

Handlungsleitlinien der Gemeinde Geeste für die Bearbeitung eines Bauantrages nach dem „Bau-Turbo“

1. Entscheidungsleitende Ziele

- Förderung des Wohnungsbaus im Sinne des Gesetzgebers (Vermeidung unnötiger Hemmnisse)
- Herstellung einer einheitlichen Entscheidungsgrundlage (Gleichbehandlung/Willkürverbot)
- Gewährleistung einer „zügigen“ Entscheidungsfindung (Prozessoptimierung)
- Einhaltung der Fiktionsfristen in BauGB und NBauO (Wahrung der kommunalen Planungshoheit, Rechtsstaatsprinzip)
- Sicherung einer geordneten, mit den bestehenden gemeindlichen Konzepten abgestimmten Siedlungsentwicklung
- Transparenz in der Entscheidungsfindung
- Rechtssicherheit im Entscheidungs- und Genehmigungsprozess

2. Negativliste

Die Zustimmung wird grundsätzlich für Vorhaben versagt, die

- keine neuen Wohneinheiten schaffen,
- in Gewerbe- oder Industriegebieten i. S. d. BauNVO geplant sind,
- in Naturschutzgebieten geplant sind,
- in Landschaftsschutzgebieten geplant sind,
- auf Waldflächen im Rechtssinne geplant sind,
- auf Flächen mit geschützten Landschaftsbestandteilen i. S. d. § 29 BNatSchG geplant sind und diese beeinträchtigen würden,
- in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten geplant sind,
- jenseits des Siedlungsbereichs im Außenbereich liegen und über eine geringfügige Arrondierung des Ortsrandes hinausgehen,
- nach überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen, auch wenn dies bei Anwendung des § 246e BauGB möglich wäre.

3. Positivliste

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

- Es handelt sich um Bauvorhaben, die dem Konzept zur Innenentwicklung und Nachverdichtung von Wohnbauflächen (Vorlage 600/008/2015) entsprechen.
- Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils geltenden Fassung werden eingehalten.
- Das Vorhaben ist bereits erschlossen und benötigt keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung.
- Der Vorhabenträger wird sich verpflichten, etwaige weitere Maßnahmen zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange umzusetzen.

- Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags insbesondere zur Umsetzung des Vorhabens inkl. Außenanlage innerhalb von 3 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung sowie zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau sofern mindestens 4 Wohneinheiten entstehen (ab 4 Wohneinheiten gelten für 50 % der Wohnfläche die Regelungen zur Mietbindung gemäß Nr. 20 der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen).

4. Innenbereich

Bei dem Vorliegen eines Antrags für den Innenbereich (Gebiete innerhalb eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich) entscheidet die Verwaltung über dessen städtebauliche Vereinbarkeit, sofern keine gravierenden Abweichungen von den Grundzügen der Planung durch ein Vorhaben beabsichtigt werden.

5. Außenbereich

Die Verwaltung wird bei Außenbereichsvorhaben einen Beschlussvorschlag in den Verwaltungsausschuss einbringen. Die Wahl dieses Gremiums begründet sich mit der „Lückenkompetenz“ des Verwaltungsausschusses nach NKomVG. Bei Außenbereichsvorhaben sollen auch Aspekte wie infrastrukturelle Anbindung sowie ein sparsamer Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen beachtet werden. Zudem wird die organische Fortentwicklung des Siedlungsansatzes betrachtet. Als Gebiete nach § 30 oder § 34 BauGB, die den räumlichen Zusammenhang herstellen können, gelten nur WR-, WA-, MI-, MD oder KS-Gebiete. In räumlichem Zusammenhang mit GE-, GI- oder Gemeinbedarfsgebieten wird keine Zustimmung erteilt. Keine Zustimmung wird erteilt bei Vorhaben, die durch natürliche Strukturen, Begrünung, Wasserläufen o. ä. deutlich erkennbar abgesetzt sind oder die zwischen einer vorhandenen Bebauung und einer Neuplanung Abstände belassen, die als eigenständige Baulücke betrachtet werden können (> 25 m Grundstücksbreite).

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt.