



Gemeinde Samerberg

Leitlinien zur Anwendung der §§ 36a und 246e BauGB der Gemeinde Samerberg

Präambel

Die Gemeinde Samerberg ist geprägt durch ihre gewachsenen Ortsstrukturen, die landschaftliche Eigenart des Voralpenraums sowie eine überwiegend ländliche Siedlungsstruktur. Die Sicherung der Wohnraumversorgung für die ortsansässige Bevölkerung, der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie die langfristige Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sind zentrale Ziele der gemeindlichen Entwicklung.

Mit § 246e BauGB hat der Bundesgesetzgeber ein bis zum 31. Dezember 2030 befristetes Instrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus geschaffen. Die Gemeinde Samerberg nutzt dieses Instrument ausschließlich im Einzelfall und unter Wahrung ihrer Planungshoheit.

Die gemeindliche Bauleitplanung bleibt das vorrangige Instrument der städtebaulichen Entwicklung.

1. Zielsetzung

(1) Die Gemeinde nutzt § 246e BauGB als ergänzendes und befristetes Instrument zur kurzfristigen Schaffung von Wohnraum. Ziel ist insbesondere:

- die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere für Familien,
- die kurzfristige Mobilisierung von Wohnraum durch Nachverdichtung oder Umnutzung,
- die Überbrückung bis zur Entwicklung geordneter Baugebiete,
- die Sicherung einer nachhaltigen, ortsverträglichen Siedlungsentwicklung.

(2) § 246e BauGB ersetzt keine vorausschauende Bauleitplanung, sondern ergänzt diese ausschließlich im Einzelfall.

2. Räumliche und städtebauliche Einordnung

(1) Vorhaben nach § 246e BauGB sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie sich in bestehende Siedlungsstrukturen einfügen oder diese sinnvoll ergänzen.

(2) Eine Anwendung kommt insbesondere in Betracht:

- innerhalb bestehender Siedlungsbereiche,
- im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu bestehender Wohnbebauung,
- bei Vorhaben der Innenentwicklung, Nachverdichtung oder Umnutzung bestehender baulicher Anlagen.

(3) Eine eigenständige, neue Siedlungsentwicklung im Außenbereich ohne funktionalen Bezug zu bestehenden Ortslagen wird grundsätzlich nicht unterstützt.

3. Allgemeine Grundsätze

(1) Vor Antragstellung ist das Vorhaben mit der Gemeinde abzustimmen. Ohne vorherige Abstimmung wird eine Zustimmung nach § 36a BauGB nicht erteilt.

(2) Die Zustimmung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere zur Sicherung städtebaulicher, sozialer oder infrastruktureller Belange.

(3) Fachrechtliche Prüfungen (insbesondere Naturschutz, Immissionsschutz, Wasserrecht) bleiben unberührt.

(4) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge zur Sicherung der Umsetzung abschließen.

(5) Die Entscheidung erfolgt im pflichtgemäßen Ermessen. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht.

4. Entscheidungskriterien

Bei der Entscheidung werden insbesondere berücksichtigt:

- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild
- Maßstäblichkeit von Baukörper, Höhe und Kubatur
- Erschließung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Löschwasser)
- Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur
- Belange der Landwirtschaft und Flächeninanspruchnahme

- Immissionsschutz
- städtebauliche Verträglichkeit
- Beitrag zur Innenentwicklung und Wohnraumschaffung
- langfristige Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde

5. Differenzierung nach Lage des Vorhabens

a) Gebiete mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Ziel ist die Nutzung vorhandener Baurechte sowie die maßvolle Weiterentwicklung bestehender Baugebiete.

Zulässig sind insbesondere:

- Wohnraumerweiterungen
- Anbauten
- Aufstockungen
- Dachgeschossausbauten

Abweichungen von Festsetzungen können im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB zugelassen werden, sofern die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

b) Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Gemeinde berücksichtigt hierbei insbesondere die Maßstäblichkeit der Bebauung und die Sicherung eines harmonischen Ortsbildes.

c) Außenbereich (§ 35 BauGB)

Vorhaben im Außenbereich kommen nur in begründeten Einzelfällen in Betracht, wenn ein hinreichender räumlich-funktionaler Zusammenhang zu bestehenden Siedlungsflächen besteht.

Das Vorhaben muss sich hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung und baulicher Wirkung an der angrenzenden bestehenden oder planungsrechtlich zulässigen Bebauung orientieren und darf keine eigenständige Siedlungsentwicklung auslösen.

Dabei sind insbesondere zu beachten:

- Vermeidung von Zersiedelung

- Schutz landwirtschaftlicher Flächen
- Erhalt des Landschaftsbildes
- gesicherte Erschließung
- keine Auslösung einer eigenständigen Siedlungsentwicklung

Die Zustimmung der Gemeinde wird in der Regel vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB abhängig gemacht.

Sofern eine spätere Baugebietsentwicklung möglich erscheint, kann die vorherige Erstellung eines städtebaulichen Konzepts durch einen Fachplaner verlangt werden.

6. Städtebaulicher Vertrag

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e BauGB soll regelmäßig vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB abhängig gemacht werden.

Der städtebauliche Vertrag dient insbesondere der Sicherung der gemeindlichen Entwicklungsziele. Er soll je nach den Umständen des Einzelfalls insbesondere folgende Regelungen enthalten:

- Bauverpflichtung innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung,
- Sicherstellung und Kostenübernahme der erforderlichen Erschließung,
- Übernahme von Folgekosten sowie erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Mitwirkungs- und Duldungspflichten bei künftigen Erschließungsmaßnahmen,
- Verpflichtungen zur Umsetzung der mit der Gemeinde abgestimmten Planung,
- Regelungen zur Vermeidung einer zweckwidrigen Nutzung des Vorhabens.

Sicherung durch Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung der vertraglichen Verpflichtungen kann die Gemeinde die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Samerberg im Grundbuch verlangen.

Diese dient insbesondere der Sicherung eines gemeindlichen Ankaufsrechts für den Fall, dass das Grundstück innerhalb eines vertraglich festgelegten Zeitraums veräußert wird oder wesentliche vertragliche Verpflichtungen nicht erfüllt werden.

Die Eintragung erfolgt auf Kosten des Antragstellers.

Bindungsfrist

Die Gemeinde kann im Einzelfall eine Bindungsfrist von 20 Jahren vereinbaren.

Innerhalb dieser Bindungsfrist können insbesondere Regelungen getroffen werden über:

- ein gemeindliches Ankaufsrecht,
- die Verpflichtung zur Eigennutzung,
- die Beschränkung einer vorzeitigen Veräußerung,
- die Sicherung der Nutzung als Hauptwohnsitz,
- weitere zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderliche Verpflichtungen.

Einzelfallbezogene Anwendung

Art und Umfang der Sicherungsinstrumente richten sich nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls sowie nach dem Umfang der gewährten planungsrechtlichen Begünstigung.

7. Zuständigkeiten

(1) Zuständig für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB ist ausschließlich der Bauausschuss der Gemeinde Samerberg.

(2) Der Bauausschuss entscheidet über sämtliche Vorhaben nach §§ 30, 34 und 35 BauGB im Rahmen dieser Leitlinien.

(3) In besonders grundsätzlichen oder städtebaulich bedeutsamen Einzelfällen kann der Bauausschuss die Entscheidung dem Gemeinderat zur Beratung vorlegen oder eine Beschlussfassung des Gemeinderats herbeiführen.

8. Schlussbestimmungen

(1) Diese Leitlinien begründen keinen Rechtsanspruch auf Zustimmung.

(2) Änderungen bleiben dem Bauausschuss bzw. Gemeinderat vorbehalten.

(3) Die Leitlinien treten mit Beschluss in Kraft und werden regelmäßig evaluiert.