Der Gemeinderat gibt sich für die Zustimmungsentscheidung gemäß § 36a BauGB in den Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB die folgenden Leitlinien, welche auch Grundlage für das gemäß Grundsatzbeschluss vom 27.01.2026 geforderte persönliche Vorabgespräch mit der Gemeindeverwaltung sind.
Diese Leitlinien gelten als Orientierungsrahmen für Einzelfallentscheidungen. Abweichungen sind in begründeten Ausnahmefällen z.B. Ortsabrundungen möglich.

Leitlinie	**Begründung**
Räumlicher Anwendungsbereich	
§ 246e BauGB im Außenbereich: Maximal 25 m Abstand zum Siedlungsbereich (statt möglicher 100 m)	Vermeidung von Zersiedelung und Sicherstellung einer echten siedlungsnahen Entwicklung; Schutz des Landschaftsbildes und Minimierung der Erschließungskosten
Im Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche (dunkelgrün) dargestellte Bereiche bleiben von Bauturbo-Vorhaben ausgenommen	Sicherung der gemeindlichen Planungskonzeption und des Landschaftsschutzes; Vermeidung von Konflikten mit übergeordneter Planung
Anwendungsgrenzen	
Pro Baugebiet maximal 2-3 Bauturbo-Vorhaben; bei mehr Vorhaben ist Bauleitplanung durchzuführen	Vermeidung der Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen; Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch förmliche Planung bei größeren Eingriffen
Prioritätensetzung	
Priorität 1: Leerstand beseitigen durch Umnutzung	Aktivierung brachliegender Potentiale; Vermeidung von Verfall und Stärkung der Ortsbelebung
Priorität 2: Einbau in den Bestand (Baulücken, Aufstockungen)	Effiziente Flächennutzung und Erhaltung gewachsener Siedlungsstrukturen
Priorität 3: Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich	Flächenschonung und optimale Nutzung vorhandener Infrastruktur; Stärkung der Ortskerne und kurze Wege, Schaffung von kleineren Wohneinheiten
Planungsrechtliche Anforderungen	
§ 34 BauGB: Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne sind grundsätzlich einzuhalten, soweit zeitgemäß	Sicherstellung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung; Vermeidung von Brüchen im Stadtbild bei gleichzeitiger Flexibilität für zeitgemäße Standards
Vorhaben grundsätzlich innerhalb bestehender Geltungsbereiche	Vermeidung städtebaulicher "Warzen" und Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
Städtebauliche Vertragsgestaltung	**Vertragsstrafe 10.000€ jährlich**
Bauverpflichtung	Bauzwang innerhalb von 3 Jahren per notarielles Ankaufsrecht
Selbstnutzung	Sicherstellung der Eigennutzung über notarielles Ankaufsrecht 15 Jahre
Vereinbarung ortsüblicher Mieten	Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums; vorzugsweise für Ortsansässige; Erhaltung der sozialen Mischung
Nachweis zusätzlicher Stellplätze	Vermeidung von Parkdruck im öffentlichen Raum; Sicherstellung der Verkehrssicherheit
Beteiligung an Infrastrukturkosten (Kita, Schule, ÖPNV)	Gerechte Verteilung der durch Mehrwohnraum entstehenden Folgekosten; Sicherstellung ausreichender sozialer Infrastruktur
Zwischenerwerb bei Vorhaben ab 1.000 m² bebaubarer Fläche	Sicherung gemeindlicher Entwicklungsmöglichkeiten und Verhinderung von Bodenspekulation bei größeren Vorhaben
Baulücke	Überprüfung ob dadurch Baulücken entstehen

Leitlinie	Begründung
Nachbarschaftsschutz	
Bei erheblichen Auswirkungen: Unterschrift der betroffenen Nachbarn auf dem Bauplan erforderlich	Frühzeitige Konfliktlösung und Akzeptanzschaffung; Vermeidung langwieriger Rechtsstreitigkeiten; Stärkung des nachbarschaftlichen Konsenses

- Diese Leitlinien gelten als Orientierungsrahmen für Einzelfallentscheidungen
- Abweichungen sind in begründeten Ausnahmefällen z.B. Ortsabrundungen möglich
- Die Leitlinien werden laufend auf ihre Praxistauglichkeit überprüft und ggf. angepasst