

BAU-TURBO

GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG DES
WOHNUNGSBAUS UND ZUR
WOHNRAUMSICHERUNG





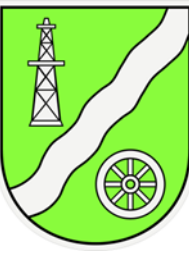
GESETZESÄNDERUNG

ÜBERSICHT ZU DEN ÄNDERUNGEN DURCH DEN
„BAU-TURBO“



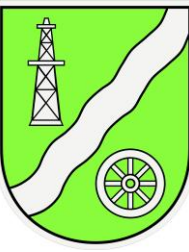
§ 31 ABSATZ 3 BAUGESETZBUCH

„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 aus.“



§ 31 ABSATZ 3 BAUGESETZBUCH

- Festgesetzter, rechtskräftiger Bebauungsplan
- Schaffung von Wohnraum durch Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen (Wesentliche Belange sind bspw. die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.)
- Würdigung nachbarlicher Interessen
- Zustimmung der Gemeinde



§ 31 ABSATZ 3 BAUGESETZBUCH

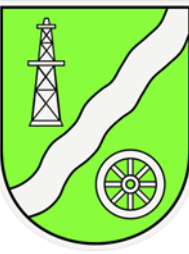
Im Hinblick auf die Zielsetzung, Wohnungsbauvorhaben zu ermöglichen, stellt eine **Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung** (GRZ, GFZ, Vollgeschosse, Höhe) das größte Potenzial des § 31 Abs. 3 BauGB dar. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass über Absatz 3 vor allem die **Aufstockung oder die Erweiterung zugunsten von neuen Wohnungen** für ganze Straßenzüge zugelassen werden kann. **Auch eine Hinterlandbebauung** oder die flächendeckende Befreiung von 5 auf 6 Geschosse sieht er als in Frage kommende Anwendungsfälle an. Aber auch **Befreiungen von der überbaubaren Grundstücksfläche**, wie etwa die **Überschreitung von Baugrenzen**, kommen in Betracht.





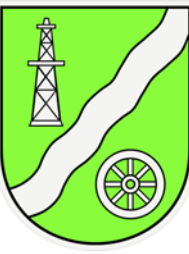
§ 34 ABSATZ 3 B BAUGESETZBUCH

„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.“



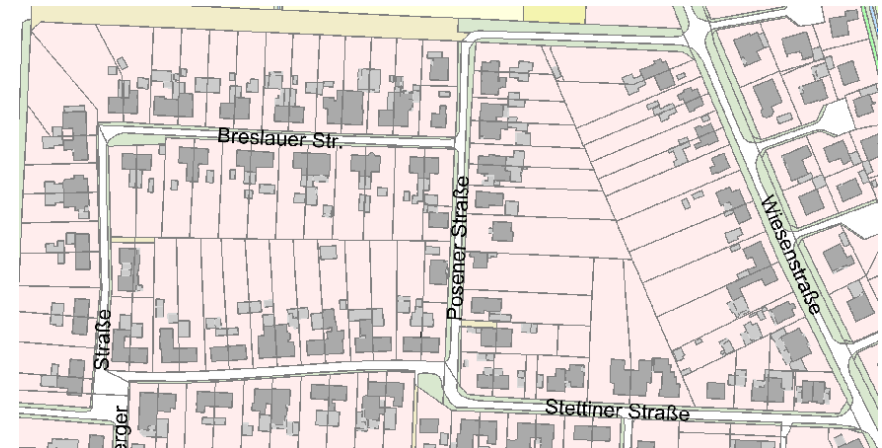
§ 34 ABSATZ 3B BAUGESETZBUCH

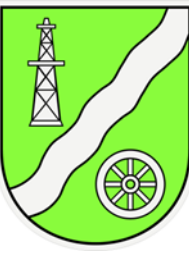
- Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. s. d. § 34 BauGB Abs. 1 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- Errichtung eines Wohngebäudes
- Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
- Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Belange
- Zustimmung der Gemeinde



§ 34 ABSATZ 3 B BAUGESETZBUCH

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass § 34 Abs. 3b BauGB vor allem dazu genutzt werden wird, Grundstücke oder Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken („Höfe“) zu bebauen.



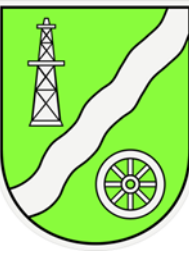


§ 246E BAUGESETZBUCH

„(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 Bauleitplänen 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.



§ 246 E BAUGESETZBUCH

(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:

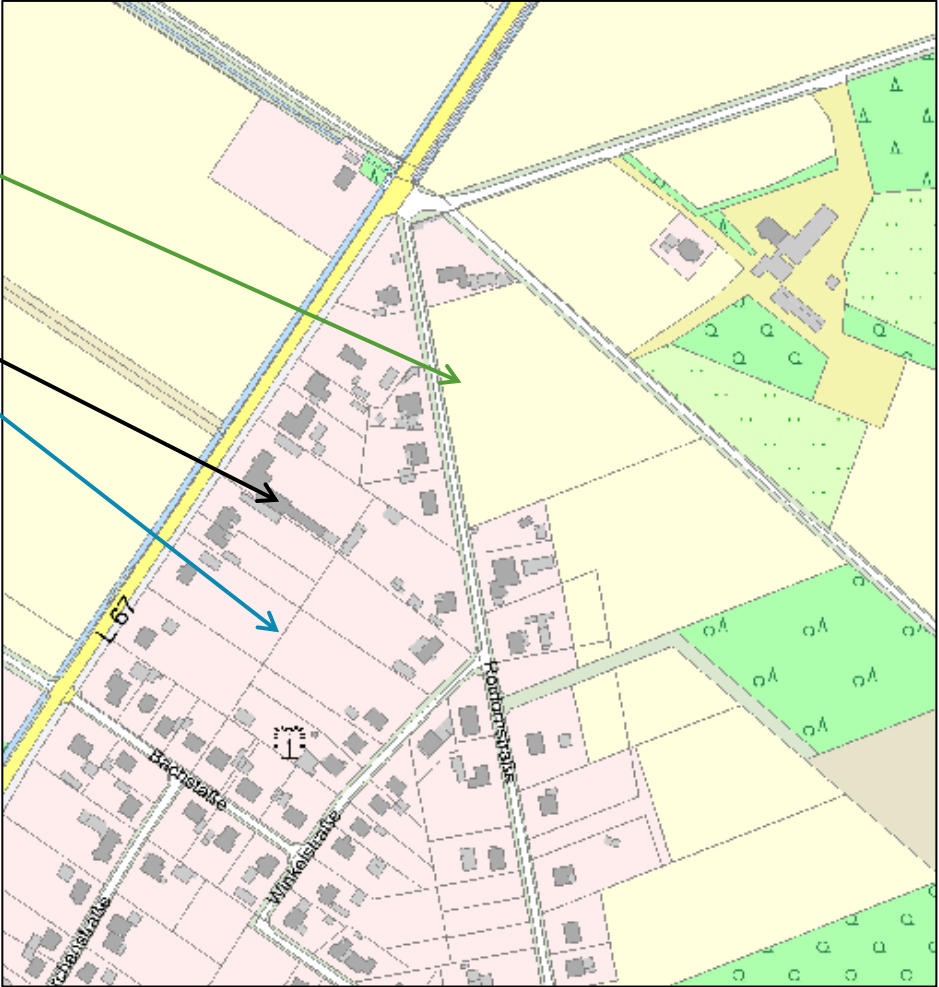
1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke

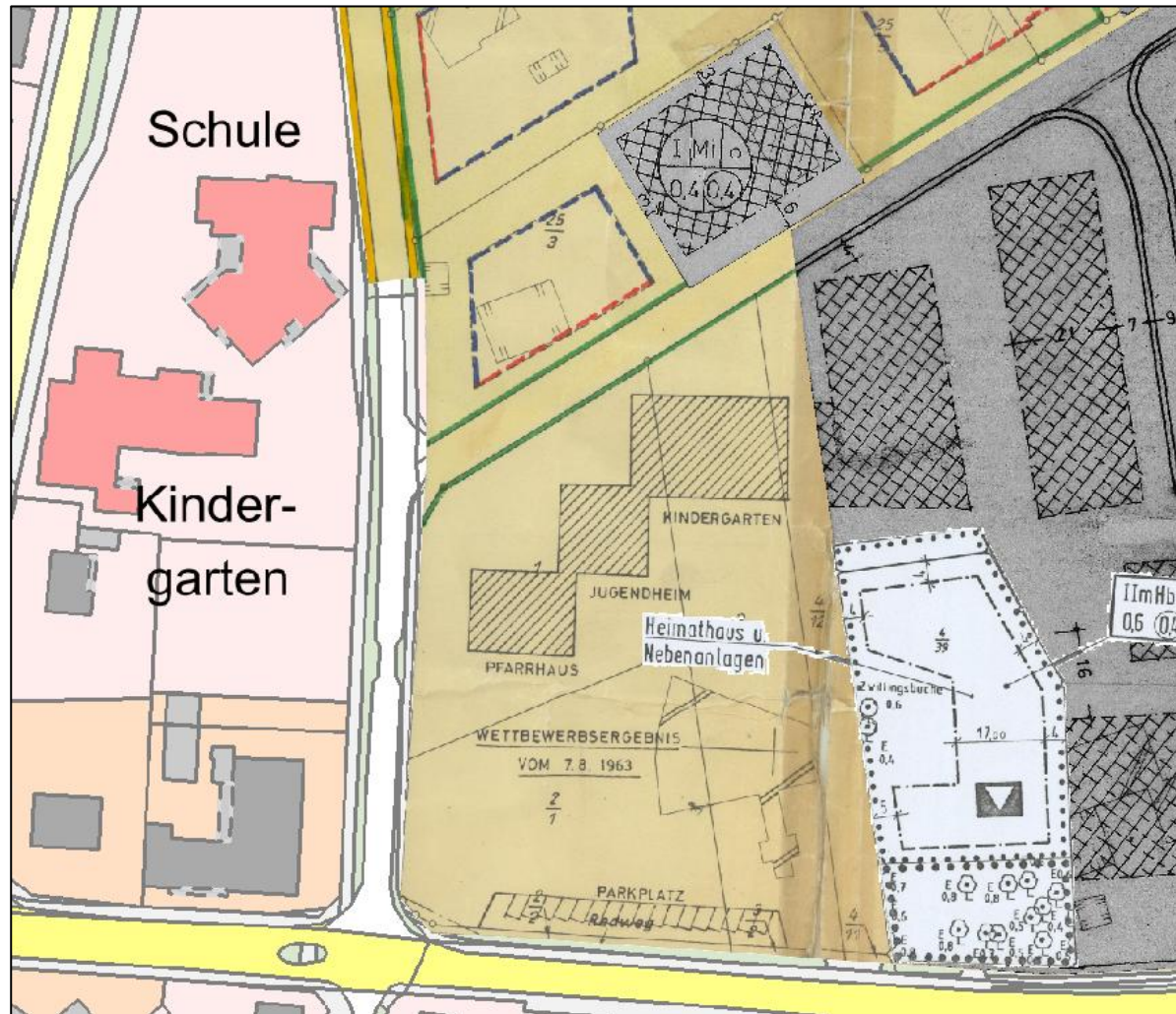
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“



Gegenüberstellung der § 34 Abs. 3a, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB:

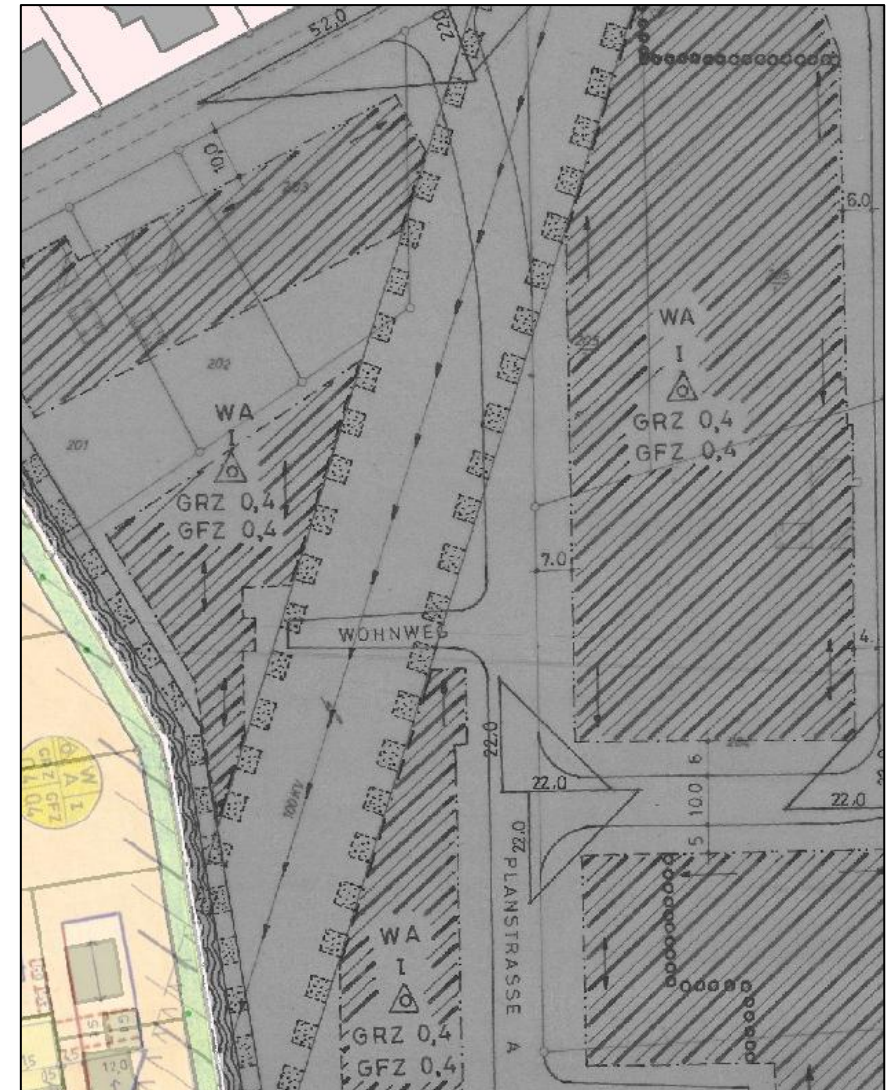
	§ 34 Abs. 3a BauGB - Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung	§ 34 Abs. 3b BauGB - Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung	§ 246e BauGB - Abweichung von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften
Anwendungsbereich	a) Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben nach § 34 Abs. 3 Satz 2), b) Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder c) Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung	Errichtung eines Wohngebäudes	1. Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, 2. Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder 3. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung Hinweis: Wird ein solches Vorhaben zugelassen, können unter den Voraussetzungen des Abs. 5 auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen werden sowie Läden, die dem täglichen Bedarf dienen.
Tarbestandsvoraussetzungen	a) im Einzelfall oder b) bei Wohnzwecken: in mehreren vergleichbaren Fällen, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist	Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen	-
	Mit öffentlichen Belangen vereinbar		
	Würdigung nachbarlicher Interessen		
	Einvernehmen	Zustimmung der Gemeinde	
	Städtebaulich vertretbar	-	

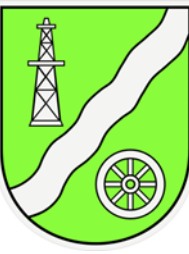




Antoniusstraße, Geeste

Zum Leinkamp, Groß Hesepe





§ 246E BAUGESETZBUCH

- Um der **Schonung des Außenbereichs** Rechnung zu tragen, findet nach § 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB die Regelung im Außenbereich nur in solchen Fällen „Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind.“ Es soll i. S. d. Außenbereichsschutzes vermieden werden, dass Wohnbauvorhaben an Standorten realisiert werden, die **nicht über eine entsprechende infrastrukturelle Anbindung** verfügen. Allerdings werden nicht nur solche Vorhaben erfasst, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB anschließen, sondern beispielsweise auch solche, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als **organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs** darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können.
- Hierbei wird ab einer **Entfernung von 100 m** der räumliche Zusammenhang nicht mehr gesehen. Schließlich soll dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Ob ein räumlicher Zusammenhang besteht, ist letztlich im **Einzelfall zu prüfen**.

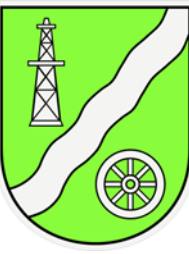


§ 36 A BAUGESETZBUCH

„(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.

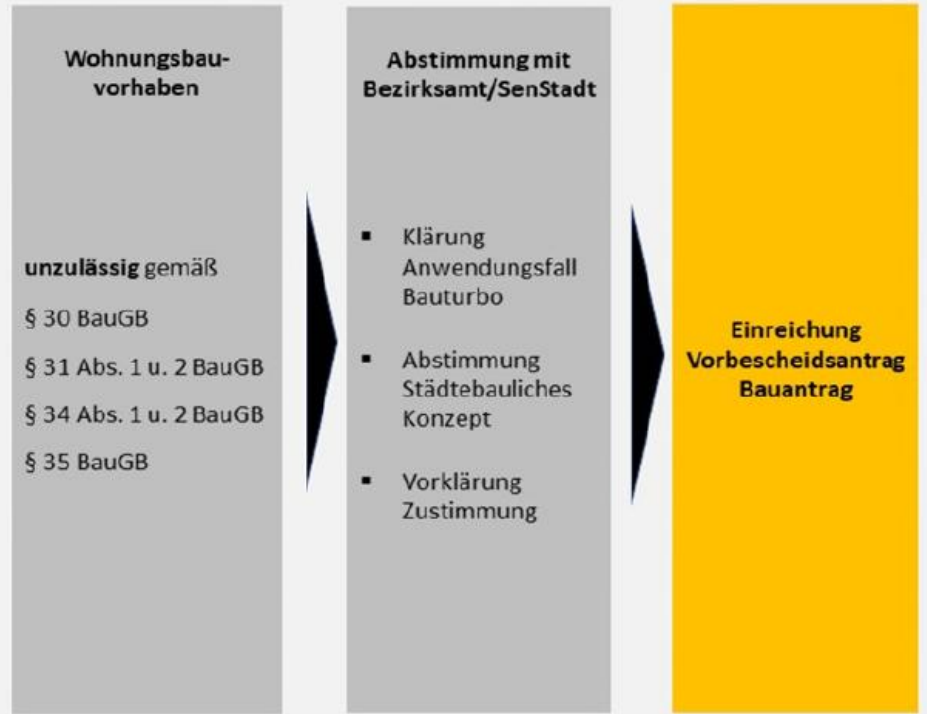
(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“



§ 36A BAUGESETZBUCH

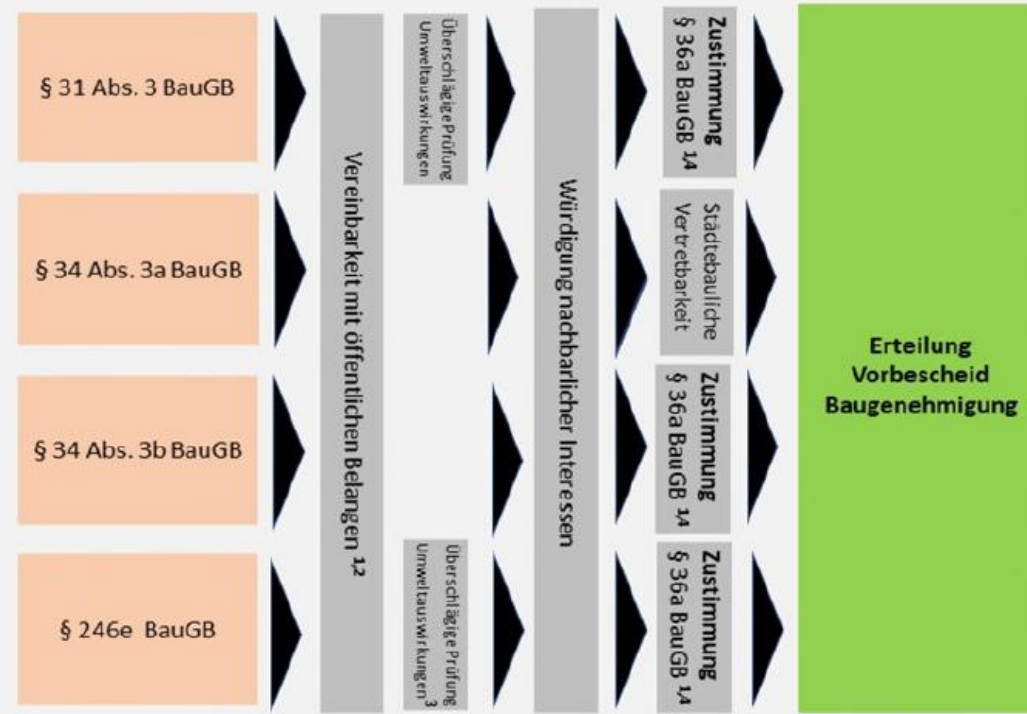
- Die im Rahmen des Wohnungsbau-Turbos eingeführten Erleichterungsregelungen stellen faktisch eine Abkehr vom Planmäßigkeitsprinzip des BauGB dar. Um dennoch der **kommunalen Planungshoheit** i. S. d. Artikels 28 Abs. 2 GG gerecht zu werden, hat der Bundesgesetzgeber das Zustimmungserfordernis der Gemeinde gemäß § 36a BauGB eingeführt.
- Damit wird der Aufgabe der Gemeinde Rechnung getragen, **die Vorstellungen der gegenwärtigen wie zukünftigen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung festzulegen**. Wie auch bei der Entscheidung über die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans entscheidet die Gemeinde hierbei, ob das Vorhaben mit ihren **Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt bzw. städtebaulich vertretbar ist**. Dabei ist sie an die rechtsstaatlichen Grundsätze, wie etwa das allgemeine Gleichbehandlungsgebot, gebunden. Die Norm muss bei den Anwendungsfällen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB immer miteinbezogen werden. **Die gemeindliche Zustimmung ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens**.
- Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf die Erteilung der Zustimmung. Die Zustimmung kann auch nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Es besteht die Möglichkeit, die **Zustimmung von Bedingungen abhängig** zu machen.
- Zustimmungsfiktion nach 3 Monaten
- Optional Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Vorabstimmung



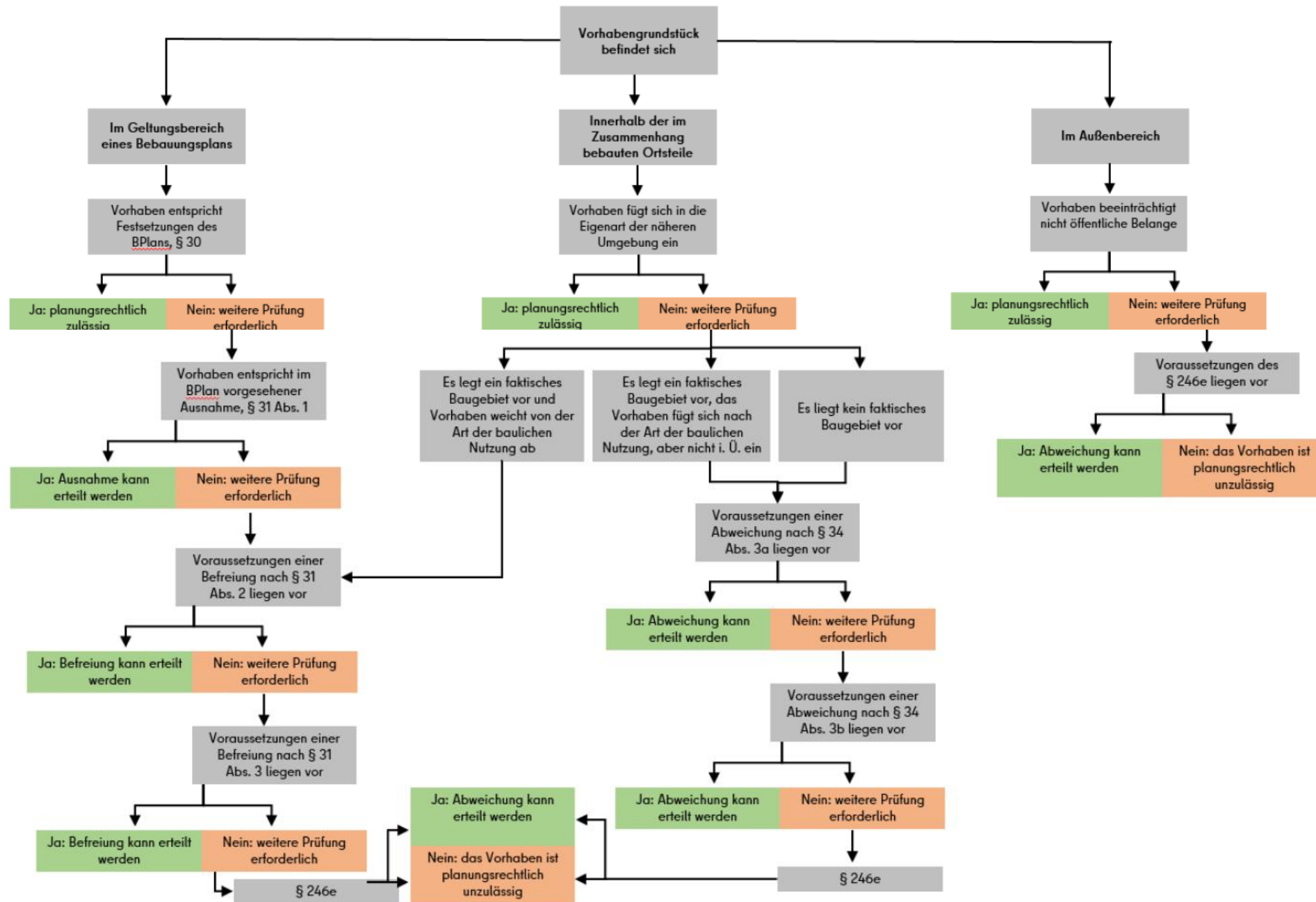
Bei komplexen / großen Vorhaben
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und
ggf. Durchführung frühzeitige Beteiligungen nach
§ 3 Abs. 1 BauGB und
§ 4 Abs. 1 BauGB

Bauplanungsrechtliche Prüfung



¹ ggf. Städtebaulicher Vertrag
² ggf. Unterrichtung SenStadt gem.
§ 10 Abs. 6 oder § 17 Abs. 1 AGBauGB
³ obligatorisch bei Abweichungen von
Bebauungsplanfestsetzungen sowie
im Außenbereich - ggf. Strategische
Umweltprüfung
⁴ ggf. Öffentlichkeitsbeteiligung

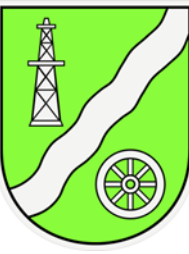






H A N D L U N G S L E I T L I N I E N

**UMSETZUNG DES „BAU-TURBOS“
IN DER GEMEINDE GEESTE**



HANDLUNGSLEITLINIEN GEESTE

Entscheidungsleitende Ziele

- Förderung des Wohnungsbaus im Sinne des Gesetzgebers (Vermeidung unnötiger Hemmnisse)
- Herstellung einer einheitlichen Entscheidungsgrundlage (Gleichbehandlung/Willkürverbot)
- Gewährleistung einer „zügigen“ Entscheidungsfindung (Prozessoptimierung)
- Einhaltung der Fiktionsfristen in BauGB und NBauO (Wahrung der kommunalen Planungshoheit, Rechtsstaatsprinzip)
- Sicherung einer geordneten, mit den bestehenden gemeindlichen Konzepten abgestimmten Siedlungsentwicklung
- Transparenz in der Entscheidungsfindung
- Rechtssicherheit im Entscheidungs- und Genehmigungsprozess

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt.



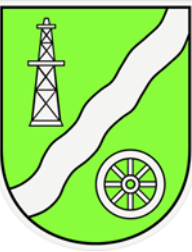
HANDLUNGSL EITLINIEN

GEESTE

Negativliste

Die Zustimmung wird grundsätzlich für Vorhaben versagt, die

- keine neuen Wohneinheiten schaffen, (Bau-Turbo dient der Schaffung von Wohnraum)
- in Gewerbe- oder Industriegebieten i. S. d. BauNVO geplant sind, (zum Schutz der gewerblichen Entwicklung)
- in Naturschutzgebieten geplant sind, (Einhaltung der Umweltbelange)
- in Landschaftsschutzgebieten geplant sind, (Einhaltung der Umweltbelange)
- auf Waldflächen im Rechtssinne geplant sind, (Einhaltung der Umweltbelange)
- auf Flächen mit geschützten Landschaftsbestandteilen i. S. d. § 29 BNatSchG geplant sind und diese beeinträchtigen würden, (Einhaltung der Umweltbelange)
- in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten geplant sind, (Hochwasserschutz)
- jenseits des Siedlungsbereichs im Außenbereich liegen und über eine geringfügige Arrondierung des Ortsrandes hinausgehen, (Vermeidung der Zersiedelung des Außenbereichs)
- nach überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen, auch wenn dies bei Anwendung des § 246e BauGB möglich wäre. (Einhaltung der Umweltbelange)



HANDLUNGSLEITLINIEN GEESTE

Positivliste

Die Zustimmung der Gemeinde ist für Genehmigungen nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung im Grundsatz zu erteilen, sofern folgende Kriterien erfüllt sind:

- Es handelt sich um Bauvorhaben, die dem Konzept zur Innenentwicklung und Nachverdichtung von Wohnbauflächen (Vorlage 600/008/2015) entsprechen. (Gleichbehandlungsgrundsatz)
- Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils geltenden Fassung werden eingehalten. (gesetzliche Bindung)
- Das Vorhaben ist bereist erschlossen und benötigt keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung. (Nutzung vorhandener Infrastruktur)
- Der Vorhabenträger wird sich verpflichten, etwaige weitere Maßnahmen zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange umzusetzen. (Nachbarschutz, Umgebungsschutz)
- Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags insbesondere zur Umsetzung des Vorhabens inkl. Außenanlage innerhalb von 3 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung sowie zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau (ab 4 Wohneinheiten gelten für 50 % der Wohnfläche die Regelungen zur Mietbindung gemäß Nr. 20 der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen). (Förderung sozialen Wohnungsbaus)



HANDLUNGSLEITLINIEN GEESTE

Innenbereich

Bei dem Vorliegen eines Antrags für den Innenbereich (Gebiete innerhalb eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich) entscheidet die Verwaltung über dessen städtebauliche Vereinbarkeit, sofern keine gravierende Abweichung von den Grundzügen der Planung erfolgt. Gravierende Abweichungen sind u. a. deutliche Erhöhung der Vollgeschossigkeit und damit einhergehende sich verändernde Höhenverhältnisse darstellen. Hierdurch wird dem Bau-Turbo Rechnung getragen, indem die Abläufe beschleunigt werden.



HANDLUNGSL EITLINIEN GEESTE

Außenbereich

Die Verwaltung wird bei Außenbereichsvorhaben in jedem Falle einen Beschlussvorschlag in den Verwaltungsausschuss einbringen. Die Wahl dieses Gremiums begründet sich mit der „Lückenkompetenz“ des Verwaltungsausschusses nach NKomVG. Bei Außenbereichsvorhaben sollen auch Aspekte wie infrastrukturelle Anbindung sowie ein sparsamer Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen beachtet werden. Zudem wird die organische Fortentwicklung des Siedlungsansatzes betrachtet. Als Gebiete nach § 30 oder § 34 BauGB, die den räumlichen Zusammenhang herstellen können, gelten nur WR-, WA-, MI-, MD oder KS-Gebiete. In räumlichen Zusammenhang mit GE-, GI- oder Gemeinbedarfsgebieten wird keine Zustimmung erteilt. Keine Zustimmung wird erteilt bei Vorhaben, die durch natürliche Strukturen, Begrünung, Wasserläufen o. ä. deutlich erkennbar abgesetzt sind oder die zwischen einer vorhandenen Bebauung und einer Neuplanung Abstände belassen, die als eigenständige Baulücke betrachtet werden können (> 25 m Grundstücksbreite). Um dem originären Recht der Politik auf Planungshoheit Rechnung tragen zu können, soll im Außenbereich keine reine Verwaltungsentscheidung getroffen werden)