

Leitlinien zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in der Stadt Vetschau/Spreewald

Präambel

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eröffnet den Kommunen zusätzliche Möglichkeiten, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und zugleich die nachhaltige Entwicklung ihrer Ortsteile zu sichern. Die Anwendung der hierauf beruhenden Leitlinien erfolgt mit dem Ziel, insbesondere jungen Familien die Ansiedlung in der Gemeinde zu ermöglichen und geeignete Baugrundstücke bereitzustellen. Dies gilt ausdrücklich auch für die dörflich geprägten Ortsteile, deren gewachsene Strukturen, historische Identität und ortstypischer Charakter bewahrt und sensibel weiterentwickelt werden sollen.

Die Förderung einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung dient zugleich dem Erhalt stabiler Einwohnerzahlen sowie der langfristigen Sicherung der sozialen Infrastruktur, insbesondere von Kindergärten, Schulen, Vereinen und weiteren Einrichtungen des gesellschaftlichen Lebens. Neue Bauvorhaben sollen sich daher in Maßstab, Gestaltung und städtebaulicher Wirkung in das bestehende Ortsbild einfügen und einen positiven Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde leisten.

Eine Zustimmung zu Vorhaben soll insbesondere dann nicht erfolgen, wenn durch das Bauvorhaben eine negative Prägung des Ortsbildes zu erwarten ist, die Erschließung nicht gesichert ist oder sonstige städtebauliche Fehlentwicklungen vorhersehbar sind. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die den dörflichen Charakter beeinträchtigen, unverhältnismäßige bauliche Verdichtungen hervorrufen oder Konflikte mit der bestehenden Siedlungsstruktur erwarten lassen.

Zur frühzeitigen Klärung der planungsrechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen wird die Einreichung einer Bauvoranfrage ausdrücklich empfohlen.

Zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung insbesondere zur Definition der Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden folgende Leitlinien beschlossen:

1. Allgemeine Vorgaben

- 1.1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen stets gewahrt bleiben.
- 1.2. Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 1.3. Die Erschließung muss stets gesichert sein. Es darf zu keinem Mehraufwand bzw. zu keinen Mehrkosten, bspw. durch Erschließungsmaßnahmen, Unterhaltungen von Flächen oder Schutzmaßnahmen wie Lärmschutzwänden, kommen.
- 1.4. Bei allen Bauvorhaben, sowohl Neubau als auch bauliche Erweiterungen von Bestandsgebäuden sowie Nutzungsänderungen muss das Einfüge- und Rücksichtnahmegebot eingehalten werden (gilt für Innen- und Außenbereich).

- 1.5 Die Anwendung des Bauturbos ist bei nachweislich baulich vorgeprägten Flächen (bspw. Brachflächen) ausdrücklich gewünscht.
- 1.6 Eine Anwendung in Schutzgebieten ist nicht vorgesehen. Ausnahmen sind zugelassen; diese beziehen sich auf Baulücken von maximal 50 Metern sowie untergeordnete Erweiterungen/Veränderungen an Bestandsgebäuden.
- 1.7 Eine Anwendung erfolgt nur bei nicht zu befürchtenden zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Prüfung auf zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erfolgt durch den Vorhabenträger/Antragsteller; eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist einzuholen.
- 1.8 Bei Vorhaben zur Schaffung von mehr als 4 Wohnungseinheiten erfolgt eine grundsätzliche Beteiligung der Öffentlichkeit; die Stellungnahmen fließen in die Beurteilung ein.
- 1.9 Die Zustimmung erfolgt ausschließlich für Vorhaben, die mit städtebaulichen Planungen, Konzepten oder Beschlüssen übereinstimmen.
- 1.10 Bei jedem eingehenden Bauantrag, der sich explizit auf den Bau-Turbo bezieht und über die Leitlinien aus BV-StVV-144-26 hinaus geht, ist der Wirtschaftsausschuss einzubeziehen. Gibt dieser eine positive Empfehlung ab, ist Punkt 1.11 anzuwenden.
- 1.11 Befreiungen von diesen Vorgaben sind durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

2. Geltungsbereich Bebauungsplan

- 2.1 Es gilt der Grundsatz eines maßvollen Gebrauches von Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB.
 - 2.1.1 Eine, dem Hauptgebäude auf die Bruttogrundfläche bezogene, untergeordnete Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen aufgrund der Erweiterung von Wohnhäusern ist möglich. Die gilt nicht für Baulinien.
 - 2.1.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Wohngebäude ist möglich, soweit eine schadlose Regenentwässerung weiterhin gewährleistet werden kann.
 - 2.1.3 Durch den Einbau von größeren Gauben im Dachgeschoss ist, bei festgesetzter Eingeschossigkeit, die Schaffung eines zweigeschossigen Gebäudes möglich, soweit die Höhe der baulichen Anlagen im Rahmen bleibt.
- 2.2 In Gewerbegebieten, Industriegebieten und Sondergebieten findet der Bau-Turbo keine Anwendung (Gebietserhaltungsanspruch).

3. Innenbereich

- 3.1 Es gilt das Gebot zum Erhalt von größeren zusammenhängenden Freiflächen innerhalb der Gemeindegrenzen. Dies umfasst insbesondere den Erhalt des Schlossparkes, des Griebenowpark, Sportanlagen und weiteren Naherholungsflächen sowie den Erhalt von Dorfängern in den Ortsteilen.
- 3.2 Die Anwendung bei Baulücken bis zu 100 Metern ist möglich.

- 3.3 Der Bauturbo finde keine Anwendung bei einer Nachverdichtung durch sogenannte „2. Reihe-Bebauung“.
- 3.4 Es darf zu keinen unzumutbaren Auswirkungen auf Nachbarschaft durch Verlassen der Maßstäblichkeit kommen.
- 3.5 Eine Spiegelbebauung ist grundsätzlich möglich, sofern die Erschließung ausreichend gesichert ist.

4. Außenbereich

- 4.1 Eine maßvolle Anwendung im Außenbereich durch moderate Siedlungsarrondierungen ist möglich. Sofern natürliche und anthropologische Grenzen (bspw. Wald oder Straße) vorzufinden sind, bilden diese den Abschluss der Siedlungserweiterungen.
- 4.2 Die Anwendung bei Baulücken bis zu 100 Metern ist möglich.
- 4.3 Untergeordnete Erweiterungen/Veränderungen an Bestandsgebäuden, die der Wohnnutzung dienen (Nebenanlagen eingeschlossen), sind möglich.