GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbo“ in der Gemeinde Bockhorst

(§§31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36b und 246e Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hat der Gesetzgeber neue Möglichkeiten geschaffen, Wohnbauvorhaben unter erleichterten planungsrechtlichen Voraussetzungen zuzulassen. Diese Möglichkeiten sind teilweise bis zum 31.12.2030 befristet. Die neuen rechtlichen Optionen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, insbesondere durch die Einführung der Bestimmungen in § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB sowie § 246e BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB (sogenannte „Bau-Turbo“), eröffnen der Gemeinde erweiterte Handlungsspielräume. Sie ermöglichen eine beschleunigte und zugleich flexiblere Steuerung von Bauvorhaben zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Zentrales Element dieser Regelungen ist die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB, durch die die Kommune ihre Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Einzelfall einbringt. Die Zustimmung ersetzt in diesen Fällen teilweise Instrumente der Bauleitplanung und greift unmittelbar in die kommunale Planungshoheit ein.

Mit diesen erweiterten Befugnissen gehen jedoch auch erhebliche rechtliche, städtebauliche und gesellschaftliche Risiken einher. Besonders hervorzuheben sind die Gefahr von Fehlentwicklungen, uneinheitlichen Entscheidungspraxis sowie Nutzungskonflikten, die in rechtlichen Auseinandersetzungen münden können. Vor diesem Hintergrund macht die Gemeinde grundsätzlich und gezielt vom Instrument des Bau-Turbos Gebrauch und gewährleistet dabei dessen rechtssichere und transparente Anwendung.

Ziel ist es, den bestehenden Spielraum für Befreiungen vom geltenden Planungsrecht verantwortungsvoll auszuweiten, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Qualität des Ortsbildes zu beeinträchtigen.
Zur Steuerung der Anwendung des Bau-Turbos legt die Gemeinde verbindliche Leitlinien fest. Diese dienen dazu, die städtebauliche Entwicklung gezielt zu lenken, öffentliche nachbarliche Belange angemessen zu berücksichtigen und ein hohes Maß an Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu gewährleisten. Die Leitlinien wirken präventiv gegen unerwünschte Entwicklungen, schaffen Transparenz und Nachvollziehbarkeit für Bauherrschaften und Nachbarschaft und fördern eine einheitliche, sachgerechte Entscheidungspraxis der Verwaltung. Zugleich lassen sie ausreichend Spielraum, um im Einzelfall flexibel und bedarfsgerecht auf konkrete Vorhaben reagieren zu können.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Bau-Turbo nicht als ungesteuertes Instrument eingesetzt wird, sondern ausschließlich im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, den Interessen der Öffentlichkeit und den geltenden gesetzlichen Vorgaben zur Anwendung kommt. Die vorliegenden Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbos dienen ausschließlich als transparenter Orientierungsrahmen für die Verwaltung und die politischen Gremien zur Strukturierung des Entscheidungsprozesses. Sie begründen keinen Anspruch auf Zustimmung zu einzelnen Vorhaben. Jedes Bauvorhaben wird weiterhin einer unabhängigen Einzelfallprüfung unterzogen, in der die Gemeinde ihr planerisches und baurechtliches Ermessen eigenständig und einzelfallbezogen ausübt.

GEMEINDE
Bockhorst
Der Bürgermeister

Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbos in der Gemeinde Bockhorst

Zielsetzung und Leitbild:
Der Bau-Turbo ist ein (teilweise) zeitlich befristetes Instrument zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum. Er ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht.

Räumlicher Anwendungsbereich:
Der Bau-Turbo ist vorrangig im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden. Eine Anwendung im sogenannten Außenbereich ist nur zulässig, als Fortentwicklung des Siedlungsbereiches, max. 100m Abstand, ohne Trennwirkungen und nicht im Zusammenhang mit Splittersiedlungen.

Primärer Wohnzweck:
Die Nutzung des Vorhabens muss vorrangig dem Wohnen dienen; eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung ist nur in begrenztem Umfang gestattet.

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
Das Vorhaben muss nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche städtebaulich verträglich sein. Hierbei werden zur Obergrenze die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweiligen Fassung zu Grunde gelegt.

Wohn und Arbeitsverhältnisse:
Immissionsschutz, nachbarliche Belange sowie wirtschaftliche Interessen bestehender Betriebe sind zu wahren.

Erschließung:
Die verkehrliche Erschließung muss gesichert sein.

Umweltauswirkungen:
Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzlich erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine strategische Umweltprüfung durchzuführen. Der Antragsteller ist verpflichtet, die entsprechenden Nachweise zu erbringen und die erforderlichen Prüfungen vorzunehmen.

Zustimmungserklärung und Städtebaulicher Vertrag:
Über die Zustimmung der Gemeinde Bockhorst nach § 36a BauGB werden Bauvorhaben grundsätzlich vor der gemeindlichen Zustimmung dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Für zulässige Vorhaben gemäß dieser Leitlinie ist zwischen dem Antragsteller und der Kommune ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Planungsrechtliche Bauberatung
Für potenzielle „Bau-Turbo" Vorhaben ist eine strukturierte, vorgelagerte Bauberatung mit der Verwaltung um Konflikte, erhöhte Rechtssicherheiten und die Einhaltung der kurzen Entscheidungsfristen durchzuführen.

In den nachfolgenden Gebieten bzw. Fällen wird eine Zustimmung nach § 36a BauGB versagt:

1. Ausgenommen wird die Schaffung von Wohnraum in Gewerbe- und Industriegebieten. Durch den Ausschluss wird eine nachhaltige Beeinträchtigung und Einschränkung der gewerblichen Betriebe durch Schaffung von Wohnraum vermieden. Er dient der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, vermeidet den Verlust von Wirtschaftsflächen und verhindert unkalkulierbare Nutzungskonflikte.

2. Ausgeschlossen werden Flächen, wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung dauerhaft unmöglich oder wesentlich erschwert wird. Eine vorgezogene oder ungeeignete Bebauung kann langfristige Entwicklungspotenziale einschränken, notwendige Flächenreserven binden oder künftige planerische Zielsetzungen durchkreuzen. Dies würde die strategische Steuerungsfähigkeit der Gemeinde einschränken und die Umsetzung übergeordneter Entwicklungsziele erheblich erschweren. Der Ausschluss dient der Sicherung langfristiger städtebaulicher Handlungsspielräume und einer nachhaltigen, vorausschauenden Ortsentwicklung.

3. Ausschluss von Flächen mit hoher fachrechtlicher Schutzwürdigkeit. Flächen mit hoher Schutzgebietsausweisung, wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie vergleichbare schutzwürdige Flächen, sind von der Anwendung des Bau-Turbos ausgeschlossen. Diese Gebiete unterliegen strengen rechtlichen Schutzvorgaben und dienen dem Erhalt der Schutzgüter. Eine beschleunigte oder erleichterte Bebauung würde die Schutzziele gefährden, erhebliche Eingriffe nach sich ziehen und zu erheblichen rechtlichen Konflikten führen. Der Ausschluss gewährleistet den Vorrang der Schutzgüter und stellt sicher, dass bestehende Schutzregelungen uneingeschränkt gewahrt bleiben oder im Rahmen eines förmlichen Bauleitplanverfahrens sachgerecht Berücksichtigung finden.

<u>Weitere Einschränkungen</u>

1. **Berücksichtigung öffentlicher Belange**
   Angemessene Berücksichtigung von u. a. Verkehr, Erschließung, Entwässerung inkl. Starkregenvorsorge und die soziale Infrastruktur. Immissions-, Arten-, Natur-, Landschafts- und Umweltschutz sowie Denkmal-, Grundwasser- und Bodenschutz sowie das Bauordnungsrecht sind weiterhin zu beachten.

2. **Berücksichtigung nachbarlicher Belange**
   Bei der Anwendung des Bau-Turbos müssen die Interessen und Rechte der Nachbarschaft in angemessenem Umfang berücksichtigt werden. Dazu zählen insbesondere Aspekte wie Licht-, Luft- und Sichtverhältnisse, Immissionsschutz (Lärm, Geruch, Verkehr), Schutz von Grünflächen, Freiräumen und privaten Rückzugsbereichen sowie die Wahrung der allgemeinen Wohn- und Lebensqualität. Die Berücksichtigung nachbarlicher Belange trägt auch zur Rechtssicherheit bei (Gebot der Rücksichtnahme), indem sie transparente und nachvollziehbare Abwägungen sicherstellt. Gleichzeitig ermöglicht sie, dass der Bau-Turbo flexibel angewendet werden kann, ohne dass bestehende Nutzungen verdrängt oder die Akzeptanz in der Gemeinde untergraben wird. Durch klare Vorgaben wird Transparenz

geschaffen und gewährleistet, dass Interessen frühzeitig in die Planung einbezogen werden. Soweit sinnvoll und zielführend, wird der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung Gelegenheit gegeben, innerhalb einer angemessenen Frist zum beantragten Vorhaben Stellung zu nehmen. Dadurch sollen nachbarliche Belange frühzeitig erkannt, in die Entscheidungsfindung einbezogen und mögliche Konflikte bereits im Vorfeld vermieden werden. Die Gemeinde kann gegenseitige Einverständniserklärungen des Antragstellers und nachbarschaftlich Beteiligter fordern.

3. **Zurückhaltung im Außenbereich**
   Die Anwendung des Bau-Turbos im Außenbereich ist grundsätzlich nur in sehr begrenztem Umfang zulässig. Sie sollte daher nur für moderat ergänzende Siedlungsrandergänzungen im unmittelbaren Anschluss an den Innenbereich (z. B. bestehende Wohnbauflächen oder Mischflächen im Flächennutzungsplan) erfolgen.

4. **Bedingungen in städtebaulichen Verträgen absichern**
   Die Anwendung des Bau-Turbos erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass die hierfür maßgeblichen Bedingungen verbindlich abgesichert werden. Zu diesem Zweck macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, die gemeindliche Zustimmung an konkrete Auflagen und Anforderungen zu knüpfen und diese in sogenannten städtebaulichen Verträgen als öffentlich-rechtliche Verträge verbindlich festzuschreiben.
   Durch die vertragliche Absicherung wird gewährleistet, dass die mit der Anwendung des Bau-Turbos verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere die Sicherung städtebaulicher Qualität, die Berücksichtigung öffentlicher und nachbarlicher Belange sowie die Einhaltung der festgelegten Leitlinien, auch tatsächlich umgesetzt werden. Gleichzeitig wird verhindert, dass die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten zu nicht intendierten oder schwer korrigierbaren Fehlentwicklungen führen.
   Eine Verlängerung einer Baugenehmigung wird ausgeschlossen. Die städtebaulichen Verträge dienen darüber hinaus der Rechtssicherheit für alle Beteiligten, indem sie die gegenseitigen Rechte und Pflichten klarregeln und eine transparente, nachvollziehbare Grundlage für die Genehmigungsentscheidungen schaffen. Sie ermöglichen es der Gemeinde, den Einsatz des Bau-Turbos zielgerichtet zu steuern, ohne auf die notwendige Flexibilität im Einzelfall zu verzichten.

   In den städtebaulichen Verträgen können insbesondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Art und Gestaltung der Bebauung, zur Einfügung in das bestehende städtebauliche Umfeld sowie zur Einhaltung gestalterischer Vorgaben getroffen werden. Darüber hinaus können Fristen für die Umsetzung der Vorhaben, Sicherungsmaßnahmen wie z. B. zur Entwässerung, zur Erschließung, zur Verkehrsanbindung sowie zur Sicherung notwendiger Stellplätze festgelegt werden.

   Ebenso können Vorgaben zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange, zu Immissionsschutzmaßnahmen, zu Grün- und Freiflächen, zur Klimaanpassung und zu ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vereinbart werden. Soweit erforderlich, können auch Verpflichtungen zur Kostenübernahme, zur Durchführung begleitender Gutachten sowie zur Absicherung der Maßnahmen durch geeignete Sicherungsinstrumente Bestandteil der Verträge sein.

Auf diese Weise ermöglichen die Verträge eine verbindliche, einzelfallbezogene Ausgestaltung der gemeindlichen Zustimmung und stellen sicher, dass die Anwendung des Bau-Turbos den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Bockhorst, den 16.09.2026

Mönnikes
Bürgermeister