



Leitlinien und Kriterien „Bau-Turbo“ - der Gemeinde Reichertshausen

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) für Wohnbauvorhaben nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB wird grundsätzlich nur erteilt, sofern die nachfolgenden Leitlinien und Kriterien im Rahmen der Einzelfallprüfung überwiegend eingehalten werden.

Auch bei Einhaltung sämtlicher Kriterien besteht kein Anspruch auf Zustimmung. Die Gemeinde Reichertshausen behält sich ausdrücklich vor, bei städtebaulich besonders komplexen, konfliktträchtigen oder bedeutenden Vorhaben anstelle einer Zustimmung ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Zur Sicherung kommunaler Zielsetzungen kann die Zustimmung an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags geknüpft werden. Dieser ist vor der Entscheidung verbindlich abzuschließen. Kommt ein solcher Vertrag nicht zustande, wird die Zustimmung versagt. Zur Verfahrenssicherung kann darüber hinaus ein Verzicht auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion durch den Vorhabenträger verlangt werden.

1. Allgemeine Vorgaben

Das Vorhaben muss den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Reichertshausen entsprechen. Maßgeblich sind insbesondere der Flächennutzungsplan, bestehende städtebauliche Konzepte sowie fachliche Planungen wie die kommunale Wärmeplanung.

Darüber hinaus sind die Ziele und Grundsätze sonstiger planungsrechtlicher Vorgaben zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die Anforderungen des Raumordnungsrechts, das städtebauliche Gebot der Rücksichtnahme sowie die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der Bau-Turbo führt zu keiner Absenkung fachrechtlicher oder nachbarschützender Standards. Immissionsschutz, nachbarliche Belange sowie die berechtigten Interessen bestehender Betriebe sind uneingeschränkt zu wahren. Nutzungskonflikte sind zu vermeiden.

2. Städtebauliche Vorgaben

2.1 Räumlicher Anwendungsbereich

Die Anwendung des Bau-Turbos wird grundsätzlich auf Flächen beschränkt, die im Flächennutzungsplan als bestehende oder geplante Siedlungsflächen (insbesondere Wohn- oder Mischbauflächen) dargestellt sind.

Im Innenbereich ist der Bau-Turbo vorrangig anzuwenden, insbesondere bei Vorhaben, die eine flächensparende und versiegelungsarme Innenentwicklung fördern. Hierzu zählen insbesondere:

- Bauen im Bestand
- Aufstockungen
- Umbauten und Umnutzungen
- Anbauten

Flächen, die bereits wesentliche ökologische Funktionen erfüllen, sind dabei zu schonen.

Im siedlungsnahen Außenbereich kommt eine Anwendung nur ausnahmsweise in Betracht, wenn eine organische Fortentwicklung des Siedlungszusammenhangs vorliegt. Voraussetzung ist ein enger räumlicher Anschluss (in der Regel bis ca. 100 m), das Fehlen trennender Strukturen sowie der Ausschluss einer Splittersiedlungsentwicklung.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist nur zulässig, wenn ein unmittelbarer Siedlungsbezug besteht und die Fläche keine wesentliche landwirtschaftliche Funktion erfüllt.

2.2 Ausschlussflächen

Eine Zustimmung ist insbesondere ausgeschlossen bei Vorhaben auf:

- Gewerbe- und Industrieflächen, da diese für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde vorzuhalten sind,
- Grünflächen, öffentlichen Freiräumen und Stellplatzanlagen, die wichtige ökologische und soziale Funktionen erfüllen,
- sonstigen sensiblen Bereichen, bei denen eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu erwarten ist.
- Vorhaben im Außenbereich, sofern sie nicht gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungs- bzw. Abrundungssatzung) zu bewerten sind oder einer städtebaulichen Entwicklungslinie entsprechen.

2.3 Städtebauliche Einfügung

Das Vorhaben muss sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe, Dichte und Kubatur in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Eine deutliche Überschreitung des vorhandenen Maßstabs oder eine städtebaulich prägende Fehlentwicklung ist unzulässig. Ziel ist die Wahrung des Ortsbildes sowie die Vermeidung von Vorbildwirkungen für unerwünschte Folgeentwicklungen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Orientierungswerte des §17 NVO sollten grundsätzlich berücksichtigt werden. Bei Vorhaben außerhalb qualifizierter Bebauungspläne ist der maßgebliche Gebietscharakter aus der vorhandenen Umgebungsbebauung abzuleiten.

Überschreitungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig und bedürfen einer besonders sorgfältigen städtebaulichen Abwägung.

2.5 Begrenzung der Vorhabengröße

Der Bau-Turbo ist vorrangig für kleinere und mittlere Vorhaben vorgesehen.

Orientierungswerte:

- Grundstücksgröße in der Regel bis ca. 5.000 m²
- maximal 12 Wohneinheiten je Gebäude
- maximal 2 Vollgeschosse

Größere Vorhaben sind regelmäßig planungsbedürftig und im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln.

3. Funktionale Anforderungen

3.1 Nutzung

Das Vorhaben muss überwiegend dem Wohnen dienen. Andere Nutzungen sind nur untergeordnet zulässig und dürfen keine städtebaulichen Spannungen erzeugen.

3.2 Nachbarliche Interessen

Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft entstehen.

Dies betrifft insbesondere:

- Lärm- und sonstige Immissionen
- Verschattung und Belichtung

- erdrückende Wirkung durch Baukörper
- Wahrung der Privatsphäre

Bei Zweifeln sind geeignete Nachweise oder Gutachten vorzulegen. Gegebenenfalls ist eine Anpassung des Vorhabens erforderlich.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung muss zum Zeitpunkt der Antragstellung vollständig gesichert sein.

Vorhaben sind grundsätzlich abzulehnen, wenn:

- neue öffentliche Erschließungsanlagen erforderlich werden oder
- der Gemeinde zusätzliche Erschließungslasten entstehen.

Sofern im Ausnahmefall eine neue Erschließung erforderlich wird, sind sämtliche damit verbundenen Kosten vollständig durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Dies ist verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

3.4 Sozialgerechte Wohnraumentwicklung bei größeren Wohnbauvorhaben (Investoren)

Bei größeren oder investorengeführten Wohnbauvorhaben kann die Gemeinde zur Sicherung einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Wohnraumentwicklung ergänzende Regelungen treffen.

Bei Vorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten sollen dabei insbesondere Maßnahmen zur Schaffung von gefördertem oder preisgedämpftem Wohnraum berücksichtigt werden. Hierbei kann vorgesehen werden, dass mindestens 50 % der Wohneinheiten als geförderter Wohnraum hergestellt werden.

Darüber hinaus können insbesondere vereinbart werden:

- preisgedämpfte Mietwohnungen,
- kleinere oder familiengerechte Wohnungsgrößen,
- seniorengerechte oder barrierearme Wohnungen,
- eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohnformen,
- Vorgaben zur langfristigen Wohnraumsicherung oder
- zeitweise Bindungen zur Eigennutzung einzelner Wohneinheiten.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Einzelfall durch städtebaulichen Vertrag.

3.5 Baulandmodell / Selbstnutzung

Zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung kann bei geeigneten Vorhaben ein Baulandmodell vorgesehen werden.

Dabei kann insbesondere festgelegt werden, dass:

- mehr als 50 % der zulässigen Wohnfläche für eigengenutzten Wohnraum vorgesehen werden und
- eine Selbstnutzung über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren erfolgt.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Einzelfall über einen städtebaulichen Vertrag.

4. Rechtliche Vorgaben

Eine Zustimmung nach § 36a BauGB ist ausgeschlossen, wenn sich das Vorhaben im Geltungsbereich eines bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans befindet.

Der Vorhabenträger hat seine Verfügungsberechtigung über das Grundstück nachzuweisen.

5. Verfahren und Entscheidung

Die Prüfung erfolgt durch die Verwaltung anhand dieser Leitlinien.

Alle Fälle sind dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Alle Entscheidungen sind nachvollziehbar zu dokumentieren, insbesondere im Hinblick auf:

- Gleichbehandlung
- Vorbildwirkung
- städtebauliche Auswirkungen

Zusätzlich kann durch einen städtebaulichen Vertrag eine verbindliche Bauverpflichtung geregelt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass genehmigte Vorhaben einschließlich Außenanlagen innerhalb von in der Regel 36 Monaten umgesetzt werden.

6. Abweichungen

Abweichungen von diesen Leitlinien und Kriterien bedürfen eines gesonderten Beschlusses des Gemeinderats.

7. Evaluation

Die Anwendung des Bau-Turbos wird kontinuierlich evaluiert. Ziel ist es, städtebauliche Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und die Leitlinien bei Bedarf anzupassen.

Reichertshausen, den 22.05.2026

Benjamin Bertram-Pfister
1. Bürgermeister