

Richtlinie der Gemeinde Harsum zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

Aufgrund des § 58 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 – VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Gemeinde Harsum in seiner Sitzung vom 24.06.2026 folgende Richtlinien beschlossen:

Präambel

Die Gemeinde Harsum verfolgt das Ziel, zusätzlichen Wohnraum unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

Die Richtlinie dient der einheitlichen Anwendung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) und soll sicherstellen, dass beschleunigte Zulassungsverfahren im Einklang mit den Zielen der Gemeindeentwicklung, des Umwelt- und Freiraumschutzes sowie der kommunalen Planungshoheit erfolgen.

§ 1

Anwendbarkeit

Der „Bau-Turbo“ ist nur dann anwendbar, wenn die normalen Zulassungsinstrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen. Die Herleitung der jeweiligen Regelungen ergibt sich aus der Begründung (**Anlage 1**).

§ 2

Primärzweck

Der Primärzweck des Vorhabens muss die Realisierung von Wohnnutzung darstellen.

§ 3

Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung müssen eingehalten werden.

§ 4

Einfügen in die nähere Umgebung

Bei der Entscheidung über die Zustimmung ist zu berücksichtigen, ob sich das Vorhaben insbesondere hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen (z.B. Traufe, First) und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

§ 5

Anwendbarkeit auf Grünflächen, Parkanlagen, Schutzgebiete oder Kompensationsflächen

- (1) Der „Bau-Turbo“ findet keine Anwendung auf Flächen, die in Bauleitplänen (Bebauungspläne und Flächennutzungsplan) ausschließlich als Grünfläche, Parkanlage, Schutzgebiet (z. B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil) oder Kompensationsfläche ausgewiesen bzw. festgesetzt, per Baulast oder im Grundbuch gesichert sind oder städtebaulich erkennbar als solche ausgestaltet sind.
- (2) Soweit die in Absatz 1 bezeichneten Flächen nur teilweise betroffen sind, und das Vorhaben ansonsten überwiegend im Zusammenhang mit Flächen nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB (im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) oder § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) geplant ist, kann es im Einzelfall zugelassen werden.

§ 6

Anwendbarkeit in Gewerbe- und Industriegebieten

In Gewerbe- und Industriegebieten findet der „Bau-Turbo“ keine Anwendung.

§ 7

Anwendung im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches

- (1) Im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) findet der „Bau-Turbo“ grundsätzlich keine Anwendung.

§ 8

Anwendung auf landwirtschaftlichen Flächen

- (1) Im Einzelfall kann der „Bau-Turbo“ mit entsprechender Begründung und bei Berücksichtigung der folgenden Bedingungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen angewendet werden.
- (2) Wohnungsbauvorhaben sind auf landwirtschaftlichen genutzten Flächen nur zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB (im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) oder § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) stehen und aufgrund ihrer Lage, Parzellengröße oder Beschaffenheit nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zugänglich oder geeignet sind.
- (3) Eine Bebauung ist nur zulässig, sofern damit keine negativen Auswirkungen auf den Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen und die Funktion des landwirtschaftlichen Produktionsraumes verbunden sind.

§ 9

Anwendung in (faktischen) Mischgebieten

Bei der Anwendung des „Bau-Turbos“ in (faktischen) Mischgebieten sind die gesunden Wohn -und Arbeitsverhältnisse sowie die wirtschaftlichen Interessen der im Plangebiet ansässigen Unternehmen angemessen zu berücksichtigen.

§ 10

Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung für die Vorhaben muss im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB öffentlich – rechtlich gesichert sein.

§ 11

Berücksichtigung des sonstigen öffentlichen (Fach-) Rechtes

Vorhaben müssen neben dem Baurecht auch dem sonstigen öffentlichen (Fach-) Recht entsprechen.

§ 12

Erhebliche Umweltauswirkungen

Bei Anwendung des „Bau-Turbos“ ist durch die Antragstellenden mittels Prüfung des § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB nachzuweisen, ob voraussichtlich keine bzw. welche zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

§ 13

Vorhabenbezogener städtebaulicher Vertrag

Bei Vorhaben mit mindestens drei Wohneinheiten ist grundsätzlich ein – jeweils vorhabenbezogener – städtebaulicher Vertrag zwischen den Antragstellenden und der Gemeinde Harsum zu schließen, soweit dieses rechtlich erforderlich oder städtebaulich geboten ist. Der städtebauliche Vertrag sieht eine Bauverpflichtung innerhalb von 36 Monaten nach Abschluss des Vertrages vor.

§ 14

Organzuständigkeit

Über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB entscheidet der Bürgermeister. Davon unbenommen ist die Möglichkeit, dass sich die politischen Gremien im Rahmen ihrer kommunalverfassungsrechtlichen Kompetenzen (z. B. § 58 Abs. 3 und § 76 Abs. 2 NKomVG) Einzelvorhaben zur Entscheidung heranziehen.

§ 15

Berichtspflicht

- (1) Bis zum Ablauf der Befristung für den § 246e BauGB, derzeit mit Ablauf des 31. Dezember 2030, berichtet der Bürgermeister in jedem Verwaltungsausschuss über Antragstellungen / Vorhaben mit Anwendung des „Bau-Turbos“.
- (2) Soweit sich das Ablaufdatum für die Anwendung des § 246e BauGB verändert, gilt die Berichtspflicht bis zum jeweils neuen Ablaufdatum der Regelung fort.

§ 16

Fortschreibung der Richtlinie

Diese Richtlinie ist auf Grundlage von gesetzlichen Änderungen oder Rechtsprechung unter Wahrung der kommunalverfassungsrechtlichen Zuständigkeiten auf dem aktuellen Rechtsstand zu halten und fortzuschreiben.

§ 17

Gültigkeit der Richtlinie

Diese Richtlinie tritt am Tage nach ihrem Beschluss durch den Rat der Gemeinde Harsum in Kraft. Sie gilt bis zum Auslaufen der Regelung des § 246e BauGB, derzeit 31.12.2030. Soweit sich das Ablaufdatum der Regelung verändert, gilt die Richtlinie bis zum jeweils neuen Ablaufdatum der Regelung fort.

Anlage: Begründung

31177 Harsum, 25.06.2026



Gemeinde Harsum

Litfin

Bürgermeister

Begründung zur Richtlinie der Gemeinde Harsum zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

Mit der Beschlussfassung der „Harsumer Richtlinie“ zur Umsetzung des „Bau-Turbos“ durch den Rat der Gemeinde Harsum, wird ein klarer politischer und strategischer Orientierungsrahmen für die beschleunigte Schaffung von Wohnraum entwickelt. Die Richtlinie ist als ein „lebendiges“ Steuerungsinstrument zu verstehen, welches sich nicht als ein starres in sich abgeschlossenes Regelwerk begreift, sondern dynamisch auf die in der Praxis gewonnenen Erkenntnisse und Herausforderungen reagieren soll.

Die Notwendigkeit, die Richtlinie als ein dynamisches, sich entwickelndes Steuerungsinstrument aufzufassen, ergibt sich aus mehreren Gründen: Zum einen ist der „Bau-Turbo“ als ein vergleichsweise neues Instrument gedacht, das durch experimentelle und zeitlich befristete Gesetzgebung geprägt ist. Seine Wirkungen und Wirkungsgrenzen im kommunalen Kontext können erst durch praktische Anwendung und Erfahrungen valide beurteilt werden. Zum anderen entstehen in der kommunalen Verwaltung und Politik stetig neue Erkenntnisse über die Balance zwischen beschleunigtem Bauen, planerischer Qualität, sozialer Verträglichkeit und Umweltbelangen. Diese Erkenntnisse müssen systematisch in die Richtlinie zurückfließen, um deren Wirksamkeit und Akzeptanz zu erhöhen.

Zudem beeinflussen auch sich verändernde Rahmenbedingungen, etwa gesetzliche Entwicklungen, verändertes Nutzerverhalten, technologische Neuerungen oder gesellschaftliche Erwartungen, wie mit Wohnraumbedarfen und Gemeindeentwicklung umzugehen ist, die Anforderungen an die Richtlinie. Nur eine flexible und überprüfbare Ausgestaltung der Richtlinie gewährleistet, dass der „Bau-Turbo“ dauerhaft als ein wirksames und zugleich nachhaltiges Instrument für kommunale Wohnraumförderung nutzbar bleibt.

Die Richtlinie soll deshalb als ein lebendiges Dokument etabliert werden, welches in regelmäßigen Abständen – idealerweise eingebettet in kommunale Evaluationsprozesse und Dialogformate mit Fachverwaltung, Politik und Bürgerschaft – überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben wird. Diese Anpassungen sichern die kontinuierliche Qualitätskontrolle, ermöglichen ein lernendes Verfahren und stärken damit die kommunale Handlungskompetenz bei der Nutzung des „Bau-Turbos“.

Diese Vorgehensweise soll gewährleisten, den „Bau-Turbo“ nicht nur als ein kurzfristiges Instrument zur Wohnraumschaffung anzusehen, sondern auch langfristig als ein Gemeindeentwicklungswerkzeug zu betrachten, das zu einer sozial ausgewogenen, gemeindeverträglichen und nachhaltigen Gemeindeentwicklung beiträgt. Durch den dynamischen Charakter der Richtlinie sollen zugleich Innovationsbereitschaft und ein verantwortungsbewusster Umgang mit den Chancen und Risiken des beschleunigten Bauens seitens der Gemeinde Harsum demonstriert werden.

Grundsätzlich sind die Anforderungen des öffentlichen Baurechts, insbesondere der Niedersächsischen Bauordnung, weiterhin einzuhalten. Nachbarschaftliche Belange, öffentliche Interessen, Umweltbelange sowie Anforderungen des Immissionsschutzes bleiben unberührt. Die Prüfung dieser Belange obliegt den jeweils zuständigen Fachbehörden, insbesondere dem Landkreis Hildesheim als Bauaufsichtsbehörde.

Aus dieser Richtlinie ergibt sich kein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Die Entscheidung über die Zustimmung erfolgt im

pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde unter Würdigung der städtebaulichen Situation sowie der öffentlichen und privaten Belange des Einzelfalls.

Die Versagung der Zustimmung ist zu begründen. Bei Abweichungen von bisherigen Entscheidungen in vergleichbaren Sachverhalten ist dies besonders nachvollziehbar darzulegen.

Zu § 1 – Anwendbarkeit:

§ 246e BauGB ist als auffangende Öffnungsklausel für den Wohnungsbau zu verstehen. Vorrangig sind die spezielleren Instrumente des BauGB zu prüfen: im Bebauungsplangebiet die Befreiung nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB, im unbeplanten Innenbereich die abweichende Zulassung nach § 34 Abs. 3b BauGB – beides mit erweiterten Zulassungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnens. Greifen diese Instrumente nicht (oder nicht weit genug), kann § 246e BauGB punktuell das Planmäßigkeitsprinzip durchbrechen und die Zulassung ermöglichen – stets mit Zustimmung der Gemeinde Harsum.

Daher ist zunächst – dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz folgend – eine Prüfung der Genehmigungsfähigkeit nach den normalen Vorgaben, sodann bei Bebauungsplanabweichungen die Prüfung von § 31 Abs. 2 und 3 BauGB vorzunehmen. Bei tiefgreifenden bzw. massiven Abweichungen vom Planungsrecht / Bebauungsplan sollte auf § 246e BauGB zurückgegriffen werden, da in diesen Fällen andere Vorschriften nicht greifen. Dies ist bei der Auslegung eines Bauantrags zu dokumentieren und zu begründen; eine Information des Bauherrn über das Ergebnis bietet sich an.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen nimmt hierzu wie folgt Stellung: „Grundsätzlich kann ein Bauvorhaben entweder über eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 oder über den „Bau-Turbo“ nach § 246e BauGB ermöglicht werden. Wenn jedoch absehbar ist, dass erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen entstehen, ist eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB nicht möglich. In solchen Fällen erlaubt § 246e BauGB eine Entscheidung über das Bauvorhaben, nachdem eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt wurde.“

Zu § 2 – Primärzweck

Der Anwendungsbereich des „Bau-Turbos“ betrifft Wohnungsbauvorhaben, die durch befristete Sonderregelungen bis zum 31. Dezember 2030 deutlich schneller geplant und genehmigt werden können.

Ein Gebäude dient baurechtlich Wohnzwecken, wenn es dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Das heißt, dass grundsätzlich keine gemischte Nutzung möglich ist.

Eine untergeordnete Nutzung ist nur dann ausnahmsweise möglich, wenn sie den primären Wohnzweck nicht beeinträchtigt. Beispielsweise können Räume, die sowohl Wohnzwecken als auch gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen, je nachdem, welchem Zweck sie überwiegend dienen, entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den gewerblichen oder beruflichen Zwecken zugerechnet werden.

Es ist rechtlich unbedenklich, Einfamilienhäuser mit einer gewerblichen Nutzungsmöglichkeit von untergeordneter Bedeutung nicht aus dem Anwendungsbereich der Vorschriften auszuschließen, die den Schutzzweck zur Förderung der Eigentumsbildung von Familien betreffen. Beispiele für eine solche gewerbliche Nutzung sind ein Atelier, ein Büro, eine Praxis oder

eine Kanzlei bzw. ein Laden im Erdgeschoss eines deutlich durch Wohnnutzung geprägten Hauses. Vorhaben im Zusammenhang mit Wohnzwecken dienenden Gebäuden sind abzugrenzen von Gebäuden mit anderen speziellen Wohnnutzungen wie Wochenend- und Ferienhäusern. Die Erweiterung eines Wohngebäudes muss Wohnzwecken dienen und darf insbesondere nicht gewerblich geprägt sein.

Zu § 3 – Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

§ 246e BauGB setzt die Vorgaben der Raumordnung nicht außer Kraft. Er erlaubt Abweichungen nur von Vorschriften des BauGB und den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Normen (BauNVO, bauplanerische Satzungen etc.) – nicht aber von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Niedersachsen und des Landkreises Hildesheim.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten weiterhin, allerdings binden sie die Baugenehmigungsbehörde nur, wenn das Vorhaben raumbedeutsam ist. Raumbedeutsam sind Planungen / Maßnahmen, die in erheblichem Umfang Raum in Anspruch nehmen oder durch die die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets in relevantem Maße beeinflusst wird.

Kollidiert ein (raumbedeutsames) § 246e-Vorhaben mit einem Ziel der Raumordnung, ist es ohne Zielabweichung unzulässig; Abhilfe kann nur über ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren geschaffen werden. Insbesondere bei Wohnbauvorhaben im Innenbereich wird diese Kollision aber regelmäßig zu verneinen sein.

Zu § 4 – Einfügen in die nähere Umgebung

Bei umfangreichen, seriellen Abweichungen von einem Bebauungsplan droht die Funktionslosigkeit des Plans, weil die tatsächlichen Verhältnisse der planerischen Konzeption dauerhaft widersprechen und der Bebauungsplan seine Gestaltungsfunktion dauerhaft verliert. Das Vertrauen in die Planfortgeltung wird in diesem Fall nicht mehr geschützt. Daher ist ein Monitoring der Abweichungen essenziell, um rechtzeitig Planänderungen oder Aufhebungen einzuleiten und so Rechtsklarheit zu sichern.

Dies gilt auch für Bauvorhaben nach „Bau-Turbo“-Regeln: Obwohl einzelne Vorhaben durch den „Bau-Turbo“ den beplanten und unbeplanten Innenbereich prägen können (Art, Maß, Bauweise, überbaute Fläche), gibt es keinen Automatismus, dass ein einzelner „Fremdkörper“ maßstabsbildend wird. Mehrere Neubauten, die den bestehenden baulichen Rahmen übersteigen, können jedoch einen neuen Bezugsmaßstab schaffen.

Dementsprechend ist es naheliegend, Klarheit und Transparenz darüber zu schaffen, welche Maßstabsfaktoren bei der Anwendung des „Bau-Turbos“ als städtebauliche Bezugsgrößen angewandt werden sollen. Das verhindert ungeplante städtebauliche Entwicklungen und schützt die kommunale Planungshoheit.

Daraus folgt, dass diese Zulässigkeitskriterien auch für den „Bau-Turbo“ maßgeblich sind, um die städtebauliche Qualität und Rechtsklarheit zu wahren. Die Anwendung des „Bau-Turbos“ darf nicht dazu führen, dass der Bebauungsplan seine Funktion verliert oder das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Harsum *unterwandert* wird. Vielmehr muss der „Bau-Turbo“ gezielt und gesteuert eingesetzt werden, begleitet von einem Monitoring und ggf. Anpassungen der Planung, um eine geordnete, nachvollziehbare und nachhaltige Stadtentwicklung sicherzustellen.

Zu § 5 – Anwendbarkeit auf Grünflächen, Parkanlagen, Schutzgebiete oder Kompensationsflächen

Eine wichtige Zielsetzung der Stadtplanung ist die kompakte Siedlungsstruktur, die den Flächenverbrauch begrenzt und eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht. Vor diesem Hintergrund werden unter anderem regionalplanerische flächenbezogene Regelungen, welche Flächen für Wohn- und Siedlungszwecke vorgesehen sind und welche als Grünzonen, Naturschutz- oder Erholungsgebiete geschützt werden, getroffen. Die Anwendung des „Bau-Turbos“ in diesen geschützten Bereichen würde die Zielsetzungen unter anderem der regionalen Raumordnung unterlaufen und zudem auch die langfristige Planbarkeit der Stadtentwicklung gefährden.

Auch spielen Grünflächen und Parks eine zentrale Rolle im städtischen Mikroklima. Sie fördern Luftaustausch, wirken dem Wärmeinseleffekt entgegen und sind wichtige Elemente der klimafreundlichen Ortsgestaltung. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen führt zu einer Verschlechterung des Ortsklimas und kann negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung haben.

Alle benannten Freiflächen, Schutzausweisungen (z. B. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile) und Kompensationsflächen stellen wichtige soziale und ökologische Ressourcen dar und erfüllen öffentliche Funktionen, die durch den Bau von Wohngebäuden unwiederbringlich verloren gehen würden. Der „Bau-Turbo“ soll zwar den Wohnungsbau beschleunigen, darf aber nicht auf Kosten des Schutzes und der Erhaltung dieser lebenswichtigen Freiräume gehen. Dies gilt ebenso für Flächen, für die entsprechende Schutzzwecke (zum Beispiel Kompensationsflächen) per Baulast oder Grunddienstbarkeit abgesichert sind.

Soweit ein Vorhaben die in § 5 genannten Flächen nur teilweise betrifft und der überwiegende Teil des Vorhabens auf Flächen nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder § 34 BauGB geplant ist, kann die Zulassung im Rahmen einer Einzelfallprüfung ermittelt und eine Ausnahme ggf. zugelassen werden. Beispielhaft sind hier Flächen zu erwähnen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen (grüne Zone zwischen Gebäuden) festgesetzt worden sind. Mit dem Ziel der Nachverdichtung des Innenbereichs soll eine Prüfung möglich sein, inwieweit eine Nachverdichtung tatsächlich als vertretbar angesehen werden kann.

Im Grundbuch oder per Baulast gesicherte Flächen müssen ggf. bereinigt oder freigegeben werden, um eine solche Prüfung abschließend ermöglichen zu können.

Zu § 6 – Anwendbarkeit in Gewerbe- und Industriegebieten

Der „Bau-Turbo“ ermöglicht grundsätzlich Wohnbauvorhaben auch in festgesetzten Gewerbegebieten, wenn die sonstigen Tatbestandsvoraussetzungen des § 246e BauGB erfüllt sind.

Die Rechtsprechung zum Gebietserhaltungsanspruch, die früher Wohnnutzungen in Gewerbegebieten ausschloss, ist zwar mit dem „Bau-Turbo“ teilweise entfallen, dennoch ist der Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen und deren gegenseitige Zumutbarkeit grundsätzlich nicht miteinander vereinbar. Wohnbau und gewerbliche Nutzung sind in Gewerbegebieten deshalb nur unter strengen Bedingungen miteinander vereinbar (Betriebsleiterwohnen).

Trotz der abgesenkten Anforderungen an die Wahrung der Grundzüge der Planung (§ 31 Abs. 3 BauGB und § 246e BauGB) müssen weiterhin öffentliche Belange und nachbarliche Interessen beachtet werden. Dazu zählen besonders der Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schutz wirtschaftlicher Interessen der Gewerbebetriebe.

Zudem ist es in einer Kommune mit begrenztem Gewerbebauland wie der Gemeinde Harsum aus gemeindeentwicklungspolitischer Sicht zwingend, diese wertvollen Gewerbeflächen nicht durch Wohnnutzungen zu gefährden. Die Gewerbegebiete sollen ihren Zweck als Standort für Betriebe und Arbeitsplätze erfüllen und nicht durch Wohnraumbauten verdrängt oder entwertet werden.

Die wirtschaftliche Bedeutung und der Erhalt der funktionierenden gewerblichen Infrastruktur sichern Beschäftigung und Steuerkraft vor Ort. Eine Vermischung mit Wohnnutzungen birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten, die Investitionen und Gewerbeansiedlungen hemmen könnten.

Deshalb soll im Sinne einer nachhaltigen und geordneten Gemeindeentwicklung der „Bau-Turbo“ in Gewerbegebieten nicht angewendet werden. Das begrenzte Gewerbebauland ist ausschließlich für gewerbliche Zwecke vorzuhalten. So wird die Qualität der gewerblichen Standorte gewahrt; Wohnungsbau soll vorzugsweise in innerörtlichen oder wohngebietsnahen Bereichen unter Berücksichtigung der Schutz- und Verträglichkeitskriterien umgesetzt werden.

Zu § 7 – Anwendung im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches

Soll ein Vorhaben auf Rechtsgrundlage des „Bau-Turbos“ entstehen, ist dies im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung planungsrechtlich grundsätzlich unzulässig. § 246e BauGB kann nur laut Gesetzestext im räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 BauGB und § 34 BauGB angewandt werden. Splittersiedlungen sind davon gerade nicht erfasst, da sie keinen ausreichenden Siedlungszusammenhang bzw. Ortsteil bilden.

Darüber hinaus wird bei § 246e BauGB kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gefordert. Voraussetzung ist vielmehr, dass die Vorhaben nur im räumlichen Zusammenhang mit den Gebieten nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB stehen. Damit soll deutlich werden, dass nicht nur solche Vorhaben erfasst werden, 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.

Die Gemeinde Harsum möchte diesen Anwendungsfall jedoch ausschließen. Grundsätzlich dient der Flächennutzungsplan der geordneten und vorausschauenden Planung von Gebietsausweisungen. Sofern Baulandreserven zur Verfügung stehen, können diese genutzt werden. Der Flächennutzungsplan selbst befindet sich derzeit in einer Neuaufstellung. Dieses Verfahren dient auch dazu, die Entwicklungen für die kommenden Jahrzehnte vorzuplanen. Dies gilt für Gewerbe- und Wohnbauflächen. Die Inanspruchnahme des Außenbereiches soll daher grundsätzlich durch jeweilige Bauleitplanungen abgesichert werden, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

Zu § 8 – Anwendung auf landwirtschaftlichen Flächen

Die Ausnahmeregelung für den „Bau-Turbo“ in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen ist von großer Bedeutung, um einen ausgewogenen Interessensausgleich zwischen der dringend erforderlichen Wohnraumentwicklung und dem Schutz landwirtschaftlich genutzter Flächen sicherzustellen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der hochwertigen Böden in der Gemeinde Harsum, die sich in der Hildesheimer Börde befinden.

Landwirtschaftliche Flächen erfüllen unter anderem zentrale Funktionen für die regionale Versorgung mit Lebensmitteln, den Erhalt der Landschaft sowie ökologische Leistungen wie Boden- und Wasserschutz. Der Flächenschutz hat deshalb eine hohe Priorität, um langfristig die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft und die Nachhaltigkeit der Landnutzung zu sichern.

Durch den „Bau-Turbo“ wird die Möglichkeit geschaffen, auch außerhalb der regulären besiedelten Bereiche schneller und unkomplizierter Wohnraum zu schaffen, was grundsätzlich eine wichtige Antwort auf den akuten Wohnraumangel darstellt. Gleichzeitig birgt diese Regelung jedoch das Risiko, dass wertvolle Agrarflächen in Bauland umgewandelt werden, was zu Zersiedelung, Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen und einer Schwächung der regionalen Agrarstruktur führen kann.

Um diesem Risiko wirksam zu begegnen, soll die Ausnahmeregelung klarstellen, dass Bauvorhaben auf Agrarflächen nur dann zulässig sind, wenn die Flächen in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen stehen. Das bedeutet, dass nur solche Flächen baulich genutzt werden dürfen, die faktisch schon an bebautes Gebiet angrenzen, sodass eine flächenhafte ungesteuerte Ausdehnung der Siedlungen in den Außenbereich hinein vermieden wird.

Weiterhin müssen diese Flächen aufgrund ihrer Lage, Parzellengröße und Beschaffenheit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr begründet ermöglichen oder sinnvoll erscheinen lassen. Oft sind es Flächen, die durch natürliche oder infrastrukturelle Gegebenheiten bereits in ihrer landwirtschaftlichen Nutzbarkeit eingeschränkt sind, zum Beispiel sehr kleine oder stark zersplitterte Parzellen oder brachliegende, schwer zugängliche Flächen.

Diese Regelung schafft somit einen Rahmen, um Bauvorhaben nur dort zu ermöglichen, wo sie aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind und kein unnötiger Flächenverbrauch hervorgerufen. Daher gilt sie für landwirtschaftliche Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich. Sie stärkt die kommunale Planungshoheit und trägt dazu bei, dass der „Bau-Turbo“ nicht zu einem „*Freifahrschein*“ für unbegrenzte Umwandlungen landwirtschaftlicher Flächen wird, sondern einer gezielten, bedarfsorientierten Entwicklung dient. Zugleich werden mit dieser Vorgehensweise wesentliche Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung – wie z.B. der Schutz der Agrarstruktur, der Erhalt der Ökosystemleistungen – gewahrt, während gleichzeitig der Wohnungsbau beschleunigt und die Nachfragedynamik adressiert werden kann.

Zu § 9 – Anwendung in (faktischen) Mischgebieten

Mischgebiete dienen dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, wobei das Gewerbe grundsätzlich das Wohnen nicht wesentlich stören darf. Die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert eine verträgliche Koexistenz dieser unterschiedlichen Nutzungen, verhindert Konflikte und schützt die Lebensqualität der Bewohner ebenso wie die Funktionstüchtigkeit der Betriebe.

Gewerbebetriebe im Mischgebiet sind oft wichtige Arbeitgeber und tragen zur lokalen Wirtschaftskraft bei. Eine Rücksichtnahme auf deren Betriebsabläufe und wirtschaftliche Interessen sichert Arbeitsplätze und verhindert, dass durch ungeordnete Bauvorhaben im Wohnbereich die gewerbliche Nutzung verdrängt oder beeinträchtigt wird.

Da der „Bau-Turbo“ die Bebauung beschleunigt und Abweichungen von bisherigen Bauleitplänen ermöglicht, besteht bei fehlender Berücksichtigung der oben genannten Belange die Gefahr, dass neue Wohnbebauungen zu Konfliktpotenzialen mit bestehenden Gewerbebetrieben führen. Dies kann sich in Rechtsstreitigkeiten, Verzögerungen und Kontrollverlust in der Planungspraxis äußern.

Die Berücksichtigung dieser Kriterien soll die kommunale Planungshoheit erhalten und zugleich zu einer ausgewogenen Abwägung zwischen Wohnraumbedarf und gewerblichen Standortbelangen beitragen.

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse fördert auch eine nachhaltige und funktionale Stadtstruktur, insbesondere sollte der „Bau-Turbo“ zeitlich begrenzt auslaufen.

Zu § 10 – Erschließung

Auch im Kontext des „Bau-Turbos“ gilt die gesicherte Erschließung als unabdingbare Voraussetzung. Obwohl der „Bau-Turbo“ als Instrument zur Beschleunigung und Vereinfachung der Bauverfahren dient und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässt, darf dies nicht zu einer Vernachlässigung grundlegender funktionaler Anforderungen wie der Erschließung führen. Denn die Beschleunigung darf nicht auf Kosten der ordnungsgemäßen städtebaulichen und technischen Ausstattung von Bauvorhaben gehen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließung die grundsätzliche Nutzbarkeit und Zugänglichkeit des Grundstücks gewährleistet. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung, um eine problemlose und sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Versorgungsinfrastruktur (wie Wasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation) zu garantieren. Ohne eine gesicherte Erschließung kann kein ordnungsgemäßer Bau- und Nutzungsbetrieb gewährleistet werden, was neben praktischen Anforderungen auch rechtlich zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens führt.

Zu § 11 – Berücksichtigung des sonstigen öffentlichen (Fach-) Rechtes

§ 246e BauGB ermöglicht nur ein Abweichen von BauGB-Vorgaben. Der „Bau-Turbo“ bietet keine Abweichungsmöglichkeit hinsichtlich öffentlicher Belange bzw. vom sonstigen (Fach)recht. Insoweit sind die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung sowie des öffentlichen Nebenrechtes einzuhalten und deren Einhaltung nachzuweisen.

Zu § 12 – Erhebliche Umweltauswirkungen

Bei Anwendung des § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB („Bau-Turbo“) muss durch eine Prüfung im Sinne des Gesetzes nachgewiesen werden, ob oder ob keine voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen infolge der Abweichung zu erwarten sind.

Indem die Antragstellenden für den Nachweis verantwortlich sind, ob infolge der Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, wird gewährleistet, dass die für die Genehmigung relevanten Informationen und Prüfunterlagen frühzeitig und umfassend vorliegen. Dies ermöglicht eine zügigere Prüfung durch die Verwaltung und reduziert den Verwaltungsaufwand.

Gleichzeitig verschiebt sich die Verantwortung für die umweltrelevante Bewertung auf die Antragstellenden, die mit dem Vorhaben am besten vertraut sind und durch detaillierte Planungen und Nachweise mögliche Risiken und Auswirkungen konkret erfassen können. Die Verwaltung prüft diese Nachweise dann im Rahmen eines verkürzten Verfahrens kontrollierend. Dies trägt dazu bei, den dringend benötigten Wohnungsbau effizienter und gleichzeitig umweltverträglich zu gestalten.

Durch diese Prozessverlagerung bleibt der Umweltschutz trotz der beschleunigten Verfahren erhalten, da bei Anhaltspunkten für erhebliche Umweltauswirkungen weiterhin umfassende Umweltprüfungen (etwa Strategische Umweltprüfung) durchgeführt werden müssen. Die Verlagerung der Hauptprüfung auf die Antragstellenden stellt somit eine praxisnahe und pragmatische Lösung dar, um den Zielkonflikt zwischen schnellem Wohnungsbau und Umweltverträglichkeit auszubalancieren.

Zu § 13 – Vorhabenbezogener städtebaulicher Vertrag

Ein vorhabenbezogener städtebaulicher Vertrag bei Bauvorhaben im Sinne des „Bau-Turbo“ dient dazu, dass trotz der beschleunigten Bauverfahren und der dadurch erweiterten Zulässigkeit von Abweichungen vom Bebauungsplan die kommunalen städtebaulichen Ziele sowie öffentliche Belange gewahrt bleiben.

Das Baugesetzbuch ermöglicht durch den „Bau-Turbo“ eine schnellere Zulassung von Wohnbauprojekten ohne Bebauungsplan unter anderem unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde zustimmt. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB schützt die kommunale Planungshoheit und erlaubt es, konkrete städtebauliche Anforderungen und Auflagen individuell mit den Antragstellenden zu vereinbaren. Ein städtebaulicher Vertrag ermöglicht es in diesem Zusammenhang, trotz der gesetzlichen Erleichterungen eine verbindliche Regelung zu treffen, die beispielsweise Anforderungen an Gestaltung, soziale Infrastruktur oder Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und damit den städtebaulichen Charakter sichert.

Dabei könnte zum Beispiel eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen geregelt werden, wobei der Gesetzgeber die auch in der Praxis übliche Quote für förderfähigen Wohnraum von 30 % in der Begründung zum „Bau-Turbo“ konkret nennt. In diesem Zusammenhang kann auch eine Verpflichtung vereinbart werden, nach der ein Teil des Vorhabens Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (zum Beispiel Seniorinnen und Senioren) schafft.

Eine weitere Möglichkeit bestünde zum Beispiel darin, die Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass sich die Antragstellenden zu einer angemessenen Kostenbeteiligung für die Schaffung der sozialen und kulturellen Infrastruktur verpflichtet werden.

Weitere Aspekte könnten Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen sein. Die Einhaltung dieser Bedingungen und Verpflichtungen können durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe oder dinglich abgesichert werden.

Der „Bau-Turbo“ wurde eingeführt, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Daher ist es sinnvoll, einen gegebenenfalls notwendigen städtebaulichen Vertrag mit einer Bauverpflichtung zu versehen. Einerseits soll eine Bodenspekulation verhindert werden. Andererseits sieht die Gemeinde bei Grundstücksverkäufen in Baugebieten ebenfalls eine Bauverpflichtung vor. Aus Gründen der Gleichbehandlungen sollen daher auch die städtebaulichen Verträge, die im Kontext der Anwendung des „Bau-Turbos“ stehen, eine solche Regelung zur Bauverpflichtung beinhalten. Die Dauer von 36 Monaten nach Abschluss des Vertrages entspricht der Regelung aus den Grundstücksverkaufsverträgen. Sie ist daher zweckmäßig und angemessen.

Zu § 14 - Organzuständigkeit

§ 36a Abs. 1 S. 4 BauGB sieht vor, dass die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird. Diese kurze Frist zeigt auf, dass wenig Zeit für eine sachgerechte Prüfung und politische Beteiligung zur Entscheidungsfindung zur Verfügung steht.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird daher grundsätzlich der Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gleichgestellt. Beide Vorgänge sind grundsätzlich als Geschäfte der laufenden Verwaltung nach § 85 Abs. 1 S. 1 Ziffer 7 NKomVG anzusehen. Dieses Vorgehen wird gewählt, um fristgerecht eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können, ohne die politischen Gremienläufe über Gebühr zu beeinträchtigen.

Über die Regelung in § 13 der Richtlinie ist geregelt, dass für Vorhaben mit mindestens drei Wohneinheiten ein vorhabenbezogener städtebaulicher Vertrag notwendig ist. Das bedeutet, dass die Verwaltung lediglich für Vorhaben mit maximal zwei Wohneinheiten als Geschäft der laufenden Verwaltung tätig sein wird.

Sollten Bauleitplanverfahren oder städtebauliche Verträge erforderlich werden, werden diese im Rahmen ihrer originären Organzuständigkeiten entweder in Verwaltungsausschuss oder im Rat der Gemeinde Harsum beraten und beschlossen.

Darüber hinaus besteht weiterhin die Möglichkeit, dass sich die politischen Gremien Einzelvorhaben im Rahmen ihrer kommunalverfassungsrechtlichen Kompetenzen heranziehen können.

Zu § 15 – Berichtspflicht

In konsequenter Fortsetzung der Behandlung von Vorgängen nach § 36a BauGB mit maximal zwei Wohneinheiten als Geschäft der laufenden Verwaltung wird es erforderlich, dass der Verwaltungsausschuss bis zum zeitlichen Ablauf der Anwendbarkeit des „Bau-Turbos“ regelmäßig über entsprechende Vorgänge informiert wird. Derzeit ist die Regelung bis zum Ablauf des 31.12.2030 befristet. Sollte die Anwendbarkeit der Regelung jedoch verlängert werden, verlängert sich automatisch die Berichtspflicht.

Die Berichtspflicht sieht vor, dass der Bürgermeister in jeder Sitzung des Verwaltungsausschusses über die Vorgänge im Kontext des „Bau-Turbos“ berichtet. Hierfür wird auf jeder Tagesordnung ein Standard-Tagesordnungspunkt angelegt.

Zu § 16 – Fortschreibung der Richtlinie

Das BauGB unterliegt einem stetigen Wandel. So ist auch der § 246e BauGB neu eingeführt worden. Diese Richtlinie wurde aufgrund von Rechtslage und Erfahrungen / Richtlinien anderen Kommunen erstellt. Sollte sich der rechtliche Rahmen durch Rechtsprechung oder Gesetzgebung verändern, ist auch diese Richtlinie laufend so anzupassen, dass sie dem städtebaulichen Willen der Gemeinde Harsum und dem rechtlichen Rahmen entspricht. Daher sind Fortschreibungen vorzunehmen, sobald sich der Bedarf dafür ergibt.

Zu § 17 – Gültigkeit der Richtlinie

Diese Richtlinie am Tag nach dem Beschluss des Rates der Gemeinde Harsum in Kraft treten. Eine Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim ist nicht erforderlich. Sie soll so lange gelten, bis die zeitlich befristete Regelung des § 246e BauGB in Kraft ist. Derzeit soll der Paragraph mit Ablauf des 31.12.2030 außer Kraft treten. Ab dem 01.01.2031 wäre dann auch die Richtlinie nicht mehr wirksam. Sollte sich jedoch die zeitliche Befristung des § 246e BauGB durch Anpassung der Gesetzgebung verändern, soll auch die Gültigkeit dieser Richtlinie automatisch angepasst werden. So ist sichergestellt, dass die Richtlinie dynamisch ausgestaltet ist und keine neue Beschlussfassung im Falle einer Anpassung der Gültigkeit des § 246e BauGB erforderlich ist.