

Leitlinie der Gemeinde Gyhum zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“)

Am 30.10.2025 ist der „Bauturbo“ in Kraft getreten. Die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) enthält vier zentrale Instrumente, die Genehmigungs- und Planungsverfahren beschleunigen sollen:

- Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 31 Absatz 3 BauGB): Damit kann in bestehenden Baugebieten leichter zusätzliche Wohnbebauung zugelassen werden – etwa durch Anbauten, Aufstockungen oder Zweitreihenbebauung.
- Abweichungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Absatz 3b BauGB): Auch dort können künftig Neu- oder Anbauten ermöglicht werden, selbst wenn sie sich nicht exakt in die Umgebungsbebauung einfügen.
- Der eigentliche „Bau-Turbo“: Sonderregelung nach § 246e BauGB (befristet bis 31. Dezember 2030): Sie erlaubt – unter Wahrung öffentlicher und nachbarlicher Interessen – Abweichungen von den üblichen Vorgaben des Baugesetzbuches und ersetzt quasi die Schaffung von Planungsrecht. Die Regelung ist als Experimentierklausel angelegt.
- Zustimmungspflicht der Gemeinde (§ 36a BauGB): Alle Erleichterungen greifen nur, wenn die Gemeinde innerhalb von drei Monaten zustimmt; eine Nicht-Äußerung gilt als Zustimmung.

Der vom Rat der Gemeinde Gyhum gefasste Grundsatzbeschluss legt fest, wie die Gemeinde mit den neuen Regelungen umgehen möchte und inwieweit Spielräume genutzt oder Grenzen gesetzt werden sollen.

Als Grundlage für den Beschluss dient diese Leitlinie, die erarbeitet wurde um die Anwendung für die Bürger, die Politik und die Verwaltung einheitlich und transparent zu gestalten. Die neuen gesetzlichen Regelungen bedeuten ein erhöhtes Arbeitsaufkommen für die Verwaltung. Um dieses möglichst gering zu halten, wird ein einheitliches Vorgehen in allen Mitgliedsgemeinden angestrebt.

Konkret gliedert sich die Leitlinie in die folgenden Punkte:

1. Kriterien, bei deren Vorliegen die Zustimmung zu einem Vorhaben versagt wird,
2. die städtebaulichen Anforderungen, zu denen sich Vorhabenträger im Zustimmungsfall regelmäßig verpflichten müssen,
3. die Regelungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung,
4. die Delegation für die Erteilung der Zustimmung und
5. die Berichtspflicht der Verwaltung.

Diese werden im Folgenden erläutert.

1. Kriterien

Die Zustimmung wird für Vorhaben versagt, die

1. keine neuen Wohneinheiten oder überdimensionierten Wohnraum schaffen. Ferienwohnungen und Nichtwohnnutzungen sind ausgeschlossen,
2. in beplanten und unbeplante Camping- und Wochenendplätzen i.S.d. CPI-Woch-VO sowie Wochenendhausgebieten geplant sind,
3. in Gewerbe- oder Industriegebieten i.S.d. BauNVO geplant sind,
4. negative Auswirkungen auf Nachbarflächen (Gebietserhaltungsanspruch) – z.B. auf angrenzende Gewerbeflächen – haben (Nachweis bei Bedarf über Gutachten),
5. jenseits des Siedlungsbereiches im Außenbereich liegen und über eine geringfügige Arrondierung des Ortsrandes hinausgehen,
6. nach überschlägiger Vorprüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen (Nachweis bei Bedarf über Gutachten),
7. eine perspektivische städtebauliche Entwicklung dauerhaft ausschließen oder erschweren, weil (hinterlegende) Grundstücke nicht mehr erreicht werden können oder Immissionsprobleme durch nachträgliche Erschließungen entstehen,
8. die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung nicht einhalten,
9. nicht erschlossen sind und eine zusätzliche zu errichtende öffentliche Erschließung erfordern,
→ Hinweis Schmutzwasserbeseitigung: Ortslagen, die nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sind gelten als erschlossen, wenn eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung möglich ist.
10. ein städtebaulich komplexes Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen darstellen,
→ Bebauungsplanverfahren weiterhin notwendig,
11. im Zuge der Anwendung des § 34 Abs. 3 b BauGB (Abweichung vom Einfügegebot) eine negative Vorprägung im Quartier oder eine städtebauliche Fehlentwicklung erwarten lassen,
12. Abweichungen von der überbaubaren Grundstücksfläche bei Haupt- und Nebenanlagen um mehr als 20 m (fiktive Baugrenze) ermöglichen (Bauen in 2. Reihe),
13. eine rechtzeitige Zustimmung innerhalb der Fristen nach § 36a BauGB nicht ermöglichen. Die Verwaltung ist stets zu einer Versagung ermächtigt. Der Fiktionseintritt ist zu vermeiden.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Entscheidung des Rates möglich!

2. Städtebauliche Anforderungen

- Sicherung über Auflagen in der Baugenehmigung oder ggfs. über städtebaulichen Vertrag
- Verhältnismäßigkeitsprinzip muss immer gewahrt bleiben (§ 246e BauGB erlaubt Ausnahmen vom Planmäßigkeitsprinzip). Bauleitplanung ist für gemischte Baugebiete, Nicht-Wohnnutzungen und Wohnnutzungen in größerem Umfang notwendig.

1. Bauverpflichtung: Umsetzung des Vorhabens inkl. Außenanlagen innerhalb von 3 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung.
2. Pflanzgebot in Bereichen nach §§ 34 und 35 BauGB:

Es ist je Grundstück ein Baum als standortgerechtes Laubgehölz der Pflanzenliste A - oder alternativ zwei Obstbäume alter, regional typischer Sorten der Pflanzenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu pflanzen. Bei Verlust ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

Pflanzenliste A:

Einzelbäume (heimische Gehölze), z. B.: Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Pflanzenliste B:

Einzelbäume (Obstbäume), z. B.: Altländer Pfannekuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finckenwerder Herbstprinz, Gelber Münsterländer, Goldrenette von Blenheim, Grahams Jubiläumsapfel, Hasenkopf, Holländer Prinz, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchen, Jakob Lebel, Knebusch, Krügers Dickstiel, Martini, Ontario, Prinzenapfel, Ruhm aus Vierlanden, Zitronenapfel, Stina Lohmann, Uelzener Rambour, Winterglockenapfel, Wohlschmecker aus Vierlanden. Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Gellerts Butterbirne.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu etwaigen weiteren Maßnahmen zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 36a Abs. 2 BauGB)

1. Als Einzelfallentscheidung der Verwaltung.
2. Bei größeren Gesamtvorhaben mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen.
3. Bei Vorhaben, an denen erkennbar öffentliches Interesse über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus besteht.

Soll zugunsten der Verwaltungsökonomie und mangels Mehrwertes bei allen anderen (kleineren) Vorhaben nicht durchgeführt werden.

Bei Veröffentlichung der Antragsunterlagen ist die Zustimmung des Vorhabenträgers erforderlich.

4. Delegation der Zuständigkeit für die Zustimmung

	§ 30/ § 31 BauGB – Bebauungsplan/ Ausnahmen und Befreiung	§ 34 BauGB - Innenbereich	§ 35 BauGB – Außenbereich
Gesetzesgrundlage Bauturbo	§ 31 Abs. 3 BauGB § 246e BauGB	§ 34 Abs. 3b BauGB	§ 246e BauGB
Geschäft der laufenden Verwaltung	- Geschäft der laufenden Verwaltung auf Grundlage der Leitlinien.	- Geschäft der laufenden Verwaltung auf Grundlage der Leitlinien. - Bauen in zweiter Reihe unter Berücksichtigung des Kriteriums Nr. 12 bei Vorhaben bis 2 WE. - Vorhaben bis 1 ha des Gesamtvorhabens.	- Vorhaben im Außenbereich im Innenbereich sind Geschäft der laufenden Verwaltung auf Grundlage der Leitlinien. - Vorhaben im Außenbereich, die das Kriterium Nr. 5 betreffen. - Vorhaben bis 1 ha des Gesamtvorhabens.

In allen anderen Fällen ist ein VA-Beschluss erforderlich.

5. Berichtspflicht der Verwaltung

Regelmäßige Kurzinformation der Fachausschüsse über die Fälle in der Zuständigkeit des Stadt- bzw. Gemeindedirektors im nichtöffentlichen Sitzungsteil.

Hierzu wird für jede Gemeinde fortlaufend eine entsprechende Verfahrensliste geführt.