

# Kriterienkatalog der Gemeinde Brockel zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB („Bau-Turbo“)

## **Vorwort**

Die Bundesregierung hat mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, den sogenannten „Bau-Turbo“ beschlossen.

Das Gesetz ist mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 30.10.2025 in Kraft getreten und bringt einige Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB), die es den Gemeinden erlaubt unter bestimmten Bedingungen von den üblichen Vorschriften des Bauplanungsrechts abzuweichen, ohne dass dafür ein zeitaufwändiges Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

## **1. Zielsetzung**

Die Gemeinde Brockel verfolgt mit der Anwendung des § 246e BauGB folgende Ziele:

- a) Mehr Wohnraum schaffen,
- b) Siedlungsentwicklung im Innenbereich fördern,
- c) Bauvorhaben beschleunigen,
- d) Gleichzeitig örtliche städtebauliche und gestalterische Standards sichern

Gemäß § 246e Abs. 5 BauGB können mit einem Wohnbauvorhaben auch ergänzende Nutzungen zugelassen werden, z. B.:

- den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner.

Beispiele: Grundschule, Kindertagesstätte, Arztpraxis, Seniorenbegegnungsstätte oder Jugendtreff.

Begründung: Damit soll sichergestellt werden, dass die soziale Infrastruktur mit der Wohnraumentwicklung mitwächst.

## 2. Geltungsbereich

Die Anwendung des „Bau-Turbos“ gilt nur für die in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereiche.

### a) § 35 BauGB Bauen im Außenbereich

- Keine Anwendung auf Außenbereichsflächen.
- Ausnahme:  
Nur im Siedlungszusammenhang, wenn Bereich in der Kartendarstellung der Anlage 1 enthalten sind.

### b) § 30 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

- Keine Anwendung auf bestehende B-Pläne.
- Ausnahme:  
Ggf. anwendbar, wenn die Umgebung und Zielsetzung des B-Planes nicht beeinträchtigt wird und die Festsetzungen des B-Planes dadurch nicht gegenstandslos werden. Eine Prüfung erfolgt nur im Einzelfall mit Ratsbeschluss.

### c) § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- Zustimmung kann durch die Gemeindeverwaltung (Bürgermeister) in den blau und grün gekennzeichneten Bereichen der Anlage 1 erfolgen, wenn folgende Kriterien eingehalten werden:
  - a) In den blau gekennzeichneten Flächen sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, wenn in direkter Umgebung bereits 2-geschossige Bebauungen vorhanden sind.
  - b) In den grün gekennzeichneten Flächen sind max. 7 Wohneinheiten je Gebäude und max. 2 Vollgeschosse zulässig.
  - c) Beachtung der örtlichen Bauvorschriften (siehe Anlage 2)
- Die Zustimmung des Rates ist bei der Anzahl ab 8 Wohneinheiten erforderlich. Zudem bedürfen ggf. eingehende abweichende Anträge der vorgenannten Vorgaben der Zustimmung des Rates.

### **3. Verfahren (Ablauf und Unterlagen)**

Mit Einführung des sogenannten „Bau-Turbos“ hat der Gesetzgeber im § 36a BauGB eine Zustimmungsfrist von drei Monaten vorgesehen. Diese Frist beginnt mit der formellen Beteiligung der Genehmigungsbehörde und ist auf reguläre Bauanträge ausgerichtet, die beim Landkreis Rotenburg eingereicht werden.

Die Gemeinde Brockel möchte jedoch bereits vor einer formellen Antragstellung eine verlässliche Grundlage für die Planung künftiger Bauvorhaben schaffen. Insbesondere in Fällen, in denen Grundstücks- oder Immobilienkäufe noch ausstehen, soll den Beteiligten frühzeitig Planungssicherheit ermöglicht werden. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass Bauherren für eine erste Einschätzung unnötige Kosten für die Erstellung eines vollständigen Bauantrags aufwenden müssen.

Aus diesem Grund bietet die Gemeinde die Möglichkeit an, eine vorläufige Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben einzuholen. Diese vorläufige Zustimmung (Vorprüfung) erfolgt außerhalb des Verfahrens nach § 36a BauGB, sodass die dreimonatige Zustimmungsfrist in diesem Zusammenhang ausdrücklich nicht gilt.

Die Entscheidung der Gemeinde basiert auf den eingereichten Unterlagen und stellt eine Einschätzung dar, ob das geplante Vorhaben aus gemeindlicher Sicht grundsätzlich zustimmungsfähig ist.

Damit eine solche Einschätzung getroffen werden kann, sind folgende Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen:

- Lageplan mit eingezeichnetem Bauvorhaben
- Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten
- Angaben zu weiteren Nutzungen
- Ansichten der baulichen Anlagen
- Angaben zur Grundfläche, Geschossfläche sowie GRZ/GFZ
- Angaben zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
- Angaben zur Fassadengestaltung (Materialien und Farben)
- Angaben zur gesicherten verkehrlichen Erschließung
- je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz auszuweisen

Die vorläufige Zustimmung ersetzt nicht die erforderliche bauordnungsrechtliche Prüfung des Landkreises Rotenburg, schafft jedoch eine fundierte Grundlage dafür, ob das geplante Vorhaben aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich ermöglicht werden kann.

Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Die Berücksichtigung nachbarlicher Interessen ist Aufgabe der planerischen Abwägung sowie das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Die Gemeinde kann demnach vom Antragsteller eine schriftliche Beteiligung oder persönliches Gespräch mit den Anliegern abfordern, um deren Belange zum Bauvorhaben zu hören.

## 4. Sonstiges

Eine abschließende Prüfung, ob das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, wird im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsicht, unter Hinzuziehung weiterer Fachbehörden, durchgeführt. Das „Baunebenrecht“ (Bauordnung, Denkmalschutz, Immissionsschutz, Ziele der Raumordnung etc.) gilt weiterhin. Eine Zulässigkeit ist nicht gegeben, wenn erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Gemäß § 246e Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 BNatSchG gelten die §§ 14 – 17 BNatSchG entsprechend. Dahingehend sollte im Zuge der Bauantragstellung eine überschlägige Umweltprüfung durchgeführt werden. Demnach ist davon auszugehen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugenehmigungsverfahren zu kompensieren sind.

## 5. Gesetzliche Grundlagen

Im Folgenden werden die maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen zur Anwendung des „Bau-Turbos“ dargestellt.

### **§ 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes**

*(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.*

### **§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich**

*(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.*

*(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.*

### **§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde**

*(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.*

### **§ 246e BauGB Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau**

*(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.*

## **Anlage 1**

**Planzeichnung mit Übersichtskarte der Anwendungsbereiche des „Bau-Turbo“**

## **Anlage 2**

### **Örtliche Bauvorschriften:**

#### **1. DÄCHER**

1.1 In den ausgewiesenen Flächen sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO.

1.2 In den ausgewiesenen Flächen sind (mit Ausnahme von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Solaranlagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO) nur einfarbige Dächer in den Farben rot, braun und anthrazit, weitestgehend den folgenden RAL-Farbtönen entsprechend, zulässig:

- |                  |                    |                     |
|------------------|--------------------|---------------------|
| - 3000 Feuerrot  | 7012 Schwarzgrau   | 8004 Kupferbraun    |
| - 3001 Signalrot | 7016 Anthrazitgrau | 8012 Rotbraun       |
| - 3002 Karminrot | 7024 Graphitgrau   | 8015 Kastanienbraun |
| - 3003 Rubinrot  |                    | 8016 Mahagonibraun  |
| - 3009 Oxidrot   |                    | 8019 Graubraun      |
| - 3011 Braunrot  |                    | 8022 Schwarzbraun   |

#### **2. TRAUFG- UND SOCKELHÖHEN**

2.1 In den ausgewiesenen Flächen dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

2.2 In den ausgewiesenen Flächen darf eine Traufhöhe (Schnittlinie der Außenflächen von Wand und Dachhaut) von 4,00 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und Krüppelwalme.

#### **3. EINFRIEDUNGEN**

In den ausgewiesenen Flächen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von max. 120 cm zulässig.

#### **4. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für Baugrundstücke im Plangebiet ist durch entsprechende Maßnahmen wie etwa den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen Regenwasser zurückzuhalten und z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.

## **5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.