

Gemeinde Edewecht

Leitfaden

Zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a Baugesetzbuch (BauGB) – „Bauturbo“

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur
Wohnraumsicherung

(BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025)

Inhalt

1. Präambel	2
1.2 Ziel: Planungsvorgänge für den Wohnungsbau verkürzen	2
2. Gesetzliche Grundlagen	3
2.1 § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen.....	3
2.2 § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	3
2.3 § 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde	4
2.4 § 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau.....	5
3. Zielsetzung	5
4. Edewechter Anwendungsprämissen	7
4.1 Inhaltlich nach Ziel und Zweck:	7
4.2 Räumlicher Anwendungsbereich:	7
4.3 Planerischer Anwendungsbereich:.....	8
5. Verfahren und Zuständigkeiten	9
5.1 Ablauf und Unterlagen:.....	9
5.2 Zuständigkeiten und Abgrenzungsmaßstab:.....	10
5.3 Orientierungswerte zur Abgrenzung:	10
5.4 Orientierungswerte im Einzelnen:	11
5.4.1 Orientierungswerte im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB):.....	11
5.4.2 Orientierungswerte im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB):	11
5.4.3 Orientierungswerte im Außenbereich (§ 35 BauGB):.....	12
6. Weitere inhaltliche Voraussetzungen einer Zustimmung	13
6.1 Städtebauliche Grundsätze	13
6.2 Allgemeine Grundsätze:.....	13
7. Ablaufschema	13



1. Präambel

Die Bundesregierung hat mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung den sogenannten "Bauturbo" im Oktober 2025 beschlossen.

Das Gesetz ist mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 30.10.2025 in Kraft getreten und beinhaltet Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB), die es den Gemeinden erlaubt, unter bestimmten Bedingungen von den üblichen Vorschriften des Bauplanungsrechts abzuweichen, ohne dass dafür ein Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen erforderlich ist.

1.2 Ziel: Planungsvorgänge für den Wohnungsbau verkürzen

Zusätzliche Wohnungen können genehmigt werden, auch ohne dass ein Bebauungsplan geändert oder neu aufgestellt werden muss – vorausgesetzt, die Gemeinde (Bauplanung) stimmt gegenüber dem Landkreis Ammerland (Bauordnung) zu. Wenn entsprechende Anträge eingereicht werden, hat die Gemeinde für ihre Zustimmung eine Prüffrist von drei Monaten. Wird innerhalb dieser Frist keine Entscheidung getroffen, gilt die Zustimmung als erteilt (Zustimmungsfiktion). Die Entscheidung ist nicht einklagbar und unterliegt der kommunalen Planungshoheit.

Ob die Regelungen des Bauturbo Wirkung entfalten können, liegt also in der Entscheidung der Gemeinde.

Das BauGB sieht die Möglichkeit der Anwendung des Bauturbo vor:

- innerhalb bestehender Bebauungsplangebiete (§ 30 BauGB)
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
- im Außenbereich (§ 35 BauGB), sofern das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich (§ 30 oder 34 BauGB) steht

Gesetzliches Ziel ist es somit, integrierte Standorte mit vorhandener Infrastruktur zu fördern, gleichzeitig aber eine Zersiedelung zu vermeiden. Abweichungen von anderen Rechtsvorschriften (z. B. Natur-, Denkmal- oder Raumordnungsrecht) sind nicht möglich.

Da das Gesetz keine formalen Kriterien vorgibt, hat die Gemeinde Edewecht zur Sicherstellung einer transparenten, nachvollziehbaren und gleichbehandelnden Entscheidungsgrundlage diesen Leitfaden entwickelt. Der Leitfaden soll den durch das Gesetz bereitgestellten Handlungsrahmen angepasst auf die örtlichen Besonderheiten der Gemeinde Edewecht

- inhaltlich („was muss erreicht und beachtet werden“)
- räumlich („wo sollen die Regelungen in Edewecht angewendet werden“)
- planerisch („wie weitgehend sollen die Regelungen angewandt werden“)

ausgestalten.

Darüber hinaus werden im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses auf Grundlage dieses Leitfadens die Zuständigkeiten der entscheidenden Organe geregelt.



Der Grundsatzbeschluss sowie dieser Leitfaden wurde vom Rat der Gemeinde Edewecht in seiner Sitzung am beschlossen.

2. Gesetzliche Grundlagen

Nachfolgend werden zunächst die für die Anwendung des Bauturbos maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen (*Änderungen des Bauturbos sind gelb markiert*) dargestellt:

2.1 § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
- (2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

2.2 § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz



- 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung entsprechend anzuwenden.
- (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
- (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung
1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
 2. städtebaulich vertretbar ist und
 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.
- (3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2.3 § 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde

- (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.
- (2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In



diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

- (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

2.4 § 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

- (1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

- (2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.
- (3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.
- (4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.
- (5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:
1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

3. Zielsetzung

Bislang war die detaillierte planungsrechtliche Sicherung von städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde nur durch ein Bauleitplanverfahren möglich. Mit



den Regelungen des Bauturbo tritt ein weiteres unabhängig danebenstehendes Instrument hinzu, mit dem städtebauliche Entwicklungsziele gesteuert werden können. Deshalb sind für den Bauturbo auf die Gemeinde Edewecht angepasste Rahmenbedingungen zu formulieren, um bei der Anwendung der Regelungen auch außerhalb der klassischen Bauleitplanung die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsziele sichern zu können.

Die Gemeinde Edewecht verfolgt mit der Anwendung der vorgenannten (Neu-) Regelungen folgende Ziele:

- Die Schaffung von mehr Wohnraum ermöglichen
- Siedlungsentwicklung im Innenbereich fördern und steuern
- Planungsvorgänge für Bauvorhaben beschleunigen
- gleichzeitig örtliche städtebauliche und gestalterische sowie klimaschützende, energetische und ökologische Standards sichern

Die Anwendung erfolgt ausschließlich

- für die Schaffung von Wohnraum (mind. eine zusätzliche Wohnung)
- unter Beachtung
 - a) der ggf. gültigen örtlichen Bauvorschriften, wobei der in der Gemeinde mit den vorliegenden Gestaltungssatzungen entwickelte Gestaltungskanon auf vergleichbare Vorhaben und Lagen übertragen werden soll
 - b) des sich in der gemeindlichen Bauleitplanung herausgebildeten klimaschützenden, energetischen und ökologischen Festsetzungskatalogs (Verbot fossiler Energieträger, Gründachpflicht, Pflanzverpflichtung)
- auf Grundlage städtebaulicher Konzepte und Grundsatzentscheidungen zur Realisierung der Innenentwicklungsziele, u.a. :
 - a) Städtebauliches Entwicklungskonzept (März 2016 bzw. März 2023 „kein Bauen auf Moor“); bei § 35 BauGB nur bei baulicher Angliederung „Lückenschluss“ mit max. 1 bis 2 Grundstücken bei gleichzeitiger Darstellung einer Wohn- oder Mischbaufläche im Flächennutzungsplan
 - b) Dichtekonzept und Leitaussagen zur Innenentwicklung (2021)
- und wird bei größeren Vorhaben (Mehrparteienhäusern) hinsichtlich z. B. Einstellplätzen, Sozialbindung, Ausgleich Folgekosten, Bauverpflichtung über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert

Gemäß § 246e Abs. 5 BauGB können mit einem Wohnbauvorhaben auch ergänzende Nutzungen zugelassen werden, z. B.:

- den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner

Beispiele: Grundschule, Kindertagesstätte, Arztpraxis, Seniorenbegegnungsstätte oder Jugendtreff. Damit soll sichergestellt werden, dass die soziale Infrastruktur mit der Wohnraumentwicklung mitwächst.



4. Edewechter Anwendungsprämissen

Der mit dem Bauturbo geschaffene allgemeine gesetzliche Rahmen wird im Folgenden durch die Formulierung „Edewechter Anwendungsprämissen“ in inhaltlicher, räumlicher und planerischer Hinsicht präzisiert und damit an die örtlichen Besonderheiten in der Gemeinde Edewecht angepasst.

Nur dadurch kann eine transparente, nachvollziehbare und gleichbehandelnde Anwendung der Regelungen gewährleistet werden.

4.1 Inhaltlich nach Ziel und Zweck:

(Was muss mit einem Vorhaben erreicht/gewährleistet werden können, damit die Gemeinde den Bauturbo anwendet?)

- Mit dem Vorhaben muss die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (mindestens eine zusätzliche Wohnung) verbunden sein
- Das Vorhaben muss den Innenentwicklungszielen (Städtebauliches Entwicklungskonzept 2016/2023, Dichtekonzept und Leitaussagen zur Innenentwicklung (2021), Strategiekonzept 2024) entsprechen.
- Das Vorhaben muss in klimaschützender, energetischer und ökologischer Hinsicht den sich in der gemeindlichen Bauleitplanung herausgebildeten Festsetzungsstandards (Verbot fossiler Energieträger, Gründachpflicht, Pflanzverpflichtung) entsprechen
- Das Vorhaben muss dem über die Ortsgestaltungssatzungen entwickelten Gestaltungsgrundsätzen entsprechen

4.2 Räumlicher Anwendungsbereich:

(Wo sollen die Regelungen zur Anwendung kommen können?)

- innerhalb bestehender Bebauungsplangebiete (§30 BauGB)
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
- im Außenbereich (§ 35 BauGB) nur,
 - a) mit (engem) räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbereich und
 - b) kleinräumiger Auffüllung von „Baulücken“ (max. 1 bis 2 Grundstücke)
 - c) mit gleichzeitiger Darstellung als Wohnbau- oder Mischbaufläche im Flächennutzungsplan

(Wo ist die Anwendung ausgeschlossen?)

- das Vorhaben liegt ohne (engen) räumlichen Bebauungszusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich und stellt keine geringfügige Arrondierung des Ortsrandes dar.
Wenn sich das Vorhaben nicht im unmittelbaren Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsbereich befindet und mehrere Grundstücke oder Bauvorhaben betroffen sind, die keinen Lückenschluss zu einem Bebauungszusammenhang herstellen können, ist regelmäßig von einem städtebaulichen Planerfordernis auszugehen. In diesen Fällen ist zur geordneten städtebaulichen Entwicklung stattdessen die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer entsprechenden Satzung zu prüfen, da mit dem



Vorhaben wesentliche städtebauliche Veränderungen verbunden sind (z. B. Erschließungserfordernis, Kompensationsbedarf oder notwendige gestalterische Festsetzungen einschließlich Maßnahmen zur Klimaanpassung).

- in/ an Gewerbe- und Industriegebieten
Der Ausschluss von Gewerbe- und Industriegebieten erfolgt, um keine Konflikte mit bestehenden und zukünftigen gewerblichen Betrieben zu verursachen. Gewerbe- und Industriegebiete dienen nicht dem Wohnen.

(Ausnahme: Historisch als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzte Grundstücke, die sich faktisch zu Mischgebietsflächen entwickelt haben und die aufgrund ihrer kleinteiliger Grundstücksstruktur keine nachhaltige gewerbliche Nutzung zulassen.)

- in Wochenendhausgebieten. In der Gemeinde Edewecht besteht derzeit ein festgesetztes Wochenendhausgebiet am Langendamm in Jeddelloh II. Generell gilt der Ausschluss von Wochenendhausgebieten, da diese Gebiete gemäß ihrer Zweckbestimmung nicht dem dauerhaften Wohnen dienen, sondern der zeitweiligen Erholung. Sie sind in der Regel nur eingeschränkt verkehrlich und technisch erschlossen, verfügen häufig nicht über eine dem dauerhaften Wohnen entsprechende Wasser-, Abwasser- und Strominfrastruktur und liegen oftmals in landschaftlich sensiblen Bereichen. Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens würde die planerische Zielsetzung dieser Gebiete unterlaufen, Nutzungskonflikte hervorrufen und zu unverhältnismäßigen Folgekosten für die Gemeinde führen.
- in landschaftlich oder ökologisch sensiblen Bereichen (hierzu zählen Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächen mit geschützten Landschaftsbestandteilen gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wald- und Moorflächen).
Der Ausschluss von landschaftlich und ökologisch sensiblen Bereichen erfolgt, um hiermit diese Bereiche ausdrücklich vor einer baulichen Inanspruchnahme zu schützen.

4.3 Planerischer Anwendungsbereich:

(Wie inhaltlich weitgehend erfolgt die Anwendung – „was ist inhaltlich zustimmungsfähig“?)

- Das Vorhaben muss den gestalterischen Standards entsprechen, die sich über die Ortsgestaltungssatzungen herausgebildet haben.
- Das Vorhaben muss sich in die Dichtekonzeption einfügen lassen, die sich insbesondere durch das Leitbild Dichtekonzept Friedrichsfehn herausgebildet hat.
- Wenn die festgesetzte Art der Nutzung berührt wird (Mischgebiet (MI) oder eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)), darf das Vorhaben keine nachteiligen / einschränkende Auswirkungen auf bestehende gewerbliche Nutzungen haben.



- Das Vorhaben darf nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen.

5. Verfahren und Zuständigkeiten

5.1 Ablauf und Unterlagen:

Mit Einführung des sogenannten „Bauturbos“ hat der Gesetzgeber im § 36a BauGB eine Zustimmungsfrist von drei Monaten vorgesehen. Diese Frist beginnt mit der formellen Beteiligung der Genehmigungsbehörde und ist auf reguläre Bauanträge/ Bauvoranfragen ausgerichtet, die beim Landkreis Ammerland eingereicht werden.

Wie bisher bereits im „normalen“ Bauantragsverfahren üblich, strebt die Gemeinde Edewecht umso mehr in Antragsverfahren, die nur auf der Grundlage der Regelungen des Bauturbos zugelassen werden könnten, eine frühzeitige Abstimmung mit den Vorhabenträgern an.

Das heißt, bereits vor einer formellen Antragstellung sollte eine verlässliche Grundlage für die weitere Planung der angestrebten Bauvorhaben geschaffen werden. Insbesondere in Fällen, in denen Grundstücks- oder Immobilienkäufe noch ausstehen, soll den Beteiligten frühzeitig Planungssicherheit ermöglicht werden. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass Bauinteressenten für eine erste Einschätzung unnötige Kosten für die Erstellung eines/ einer vollständigen Bauantrages/ Bauvoranfrage aufwenden müssen.

Aus diesem Grund bietet die Gemeinde die Möglichkeit an, eine vorläufige Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben einzuholen. Diese vorläufige Zustimmung erfolgt außerhalb des Verfahrens nach § 36a BauGB, sodass die dreimonatige Zustimmungsfrist in diesem Zusammenhang ausdrücklich nicht gilt. Die Entscheidung der Gemeinde basiert auf den eingereichten Unterlagen und stellt eine Einschätzung dar, ob das geplante Vorhaben aus gemeindlicher Sicht grundsätzlich zustimmungsfähig ist.

Damit eine solche Einschätzung getroffen werden kann, sollten grundsätzlich folgende Unterlagen bei der Gemeinde vorgelegt werden:

- Lageplan (maßstäblich) mit eingezeichnetem Bauvorhaben
- Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten
- Angaben zu weiteren Nutzungen
- Ansichten der baulichen Anlagen
- Angaben zur Grundfläche, Geschossfläche sowie GRZ/ GFZ
- Angaben zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
- Angaben zur Fassadengestaltung (Materialien und Farben)
- Angaben zur Eingrünung/ Begrünung von Grundstücken/ Bauvorhaben

Die vorläufige Zustimmung ersetzt nicht die erforderliche bauordnungsrechtliche Prüfung des Landkreises Ammerland, schafft jedoch eine fundierte Grundlage dafür, ob das geplante Vorhaben aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich zustimmungsfähig wäre.



Ergänzend ermächtigt der Rat der Gemeinde Edewecht die Verwaltung, bei offiziell eingereichten Anträgen im Rahmen des Bauturbos über den Landkreis Ammerland vorsorglich die Zustimmung zu versagen, sofern sich im Zuge der Antragsprüfung abzeichnet, dass die Entscheidungsfrist gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) nicht eingehalten werden kann und somit eine Genehmigungsfiktion droht.

Diese vorsorgliche Versagung der Zustimmung erfolgt ausschließlich zur Wahrung der gesetzlichen Fristen und schließt eine spätere erneute Beratung des Antrages sowie eine mögliche Zustimmung nach Vorliegen und Prüfung aller entscheidungserheblichen Unterlagen nicht aus.

5.2 Zuständigkeiten und Abgrenzungsmaßstab:

Dem Grunde nach ersetzt die Zustimmung gemäß § 36a BauGB einen Satzungsbeschluss des Rates in einem Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes. Die Zustimmung berührt damit Fragen der Planungshoheit und tritt somit als zusätzliches Planungsinstrument neben die klassische Bauleitplanung.

Der Anwendungsbereich reicht dabei von der auf den Einzelfall beschränkten Entscheidung bis zu weitreichenderen Entscheidungen für eine Mehrzahl von Fällen sowie Konstellationen, die eine Vorbildwirkung für Folgevorhaben entfalten können.

Dementsprechend ist eine Abgrenzung der Zuständigkeiten für die Erteilung der Zustimmung erforderlich. Diese Abgrenzung soll sich im Spannungsfeld zwischen Planungshoheit und Verwaltungseffizienz an der Tragweite des zu beurteilenden Vorhabens orientieren.

Inhaltlich weitreichende Vorhaben liegen dementsprechend in der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses (Lückenkompetenz). Weniger weitreichende oder auf den Einzelfall eingrenzbare Entscheidungen gemäß § 36a BauGB sind dagegen als laufendes Geschäft direkt von der Verwaltung zu entscheiden.

Zur Abgrenzung werden daher folgende Maßstäbe herangezogen:

- a) Aspekt: Tragweite der Entscheidung
 - Umfang der Regelabweichung
 - Vorbildwirkung der Abweichung
 - Größenordnung des Vorhabens
- b) Aspekt: Verwaltungseffizienz
 - Sicherstellung der Fristwahrung bzw. Vermeidung der Zustimmungsfiktion
 - Anzahl der zu erwartenden Einzelfallentscheidungen

5.3 Orientierungswerte zur Abgrenzung:

Zur Abgrenzung der Zuständigkeiten werden Orientierungswerte bestimmt, die vorrangig an folgende Parameter des Maßes der baulichen Nutzung anzulegen sind:



- Grundflächenzahl
- Überschreitung der Baugrenzen
- Zahl der Vollgeschosse
- First- und Traufhöhen
- Gebäudehöhen
- Mindestgrundstücksgrößen
- Zahl der Wohnungen in Gebäuden
- Zahl der Wohneinheiten je Quadratmeter Grundstücksgröße

5.4 Orientierungswerte im Einzelnen:

5.4.1 Orientierungswerte im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB):

Parameter	Geschäft der laufenden Verwaltung	Verwaltungs-ausschuss	Anmerkungen
Grundflächenzahl (GRZ)	bis + 30% über Planwert	über + 30 %	städtebaulich vertretbar
Überschreitung der Baugrenzen	bis 3,00 m	über 3,00 m	Nachbarverträglichkeit beachten
Zahl der Vollgeschosse	+ 1 Vollgeschoss über Planwert	mehr als 1 Vollgeschoss über Planwert	städtebaulich vertretbar
First-/ Traufhöhe	bis + 1,00 m	über + 1,00 m	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzung
Gebäudehöhe	bis + 1,00 m	über + 1,00 m	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzung
Mindestgrundstücksgröße	bis – 15 %	über – 15 %	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzung
Zahl der Wohnungen je Gebäude	bis + 1 Wohnung	über + 1 Wohnung	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzung
Zahl der Wohneinheiten je Quadratmeter Grundstücksgröße	bis + 1 Wohneinheit	über + 1 Wohneinheit	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzung

Hinweis:

Auch bei Anwendung des Bauturbos gelten uneingeschränkt:

- Gestaltungssatzungen sowie städtebauliche Konzepte der Gemeinde
- Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung und -begrünung

5.4.2 Orientierungswerte im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB):

Anders als in Bebauungsplangebieten ist hier kein unmittelbarer Rückgriff auf konkrete Festsetzungen möglich. Die das Maß der baulichen Nutzung bestimmenden



Parameter sind analog aus der Eigenart der jeweils nach § 34 BauGB maßgeblichen näheren Umgebung abzuleiten.

Parameter	Geschäft der laufenden Verwaltung	Verwaltungs-ausschuss	Anmerkungen
bebaute Grundfläche	bis + 30% über Bestand	über + 30%	Bsp: 100 m ² → 130 m ²
Zahl der Vollgeschosse	+ 1 Vollgeschoss	mehr als 1 Vollgeschoss über Bestand	städtebaulich vertretbar
Bebaubare Grundstücksfläche (Bebauungstiefe) -mit Vorbildwirkung-	bis 3,00 m über fiktive Baugrenze	über 3,00 m über fiktive Baugrenze	Nachbarverträglichkeit beachten
Bebaubare Grundstücksfläche (Bebauungstiefe) -ohne Vorbildwirkung-	bis 1 zusätzliches Wohnhaus	über 1 zusätzliches Wohnhaus	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen
First-/ Traufhöhe	bis + 1,00 m	über + 1,00 m	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen
Gebäudehöhe	bis + 1,00 m	über + 1,00 m	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzung

Hinweis:

Auch bei Anwendung des Bauturbos gelten uneingeschränkt:

- Gestaltungssatzungen sowie städtebauliche Konzepte der Gemeinde

5.4.3 Orientierungswerte im Außenbereich (§ 35 BauGB):

Für Vorhaben im Außenbereich erfolgt keine Festlegung von Orientierungswerten. Hier unterliegt bereits die Anwendung des Bauturbos gemäß Kapitel 4.2 der Leitlinien restriktiven Beschränkungen:

„im Außenbereich (§ 35 BauGB) nur,

- d) mit (engem) räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbereich und
- e) kleinräumiger Auffüllung von „Baulücken“ (max. 1 bis 2 Grundstücke)
- f) mit gleichzeitiger Darstellung als Wohnbau- oder Mischbaufläche im Flächennutzungsplan“

Vorhaben, die eine Abweichung dieser Anwendungsprämisse beanspruchen wollen, werden dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt, ob eine Bauleitplanung eingeleitet werden soll oder eine ausnahmsweise Anwendung des § 246e BauGB erfolgen kann.

Hinweis:

Gemäß § 246e Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 BNatSchG gelten die §§ 14 – 17 BNatSchG entsprechend.



Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Baugenehmigungsverfahren zu kompensieren.
Die Prüfung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland.

6. Weitere inhaltliche Voraussetzungen einer Zustimmung

6.1 Städtebauliche Grundsätze

- Sicherung der verkehrlichen Erschließung
- Ausgleich von möglichen Folgekosten (Infrastruktur, Erschließung u.a.)
- Nachweis von mindestens einem Stellplatz/ Wohnung (Ausnahmen bei besonderen Wohnformen möglich)

6.2 Allgemeine Grundsätze:

- Sozialbindungsquote:
 - a) ab 10 bis 15 Wohneinheiten: Sozialbindungsquote von 10% (Bsp: bei 10 WE mind. 1 Sozialwohnung)
 - b) ab 16 Wohneinheiten: Sozialbindungsquote von 20%
- Gelegenheit zur Stellungnahme für betroffene Öffentlichkeit
§ 36a Abs. 2 BauGB eröffnet die Möglichkeit, der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Das Gesetz sieht hierfür einen Zeitraum von maximal einem Monat vor. In diesem Fall verlängert sich die Frist für die Zustimmungsentscheidung entsprechend.

Sofern ein Vorhaben in die Zustimmung des Verwaltungsausschusses fällt, ist vom Gremium auch über die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 36a Abs. 2 BauGB zu entscheiden.

Hinweis:

Bei der Berechnung sind Dezimalwerte kaufmännisch zu runden.
Dezimalwerte ab einschließlich 0,5 sind auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden; Dezimalwerte unter 0,5 sind auf die nächstniedrigere ganze Zahl abzurunden.

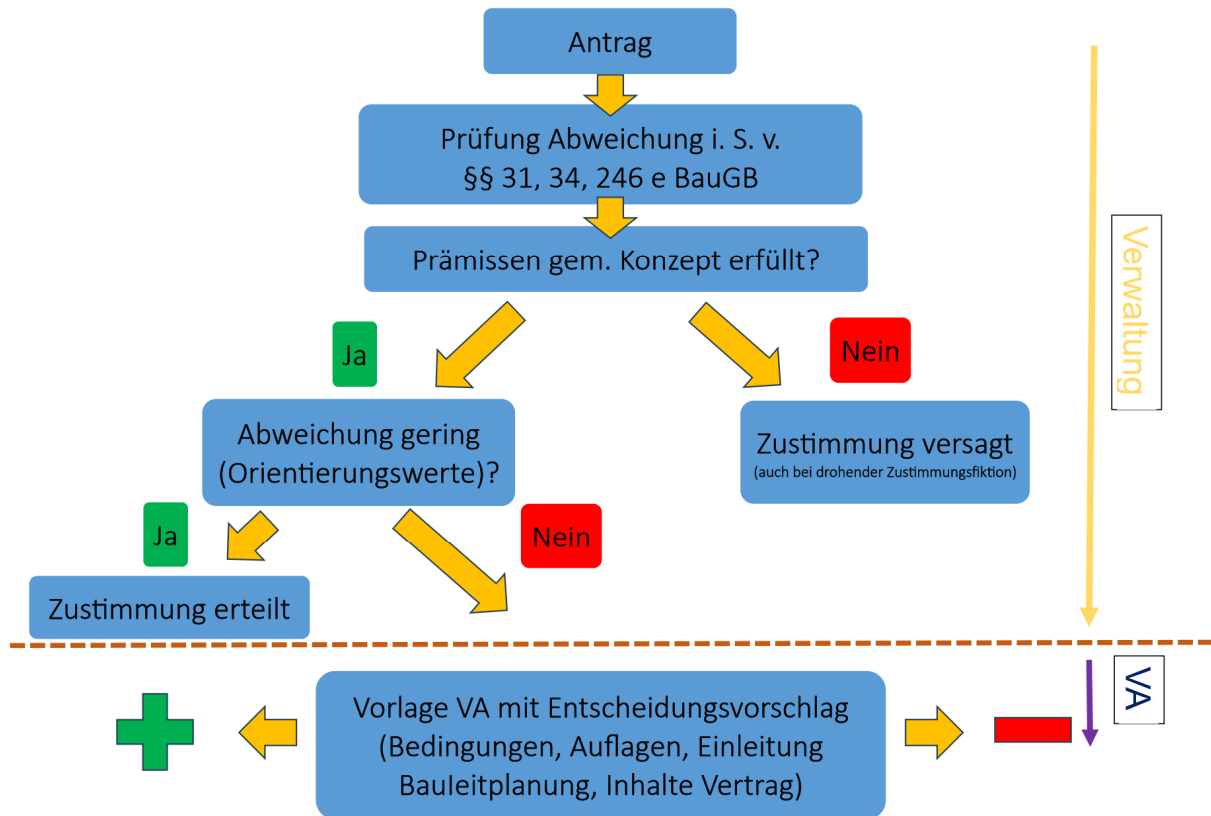
- Bauverpflichtung: Realisierung innerhalb von 3 Jahren nach Baugenehmigung (für eine Verlängerung der Baugenehmigung wird keine Zustimmung erteilt)

Zur Absicherung der Zustimmungsvoraussetzungen zu 6.1 und 6.2 ist vor Erteilung der Zustimmung ein Städtebaulicher Vertrag zu schließen.

7. Ablaufschema

Folgende Darstellung fasst die Bearbeitungsschritte sowie die Abgrenzung der Zuständigkeiten schematisch zusammen:





Gemeinde Edewecht, den _____

Die Bürgermeisterin

Petra Knetemann

