



Grundsätze und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbo“ in der Gemeinde Lindlar

Präambel.....	1
1. Leitlinien.....	2
2. Anwendbarkeit und Verfahren.....	3
3. Grundsätze der Entscheidung.....	3
4. Erschließung.....	3
5. städtebaulicher Vertrag.....	4
6. Umwelt- und Klimaschutz.....	4
7. Zuständigkeiten.....	4
8. Öffentlichkeitsbeteiligung.....	5

Präambel

Die Gemeinde Lindlar verfolgt das Ziel, die Schaffung von Wohnraum sowie die städtebauliche Entwicklung aktiv und zukunftsorientiert voranzutreiben.

Mit Einführung des neuen § 246e BauGB zum 30.10.2025 können Kommunen eine zeitlich bis zum 31.12.2030 befristete, bauplanungsrechtliche Sonderregelung anwenden, um mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der sogenannte „Bauturbo“ ist als Experimentierklausel zu verstehen, die von Änderungen in zwei bestehenden Vorschriften (§§ 31 und 34 BauGB) flankiert wird. § 31 Absatz 3 BauGB ermöglicht hierbei die Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes; § 34 Absatz 3b BauGB lockert das Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 1 BauGB für die Neuerrichtung von Wohnbauvorhaben. Durch die vorgeschlagenen Änderungen soll insbesondere durch Nachverdichtung und Umnutzung Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Im Verfahren ist sicherzustellen, dass das Vorhaben mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar ist. Außerdem muss die Gemeinde den Abweichungen gem. § 36a BauGB zustimmen.

Mit den nun vorliegenden Grundsätzen und Leitlinien soll eine verantwortungsvolle und bedarfsgerechte Anwendung des Bauturbos in der Gemeinde Lindlar gewährleistet und zugleich die örtlichen Besonderheiten berücksichtigt werden. Sie sind als „lebendiges“ Steuerungsinstrument zu verstehen, welches situativ auf die in der Praxis gewonnenen Erkenntnisse und Herausforderungen reagieren kann. Eine turnusmäßige Überprüfung und bedarfsgerechte Fortschreibung sind vorgesehen.



1. Leitlinien

- Vorhaben dient der Schaffung von neuen Wohneinheiten oder Wiedernutzung zu Wohnzwecken
- keine Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- nicht in Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.)
- Zulassung nur innerhalb der FNP-Kategorien „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ und beschlossener städtebaulicher Konzepte (u.a. Gemeindeentwicklungskonzept), nicht in Gewerbe-/ Industriegebieten
- Erschließung des Vorhabens (im Sinne § 30 BauGB) ist gesichert
- keine Anwendung auf Flächen, die als Grünfläche, Parkanlage, Spielplatz oder Schutzgebiet im Bebauungsplan festgesetzt oder in der Örtlichkeit vorhanden sind
- keine Anwendung, wenn perspektivisch weitere städtebauliche Entwicklung ausgeschlossen/erschwert wird
- Ausschluss bei Gefahr der Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes, Wahrung Gebietserhaltungsanspruch (§ 31 (3) BauGB)
- Verhinderung eines neuen Bezugsmaßstabs, des Übersteigens des bestehenden baulichen Rahmens (§ 34 (3b) BauGB)
- Vereinbarkeit als Planersatzinstrument
- Vorabstimmung mit der Gemeinde ist erfolgt
- Antragstellende haben im Sinne des § 246e (1) S. 2 BauGB nachgewiesen, dass voraussichtlich keine zusätzlich erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Abweichung zu erwarten sind (analog Prüfbogen § 13a Anlage 2 BauGB)
- Vorhaben berücksichtigt öffentliche Belange und nachbarschaftliche Interessen
- Vorhaben berücksichtigt das sonstige öffentliche (Fach)Recht
- ab drei Wohneinheiten ist ein vorhabenbezogener städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Lindlar zur Sicherung einer qualitätsvollen, sozialverträglichen und ökologischen Bebauung abzuschließen
- Klima: Vermeidung zusätzlicher thermischer Belastung, Vermeidung erhöhter Gefährdung durch Starkregen und Sturzfluten



2. Anwendbarkeit und Verfahren

Der Bauturbo kann Anwendung finden:

- im Geltungsbereich qualifizierter oder einfacher Bebauungspläne (§ 30 BauGB),
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB),
- im Außenbereich (§ 35 BauGB) nur im räumlichen Zusammenhang mit Flächen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind.

Die Gemeinde Lindlar ist vor Antragstellung bereits über ein Bauvorhaben zu informieren, sodass eingeschätzt werden kann, ob aus gemeindlicher Sicht eine grundsätzliche Zustimmungsfähigkeit vorliegen könnte.

Wichtig:

Die Zustimmung der Gemeinde ist eine Zwischenentscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren. Sie hat alleine keinerlei Rechtswirkungen. Diese hat allein die Entscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren. Anders als beim Einvernehmen (vgl. § 36 Absatz 2 Satz 3 BauGB) besteht auf die Erteilung der Zustimmung grundsätzlich kein Rechtsanspruch und die Zustimmung kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Die Zustimmung erfolgt getrennt von der bauaufsichtlichen Prüfung der Vorhabenzulassung. Die für Lindlar zuständige Baugenehmigungsbehörde ist das Kreisbauamt des Oberbergischen Kreises in Gummersbach.

3. Grundsätze der Entscheidung

Jedes Vorhaben wird im Einzelfall durch die Gemeinde Lindlar geprüft.

Die Entscheidung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung:

- der Ziele des § 1 BauGB,
- der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen,
- der Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung,
- der Würdigung nachbarlicher Interessen,
- des Verhältnismäßigkeitsprinzips,
- des Willkürverbots,
- des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht.

4. Erschließung

Eine Zustimmung setzt eine gesicherte Erschließung (i. S. d. § 30 BauGB) voraus.

Hierzu gehören insbesondere:

- verkehrliche Anbindung,
- Wasser- und Abwasseranschluss,
- Stromversorgung,
- Löschwasserversorgung.



5. Städtebaulicher Vertrag

Zur Absicherung der mit dem Vorhaben verbundenen Verpflichtungen wird ab drei Wohneinheiten ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der Voraussetzung für die Zustimmung der Gemeinde ist.

Dieser kann u.a. regeln:

- Bauverpflichtung innerhalb gewissen Zeitraums,
- Herstellung und Sicherung von Stellplätzen,
- Maßnahmen zur Erschließung,
- ggf. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen,
- Umsetzung bestimmter Qualitätsanforderungen.

6. Umwelt- und Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Umweltbelange besonders zu berücksichtigen.

Eine Zustimmung ist ausgeschlossen, wenn:

- naturschutzrechtliche Verbote entgegenstehen,
- artenschutzrechtliche Konflikte bestehen,
- erhebliche negative Umweltwirkungen zu erwarten sind.

7. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten des Rates ergeben sich aus § 41 Gemeindeordnung NRW. Der neu eingeführte § 36a BauGB regelt die Zustimmung der Gemeinde für Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b Baugesetzbuch (BauGB); § 246e BauGB verweist ebenso auf § 36a BauGB. Die Zuständigkeit liegt zunächst beim Rat, der diese Aufgabe einem Ausschuss oder dem Bürgermeister (Verwaltung) übertragen kann.

Regelung der Zustimmung in der Gemeinde Lindlar:

1. Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 (3) BauGB durch

1. Bürgermeister (Verwaltung), wenn Grundzüge der Planung nicht berührt, keine Nachbarkonflikte, vereinbar mit öffentlichen Belangen und

- Überschreitung der Baugrenzen, Baulinien, Bebauungstiefe < 10%
- Überschreitung GRZ, GFZ, BMZ < 10%
- Überschreitung festgesetzter Höhen < 50cm

2. Bau- und Planungsausschuss, wenn Grundzüge der Planung berührt, aber § 31 (3) BauGB anwendbar und

- Überschreitung der Baugrenzen, Baulinien, Bebauungstiefe ≥ 10%
- Überschreitung GRZ, GFZ, BMZ ≥ 10%
- Überschreitung festgesetzter Höhen ≥ 50cm



3. Rat, wenn Grundzüge der Planung berührt, Abweichungen in großem Maß, ggf. Prüfung Anwendung Sonderregelungen § 246e BauGB

2. Zustimmung zu Abweichungen gem. § 34 (3b) BauGB durch

1. Bürgermeister (Verwaltung), wenn keine Nachbarkonflikte, vereinbar mit öffentlichen Belangen und Vorhaben < 2000 m²
2. Bau- und Planungsausschuss für Vorhaben geringer Größe (< 2 ha)
3. Rat für Vorhaben > 2 ha, ggf. Prüfung Anwendung Sonderregelungen § 246e BauGB

3. Zustimmung bei Flächen im Anschluss an Gebiete gem. §§ 30 und 34 BauGB durch

Rat - Prüfung Anwendung Sonderregelung 246e BauGB

8. Öffentlichkeitsbeteiligung

Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung im Einzelfall vor Zustimmung, bei

- explizitem politischen Wunsch,
- Vorhaben mit städtebaulichen Auswirkungen,
- Vorhaben mit erkennbar öffentlichem Interesse über unmittelbare Nachbarschaft hinaus.

Hierdurch verlängert sich die Zustimmungsfrist um maximal einen Monat.