Die nachfolgenden Ausführungen erläutern die einzelnen Regelungen der Richtlinie und deren städtebauliche Zielsetzung.

Zu § 1 – Grundsätzliche Versagung der Zustimmung

Zu § 1 a) Versagung der Zustimmung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Bebauungspläne bilden die planerischen Vorstellungen der Stadt zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verbindlich ab. Im Rahmen ihrer Aufstellung wurden sämtliche öffentlichen und privaten Belange ermittelt, gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Festsetzungen beruhen somit bereits auf einer umfassenden planerischen Abwägung aller relevanten Belange.

Gemäß § 36a Abs. 1 BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Bebauungspläne sind bereits Ausdruck der Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Viernheim. Eine Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplans, die über die bisherigen Befreiungsmöglichkeiten hinaus geht, ist damit nicht mit den Vorstellungen der Stadt Viernheim vereinbar. Um dem Gleichbehandlungsgrundsatz gerecht zu werden, wird daher von einer Anwendung des Bau-Turbos im Geltungsbereich von Bebauungsplänen abgesehen.

Zu § 1 b) Versagung der Zustimmung bei Vorhaben im Außenbereich

Grundsätzlich ermöglicht der Bau-Turbo mit § 246e BauGB die Entwicklung von Vorhaben im Außenbereich im räumlichen Zusammenhang mit bereits beplanten oder bebauten Flächen, ohne dass hierfür ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist.

Die weniger werdenden und durch immer mehr Restriktionen behafteten Erweiterungsmöglichkeiten im Außenbereich sollen durch eine ganzheitliche Betrachtungsweise entwickelt werden. Eine kurzfristige Entwicklung im Außenbereich durch den Bau-Turbo birgt die Gefahr einer Siedlungsentwicklung, welche weitere Entwicklungsspielräume der Stadt Viernheim erheblich einschränken kann. Zudem birgt der Außenbereich möglicherweise erhebliches, jedoch nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes planerisch lösbares Konfliktpotential (bspw. Arten- und Naturschutz, Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild).

Die Entwicklung der Außenbereichsflächen bleibt daher der Bebauungsplanung vorbehalten und die Anwendung des Bau-Turbos wird ausgeschlossen.

Zu § 1 c) Einreichung unvollständiger Antragsunterlagen in Bezug auf Antrag und Begründung sowie

Zu § 1 d) Einreichung unvollständiger Antragsunterlagen in Bezug auf gutachterliche Einschätzungen und/oder Stellungnahmen externer Fachbehörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange

Antragstellende sowie Planverfassende haben die Entscheidungstragenden in die Lage zu versetzen, ihre Zustimmung fachlich korrekt zu erteilen oder zu versagen – auch, um dem Gleichbehandlungsgrundsatz gerecht zu werden.

Unvollständige Antragsunterlagen, eine unvollständige Begründung oder eine fehlende Auseinandersetzung mit der Vereinbarkeit des Vorhabens unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen sind aufgrund der planerisierenden Wirkung der Zustimmung mit einem Abwägungsfehler im Bauleitplanverfahren vergleichbar. Dies kann im Ergebnis einem Abwägungsausfall gleichkommen, bei dem abwägungserhebliche Belange überhaupt nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt wurden und deshalb Einfluss auf die Entscheidung hätten haben können. Da die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB an die Stelle einer planerischen Abwägungsentscheidung tritt, muss der Gemeinde eine vollständige und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage vorliegen. Nur so kann sie beurteilen, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Fehlen diese Angaben, ist eine sachgerechte und rechtssichere Ausübung des der Gemeinde eingeräumten Entscheidungsspielraums nicht möglich.

Die Antragstellenden sowie Planverfassenden haben die für die Entscheidung über die Zustimmung gemäß § 36a BauGB erforderlichen Unterlagen vollständig vorzulegen und nachvollziehbar aufzubereiten. Die Stadt Viernheim weist darauf hin, dass zu den vollständigen Antragsunterlagen mindestens gehört:

- eine nachvollziehbare Darstellung des beantragten Vorhabens einschließlich der konkreten Abweichungen vom geltenden Planungsrecht sowie deren städtebauliche Begründung;
- eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den nachbarlichen Interessen und den für das Vorhaben relevanten öffentlichen Belangen sowie eine Darlegung, weshalb das Vorhaben unter Würdigung dieser Belange mit den Vorstellungen der Stadt von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist;
 - zu den nachbarlichen Interessen gehören mindestens alle Interessen, die nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in Bezug auf private Belange abwägungsbeachtlich sind
 - zu den öffentlichen Belangen gehören mindestens die in § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB bezeichneten Belange sowie alle im Zusammenhang mit den städtebaulichen Anforderungen an die Bauleitplanung heranzuziehenden Belange (bspw. Informelle Pläne). Entscheidend ist der städtebauliche oder bodenrechtliche Bezug.

- alle für diese Beurteilung erforderlichen Gutachten, fachlichen Nachweise und sonstigen Unterlagen.

Die Vorschriften des Bauvorlagenerlass bleiben hiervon unberührt.

Zu § 1 e) – unwesentliche Unterscheidung des Vorhabens von Planungen der letzten sechs Monate

In der Praxis werden Vorhaben teilweise schrittweise angepasst und wiederholt zur Entscheidung vorgelegt, ohne dass sich an den für die städtebauliche Beurteilung maßgeblichen Umständen wesentlich etwas ändert. Führt eine Planung aufgrund ihrer städtebaulichen Auswirkungen nicht zu einer Zustimmung der Gemeinde, würde eine erneute Entscheidung über nahezu unveränderte Planungen regelmäßig zu keinem anderen Ergebnis führen.

Die Regelung dient daher der Sicherstellung einer nachvollziehbaren und gleichmäßigen Entscheidungspraxis. Sie soll verhindern, dass über inhaltlich nahezu identische Planungen innerhalb kurzer Zeit mehrfach entschieden wird, obwohl sich weder die tatsächlichen noch die rechtlichen oder städtebaulichen Rahmenbedingungen wesentlich geändert haben. Eine erneute Befassung soll erst erfolgen, wenn gegenüber der zuvor abgelehnten Planung wesentliche Änderungen vorgenommen wurden oder sich die maßgeblichen Rahmenbedingungen verändert haben. Dabei orientiert sich die Frist von sechs Monaten an der regelmäßigen Annahme, dass innerhalb dieses Zeitraums keine wesentliche Änderung der städtebaulichen Rahmenbedingungen zu erwarten ist.

Zu § 1 f) – Ausgelöster Erschließungsbedarf

Je nach Ausgestaltung und Größe der Vorhaben ist nicht auszuschließen, dass ein Bedarf an Erschließung ausgelöst wird. Hierzu zählt neben der verkehrlichen Erschließung durch eine Straße auch die technische Infrastruktur (bspw. Abwasser, Strom, Löschwasser, neue Trafostation).

Möchte der Antragstellende von den Regelungen des Bau-Turbo Gebrauch machen, so muss die ggf. notwendige Erschließung privat erfolgen.

Dadurch soll der städtische Haushalt vor ungeplanten Belastungen aus privaten Bauvorhaben geschützt werden.

Zu § 1 g) – Lage in gewerblicher Baufläche

Die Regelung dient der Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen für ihre vorgesehene städtebauliche Funktion. Durch die Anwendung des Bau-Turbos soll nicht die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnnutzungen in Bereichen zuzulassen, die langfristig der gewerblichen Entwicklung vorbehalten sind. Hierdurch sollen Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sowie schleichende Einschränkungen bestehender oder künftiger gewerblicher Nutzungen vermieden werden. Unabhängig hiervon dürfte eine Wohnnutzung in diesen Bereichen regelmäßig bereits bei der Prüfung der Vereinbarkeit unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen ausscheiden.

Zu § 2 – Anforderungen an die Zustimmung

Zu § 2 a) – Begrenzung der GRZ

Ein Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Maßgeblich ist in der Praxis hier die Grundfläche der Hauptgebäude der näheren Umgebung. Dies kann ggf. zu Fehlentwicklungen führen bzw. bodenrechtliche Spannungen weiter verschärfen. Die Anwendung der GRZ ist auch aus der Praxis bereits bei Bauanträgen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen üblich und schafft einen sicheren Rahmen für Antragstellende sowie Entscheidungstragende. Die genannten Werte orientieren sich an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO), da bei Einhaltung dieser von einer verträglichen und städtebaulich angepassten Dichte ausgegangen werden kann.

Zu § 2 b) – Mögliche Überschreitung der GRZ

Ein Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Maßgeblich ist in der Praxis hier die Grundfläche der Hauptgebäude der näheren Umgebung. Die Regelungen zur GRZ II finden hier keine Anwendung. Diese Überschreitungsmöglichkeiten führen jedoch in der Realität oftmals zu bodenrechtlichen Spannungen und Versiegelungen, insbesondere im Inneren von Vierteln.

Die Regelung orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und knüpft an in der Bauleitplanung etablierte Regelungsmechanismen an.

Zu § 2 c) – Bodenfunktionszahl (BFZ)

Die Bodenfunktionszahl (BFZ) gibt an, wie groß der Anteil des Baugrundstücks mindestens sein muss, auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung möglich sind. Eine BFZ von 0,5 erscheint vor dem Hintergrund des Klimawandels und einer lebenswerten Umwelt notwendig. Die Berechnung der BFZ folgt der folgenden Berechnung:

$$\text{BFZ} = \frac{\text{Summe der anrechenbaren Flächen}}{\text{Gesamtfläche des Baugrundstücks}}$$

Flächen, die angerechnet werden können, werden mit den folgenden Faktoren angerechnet:

- Dauerhaft begrünte Flächen mit dem Faktor 1,0
- Dachbegrünungen mit dem Faktor 0,6
- Fassadenbegrünungen mit dem Faktor 0,6
- Wasserdurchlässige Pflasterflächen mit dem Faktor 0,4
- Bauliche Anlagen mit dem Faktor 0

Bäume erster Ordnung werden pauschal mit 0,5 zur errechneten BFZ addiert.

Bäume zweiter Ordnung werden pauschal mit 0,2 zur errechneten BFZ addiert.

Die Berechnung der BFZ ist gängige Praxis in Bebauungsplänen in Viernheim. Durch die Einbeziehung der Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Bäume werden den Antragstellenden flexible Gestaltungsmöglichkeiten geboten, die BFZ zu erreichen.

Die Regelung dient der Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung.

Zu § 2 d) – Vorgartensatzung sowie der Stellplatz- und Ablösesatzung

Die Regelung hat eher klarstellenden Charakter für die Antragstellenden, dass die Satzungen, die sonst auch im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, von dieser Richtlinie unberührt bleiben und weiterhin Geltung haben.