

TOP 7

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Leitfadens zum „Bauturbo“ der Gemeinde Edeweicht



„Bauturbo“

Agenda:

A. Grundlagen

- Ziel und Zweck des Gesetzes
- Anwendungsgebiete
- Anwendungsvoraussetzung
- Regelungen im Einzelnen

B. Edewechter Anwendungsprämissen

- Inhaltlich (was muss erreicht und beachtet werden)
- Räumlich (wo erfolgt Anwendung der Regelungen)
- Planerisch (wie weitgehend erfolgt Anwendung)

C. Zustimmungsverfahren

- inhaltliche Vorbehalte/Vorgaben
- Zuständigkeit





„Bauturbo“ A. Grundlagen

Ziel und Zweck:

- Instrument Bauplanungsrecht
- ermöglicht Wohnungsbau auch ohne Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes
- nur „zugunsten des Wohnungsbaus“ anwendbar

Anwendungsgebiet:

- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
- im Außenbereich (§ 35 BauGB), wenn im räumlichen Zusammenhang mit Siedlungsbereich nach § 30 oder § 34 BauGB

Anwendungsvoraussetzung:

- Zustimmung der Gemeinde (planersetzende Wirkung), § 36a BauGB, § 246e BauGB

„Bauturbo“ A. Grundlagen:



Regelungen im Einzelnen (im B-Plan-Gebiet, Grundzüge der Planung):

§ 31 Abs. 3 BauGB:

Abweichungen/Befreiungen von B-Plan auch wenn Grundzüge der Planung berührt und mehrere vergleichbare Fälle (gilt unbefristet)

- (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.

Bisher: Aufstellung B-Plan erforderlich



„Bauturbo“ Regelungen im Einzelnen:

Regelungen im Einzelnen (kein B-Plan (Innenbereich), Einfügungsgebot betroffen):

§ 34 Abs. 3 b BauGB: Zulässigkeit Abweichung vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall und mehreren vergleichbaren Fällen (gilt unbefristet)

- (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.

Bisher: Aufstellung B-Plan erforderlich



„Bauturbo“ Regelungen im Einzelnen:

§ 36 a BauGB: Zulässigkeit nur mit Zustimmung der Gemeinde
(gilt unbefristet)

Gesetzeswortlaut:

(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 **innen 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.

Somit Zustimmungsfiktion nach 3 bzw. spätestens 4 Monaten



„Bauturbo“ Regelungen im Einzelnen:

§ 246 e BauGB: zu Gunsten Wohnungsbau Abweichung grds. von allen bauplanungsrechtlichen Regelungen möglich (auch Einbeziehung Außenbereich), gilt befristet bis 31.12.2030, „Experimentierklausel“

(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.

„Bauturbo“ B. Anwendungsprämissen



Inhaltlich nach Ziel und Zweck

(was muss erreicht werden können, damit die Gemeinde den Bauturbo anwendet?):

- Schaffung von Wohnraum (mind. eine zusätzliche Wohnung)
- bei §§ 30 und 34 BauGB: Innenentwicklungsziele (SEK, Dichtekonzept, Strategiekonzept)
- Bei § 246e (Außenbereich): bauliche Angliederung „Lückenschluss“
- Beachtung der ggf. gültigen örtlichen Bauvorschriften und der Klima-, Energie- und Umweltstandards



„Bauturbo“ Anwendungsprämissen

Räumlicher Anwendungsbereich

(wo soll Anwendung der Regelungen geprüft werden?)

- innerhalb bestehender Bebauungsplangebiete (§ 30 BauGB)
 - im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
 - im Außenbereich (§ 35 BauGB)
 - 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
- Wenn diese Voraussetzungen nicht vorliegen, wäre über ein Bauleitplanverfahren zu entscheiden (Planungserfordernis)



„Bauturbo“ Anwendungsprämissen

Räumlicher Anwendungsbereich

(wo ist Anwendung ausgeschlossen?)

- im Außenbereich ohne direkten Bebauungszusammenhang
- In Gewerbe- und Industriegebieten (Ausnahme: faktische Mischgebiete mit kleinteiliger Grundstücksstruktur)
- im Wochenendhausgebiet (Langendamm in Jeddelloh II)
- in landschaftlich oder ökologisch sensiblen Bereichen

➤ dort also immer Planungserfordernis



„Bauturbo“ Anwendungsprämissen

planerischer Anwendungsbereich

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

- Gestalterische Standards (Ortsgestaltungssatzungen)
- Leitbild Dichtekonzept Friedrichsfehn
- wenn Art der Nutzung berührt: keine nachteilige Auswirkung auf Gewerbe
- keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- wenn Außenbereich, dann bauliche Angliederung

➤ ansonsten: immer Planungserfordernis



„Bauturbo“ Zustimmung

Zuständigkeit

(wer trifft abschließende Entscheidung ?)

- Grundsätzlich: Zustimmung ersetzt Satzungsbeschluss (also Rat)

aber:

- neuer Rechtsbegriff (bislang gem. NKomVG keine Ratszuständigkeit)
- auch bei kleineren Abweichungen erforderlich (Geschäft lfd. Verwaltung)
- Einzelfälle mit u. U. Vorbildwirkung (Überschreitung Geschäft lfd. Verwaltung)

daher fallbezogene Abgrenzung:

VA („Lückenkompetenz“) oder Geschäft lfd. Verwaltung



„Bauturbo“ Zustimmung

Zuständigkeit - Abgrenzungsmaßstab

- Tragweite der Entscheidung:
 - Umfang Regelabweichung
 - Vorbildwirkung
 - Größenordnung des Vorhabens
- Arbeitsfähigkeit der Verwaltung und Gremien
 - Fristwahrung (3 Monate / Zustimmungsfiktion)
 - Zahl möglicher Anträge (Beratungsvorlage, Ladungsfrist, Sitzungsdauer)

Deshalb: Orientierungswerte für Maßabweichungen

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

Orientierungswerte im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)



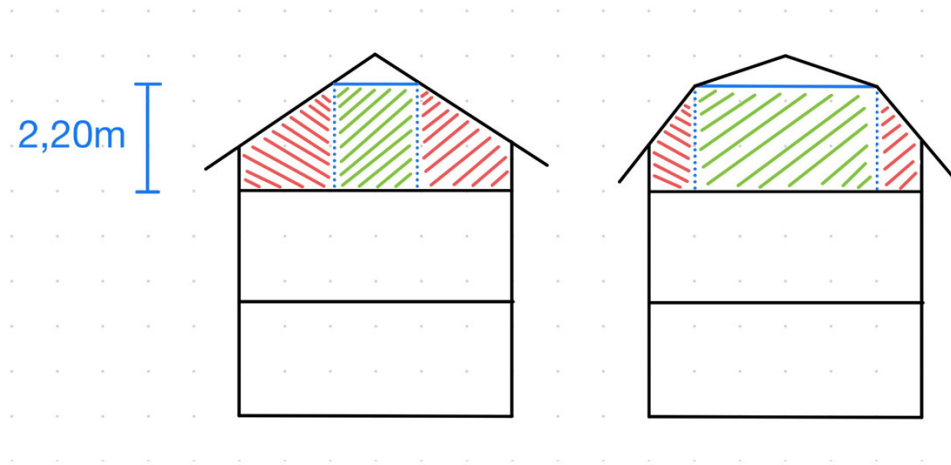
Parameter	Geschäft der laufenden Verwaltung	Verwaltungs-ausschuss	Anmerkungen
bebaute Grundfläche	bis + 30% über Bestand	über + 30%	Bsp: 100 m ² → 130 m ²
Zahl der Vollgeschosse	+ 1 Vollgeschoss	mehr als 1 Vollgeschoss über Bestand	städtebaulich vertretbar
Bebaubare Grundstücksfläche (Bebauungstiefe) -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

Beispiel: Definition eines Vollgeschosses



(Wann handelt es sich um ein Vollgeschoss, gem. § 2 Abs. 7 NBauO?)

- Es müssen mehr als $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von mind. 2,20 m haben. **Ansonsten: kein Vollgeschoss!**
- Beispiel: links = 2 Vollgeschosse; rechts = 3 Vollgeschosse
- Die Anzahl der Vollgeschosse ändert also nicht zwingend die First- oder Traufhöhe



Orientierungswerte im Außenbereich (§ 35 BauGB)



- Keine Festlegung von Orientierungswerten
- Im Außenbereich 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- und Mischbaufläche im FNP



„Bauturbo“ Zustimmung

Inhaltliche Vorbehalte/Vorgaben für Zustimmung

(was wird ergänzend für die Zustimmung gefordert ?)

- Sicherstellung Erschließung (wenn Ertüchtigung erforderlich)
- Ausgleich Folgekosten (Infrastruktur, Erschließung)
- Einstellplätze (mind. 1:1)
- Bauverpflichtung (nach 3 Jahren keine Zustimmung für Verlängerung)
- Bei MPH-Vorhaben ab 10 bis 15 WE: 10 % Sozialbindungsquote
- Bei MPH-Vorhaben ab 16 WE: 20 % Sozialbindungsquote

➤ Instrument: städtebaulicher Vertrag (Abschluss vor Zustimmung)

„Bauturbo“ – Berichterstattung



Über die von der Verwaltung erteilten Zustimmungen erfolgt regelmäßig (halbjährlich) Bericht an die Gremien

„Bauturbo“ - Zusammenfassung

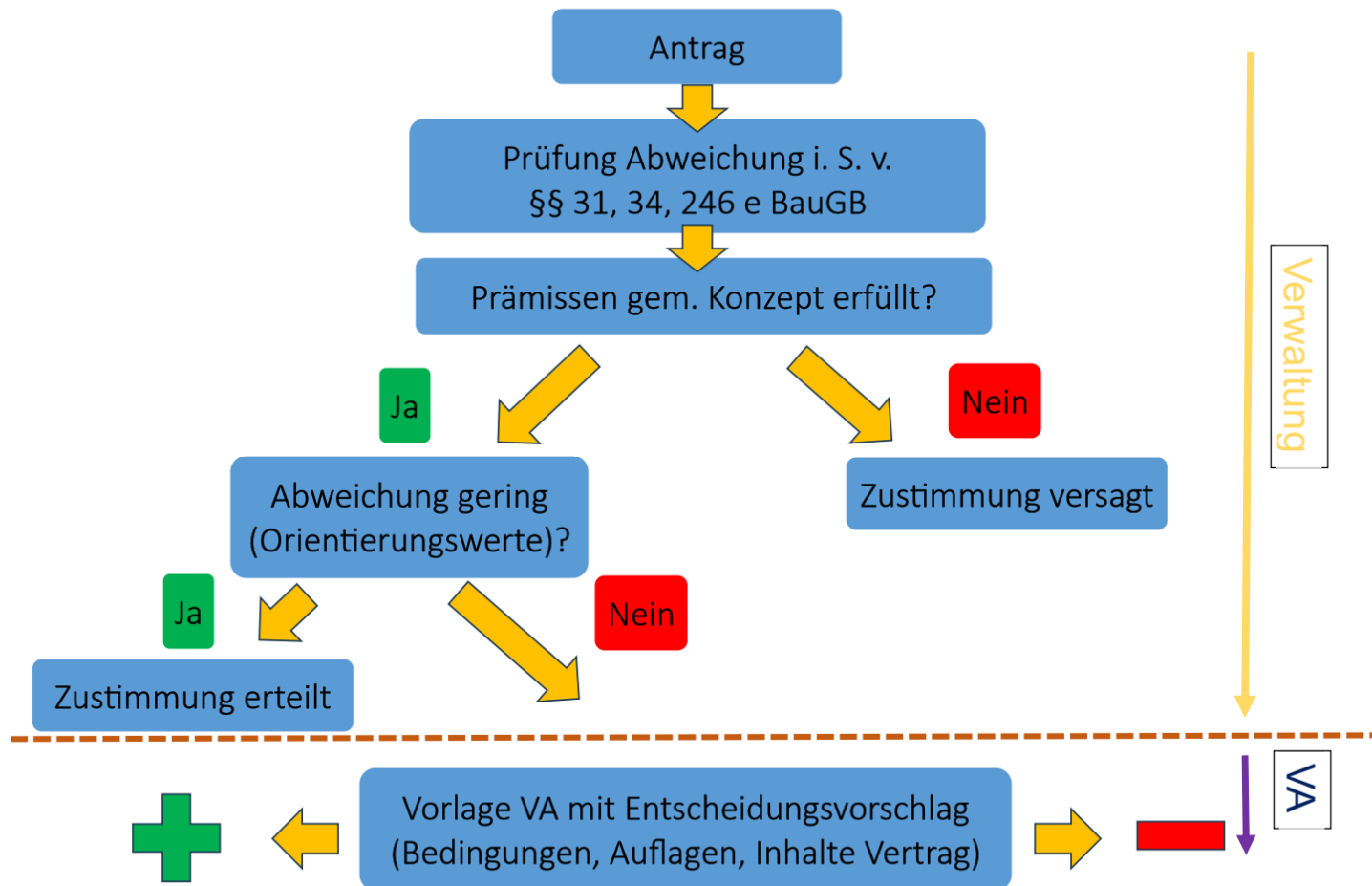


Inhalt Leitfaden

(was regelt der Leitfaden ?)

- Wo finden Regelungen des „Bauturbo“ in der Gemeinde Edewecht Anwendung
- Unter welchen Bedingungen finden die Regelungen Anwendung (*bestehende Leitlinien, Konzepte, Grundsatzbeschlüsse*)
- Wie erfolgt die Absicherung der Bedingungen (*Städtebaulicher Vertrag*)
- Wer entscheidet über die Zustimmung (*Maßstab: Tragweite der Abweichung*)
- Wie erfolgt die Einbindung der Gremien (*Entscheidung / Bericht*)

„Bauturbo“ Ablaufschema Zustimmung



„Bauturbo“



Beschlussvorschlag:

- *Dem als Anlage Nr. 1 zur Beratungsvorlage 2026/FBIII/4625 beigefügten Entwurf des „Leitfaden zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a Baugesetzbuch (BauGB) -Bauturbo-“ wird zugestimmt.*
- *Die Verwaltung wird ermächtigt, über Anträge im Rahmen der im Leitfaden festgelegten Zuständigkeiten und Entscheidungsgrenzen gem. § 36a BauGB zu entscheiden.*
- *Entscheidungen über Vorhaben, die die im Leitfaden für die Verwaltung festgelegten Entscheidungsgrenzen überschreiten, werden dem Verwaltungsausschuss nach vorangegangener Beratung im Bauausschuss zur Einzelfallentscheidung vorgelegt.*
- *Die Verwaltung berichtet dem Verwaltungsausschuss in regelmäßigen Abständen (halbjährlich) über die Anwendung des Leitfadens sowie über die auf Grundlage der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB zugelassenen Vorhaben.*

„Bauturbo“ – Beratungsfolge Konzept



➤ Bausschuss 16.06.2026

➤ VA 23.06.2026

➤ Rat 30.06.2026