



Leitlinien und Kriterien „Bau-Turbo“

zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gem. § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Mainhausen

Die Zustimmung der Gemeinde ist für Genehmigungen nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung im Grundsatz zu erteilen, sofern folgende Leitlinien und Kriterien erfüllt sind:

1. Die Bauvorhaben erfüllen die Ziele der Bauleitplanung und der städtebaulichen Rahmen-pläne und Konzepte der Gemeinde Mainhausen (z.B. Masterplan Gewerbe, Innenentwicklungskonzepte, Wohnraumbedarfsanalyse und Wohnraumentwicklungskonzept (in Bearbeitung), integriertes Klimaschutzkonzept, Kommunaler Wärmeplan)
2. Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung werden eingehalten.
3. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Minimierung der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Zustimmung auf Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich begrenzt.
4. Das Vorhaben ist bereits erschlossen und benötigt keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung.
5. Der Vorhabenträger wird sich verpflichten etwaige weitere Maßnahmen (Auflagen in Bau-genehmigung und /oder Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag) zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange umzusetzen.
6. Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, insbesondere zu Folgendem:
(Beispielhafte Aufzählung ohne Anspruch auf Vollständigkeit)
 - (a) Fertigstellung des Vorhabens inkl. Außenanlagen innerhalb von 5 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung.
 - (b) Umsetzung der Vorgaben zum geförderten und barrierefreien Wohnungsbau (Vorlage 440/2020).
 - (c) Umsetzung von Maßnahmen, welche über die im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllenden Auflagen hinaus eine klima-freundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern und im Rahmen der Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags zwischen der Verwaltung und den Vorhabenträgern abgestimmt werden.
 - (d) klimatischer Ausgleich
 - (e) Dachbegrünungen bei Flachdächern



- (f) Pflanzung von Bäumen und sonstige Begrünung als Ausgleich
 - (g) Übernahme von Erschließungskosten
 - (h) Ab der 10. neuen Wohneinheit Herstellung von Spielmöglichkeiten oder Ablöse, wenn Spielplatz in der Nähe vergrößert oder verbessert werden kann.
 - (i) Anteil an gefördertem Wohnraum: pro 6 neue Wohneinheiten eine geförderte Wohnung
 - (j) Übernahme aller Kosten für Gutachten (Artenschutz, Lärmschutz, ...)
7. Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.
8. Ein Widerspruch zu Darstellungen des Reg-FNP oder die Notwendigkeit eines Abweichungsverfahrens von regionalplanerischen Zielen sind als Widerspruch zu öffentlichen Belangen bei der Prüfung der Anträge im Rahmen des „Bau-Turbos“ besonders zu berücksichtigen. (Versagen der Zustimmung)
9. Vorhaben im Außenbereich werden ausgeschlossen.
10. Eingriffe durch ein Vorhaben (bspw. Klimaanpassung, Verlust von Grünstrukturen, v. a. Verlust alter, großkroniger Laubbäume), die nicht durch Maßnahmen auf dem Grundstück oder am Gebäude ausgeglichen werden können, laufen dem Klimaanpassungskonzept zuwider und sind bei der Prüfung von Anträgen entsprechend zu bewerten.
11. Voraussetzung ist die **tatsächliche Schaffung neuen Wohnraums**.
Reine Grundrissvergrößerungen innerhalb bestehender Wohneinheiten genügen nicht.
12. Die Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr sind zu prüfen und müssen städtebaulich vertretbar sein.
13. Eine Ablösung notwendiger Stellplätze ist grundsätzlich nicht vorgesehen.
14. Soweit bereits im Rahmen einer Vorprüfung erkennbar ist, dass das Vorhaben gegen zwingende rechtliche Vorgaben verstößt und bauaufsichtlich nicht genehmigungsfähig ist, ist die Zustimmung zu versagen.
15. Bebauungspläne vorrangig Gewerbe.
Einer Beeinträchtigung von Gewerbegebieten durch Wohnraum ist prinzipiell entgegenwirken. Bei Zustimmung sind entsprechende Auflagen zu bestimmen.
16. Bebauungspläne mit Wohnen.
Wurden im Geltungsbereich eines vorhandenen B-Plan bereits Befreiungen früherer Bauvorhaben erteilt, ist im Sinne der Gleichbehandlung positiv zu entscheiden.
Beispiele: Gauben, Aufstockungen, geringfügige Überschreitungen GRZ/GFZ od.



ähnliches. Wobei das bauliche Maß nicht noch weiter ausgeweitet werden soll.
(Siehe bereits zugestimmte Aufstockungen Waldstraße B-Plan Ma 4. Wegen
ehemaliger Feldrandlage in der Planung eingeschossig vorgesehen).

Typische Fallgruppen für eine positive Prüfung

Eine Zustimmung kommt insbesondere bei überschaubaren Vorhaben mit begrenzten städtebaulichen Auswirkungen in Betracht, wenn keine erheblichen Nachbarschaftskonflikte und keine wesentlichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dazu zählen insbesondere:

- Baulückenschlüsse,
- Dachgeschossausbauten,
- Kellergeschossausbauten zu Wohnzwecken,
- kleinere Anbauten und Aufbauten (Gauben) im Innenbereich,
- Treppenhäuser oder Erschließungselemente im Zusammenhang mit Aufstockungen oder Dachausbauten, auch bei geringfügigen Überschreitungen von Baugrenzen

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Mainhausen

Frank Simon
Bürgermeister