

Leitlinien zur Anwendung des §246e Absatz 3 BauGB im Rahmen des Bau-Turbos im Außenbereich

1. Zielsetzung

Die Gemeinde erkennt die Möglichkeit des § 246e Baugesetzbuch an, Genehmigungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen. Gleichzeitig ist es Ziel der Gemeinde, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und eine ungeordnete Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich zu vermeiden.

Die Anwendung des § 246e Abs. 3 BauGB erfolgt daher ausschließlich im Rahmen der nachfolgenden Leitlinien. Ziel ist insbesondere eine **Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche statt einer Zersiedelung der Landschaft**.

2. Räumliche Eingrenzung geeigneter Entwicklungsbereiche

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e Abs. 3 BauGB wird grundsätzlich nur für Vorhaben erteilt, die sich innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen befinden oder unmittelbar an diese angrenzen.

Voraussetzungen sind insbesondere:

- Lage im **Innenbereich oder unmittelbar angrenzend an bestehende Siedlungsflächen**
- räumlicher Anschluss an die **bestehende Siedlungsstruktur**
- Lage auf Flächen, die
 - im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt sind**, oder
 - **städtebaulich als Arrondierungsfläche** geeignet sind.

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung gelten folgende städtebauliche Kriterien:

- Anschluss an **bestehende Bebauung**
- **keine isolierten Bauansätze** („Fingerbebauung“) in den Außenbereich
- **keine Bandbebauung entlang von Straßen**
- Entwicklung nur bei **städtebaulich sinnvoller Grundstücksgröße und Parzellenstruktur**

Die Anwendung des § 246e BauGB dient damit ausschließlich **der Abrundung und Ergänzung bestehender Ortslagen**.

3. Ausschluss bestimmter Außenbereichsflächen

In bestimmten Bereichen wird eine Anwendung des § 246e BauGB grundsätzlich ausgeschlossen.

Hierzu gehören insbesondere:

- hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen
- Überschwemmungsgebiete
- Biotopverbundflächen und Grünzüge
- landschaftsbildprägende Ortsrandbereiche (beispielsweise Streuobstbestände)

4. Sicherstellung der infrastrukturellen Verträglichkeit

Die Zustimmung der Gemeinde setzt voraus, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Infrastruktur angemessen berücksichtigt werden.

Dies umfasst insbesondere:

- die **verkehrliche Erschließung** und Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes
- die **Versorgung mit Wasser, Abwasser und Energie**

5. Städtebaulicher Vertrag

Die Zustimmung der Gemeinde zur Anwendung des § 246e BauGB kann an den Abschluss eines **städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB** geknüpft werden.

Dabei können insbesondere folgende Regelungen vereinbart werden:

- **Kostenübernahme für notwendige Infrastrukturmaßnahmen**
- **Herstellung oder Beteiligung an der Erschließung**
- **Bereitstellung oder Herstellung von Grünflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen**

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags dient dazu, sicherzustellen, dass durch beschleunigte Bauvorhaben, ohne Überplanung des Gebiets, entstehende Folgekosten nicht zu Lasten der Allgemeinheit gehen und gleichzeitig städtebauliche Qualitätsziele eingehalten werden.

6. Einzelfallprüfung

Unabhängig von diesen Leitlinien erfolgt jede Zustimmung nach § 246e BauGB auf Grundlage einer **städtebaulichen Einzelfallprüfung** durch die Gemeinde und den Gemeinderat.

Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht.
