

# **Handreichung der Stadt Rotenburg (Wümme) zum Umgang mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung**

## **(§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e Baugesetzbuch (BauGB))**

### **1. Ziel**

Mit der jüngsten BauGB-Novelle hat die Bundesregierung neue Regelungen geschaffen, welche die Beschleunigung von Wohnbauvorhaben sowie eine Entlastung der Genehmigungsbehörden zum Ziel haben. In der Bearbeitung von Bauanträgen sind die Modifikationen der § 31 BauGB, § 34 BauGB und der neu geschaffene § 246e BauGB besonders praxisrelevant.

Der § 31 BauGB regelt Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen, während der § 34 BauGB den rechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. unbepannter Innenbereich) bildet. Die sogenannte Experimentierklausel § 246 e BauGB kommt dann zur Anwendung, wenn ein Vorhaben weder durch Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB noch durch das Abweichen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung gemäß § 34 Abs. 3b BauGB umgesetzt werden kann.

Dabei ergänzen die neuen gesetzlichen Regelungen die Bauleitplanung, stellen jedoch kein pauschales „Umgehungsinstrument“ dar. Die Anwendung des sogenannten Bauturbos ist nur dann möglich, wenn die Gemeinde ihre Zustimmung gemäß § 36a BauGB erteilt. Grundsätzlich handelt es sich dabei um Einzelfallentscheidungen, ob der Anwendung des Bauturbos aus fachlichen Gesichtspunkten zugestimmt werden kann.

### **Grundsätze und Voraussetzungen**

- Vor der Einreichung eines entsprechenden Bauantrages bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollte das Gespräch mit der Abteilung Stadtplanung und Umwelt zu suchen, um unnötige Kosten im Falle einer Ablehnung sowie Konflikte oder Verzögerungen zu vermeiden
- Ohne vorherige Abstimmung kann die Zustimmung gemäß § 36a BauGB versagt werden
- Es besteht kein Anspruch auf die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
- Es sind dem Verfahrensstand angemessene und aussagekräftige Unterlagen vorzulegen:
  - Straßenseitige Ansicht des Bauvorhabens im Maßstab 1:100

- Lageplan mit Darstellung von Baukörper, Zuwegung und Stellplätzen im Maßstab 1:500
- Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung sind zwingend einzuhalten
- § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB sind vorrangig anzuwenden, bevor der § 246 e BauGB zur Anwendung kommt
- Die Erschließung muss gesichert sein (technisch und verkehrlich)
- Bei Bedarf ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen, um besonderen städtebaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen
- Je nach Sachverhalt ist das Bauprojekt durch den Bauherrn oder Entwurfsverfassenden im Verwaltungsausschuss vorzustellen
- Sofern Bauvorhaben in Ortschaften geplant sind, werden die jeweiligen Ortsräte beteiligt

### **Keine Anwendung des Bauturbos**

- Von der Anwendung des Bauturbos wird grundsätzlich abgesehen...
  - ...im Außenbereich
  - ...in festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten (Ausnahme Betriebsleiterwohnen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - ...in Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie im Bereich von Überschwemmungsgebieten
  - ...im Bereich festgesetzter Grünflächen
  - ..., wenn das Bauvorhaben künftige Entwicklungen beeinträchtigen könnte (wenn z.B. hintere Grundstücke nicht mehr erschlossen werden können)
  - ..., wenn das Vorhaben zur Entstehung oder Verschärfung von immissionsschutzfachlichen Konflikten beziehungsweise von Nutzungskonflikten beiträgt
  - ..., wenn das Vorhaben den festgeschriebenen Sanierungszielen der Stadt Rotenburg (Wümme) widerspricht<sup>1</sup>
  - ...bei einer deutlichen Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Orientierungswerte der Grundflächenzahl von mehr als 15%<sup>2</sup>
  - ...bei Bauvorhaben, welche die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse um mehr als 1 Vollgeschoss überschreiten/sich im unbeplanten Innenbereich dementsprechend nicht in die nähere Umgebung einfügen<sup>3</sup>

- ...bei Bauvorhaben, welche aufgrund ihrer Ausgestaltung zur erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würden

Ein im Rahmen des Bauturbos geplantes Bauvorhaben sollte **vor Einreichung des Bauantrages oder der Bauvoranfrage** mit dem Bauamt der Stadt Rotenburg (Wümme) besprochen werden, um zusätzliche Kosten und Verzögerungen zu vermeiden.

Zur Terminabsprache wenden Sie sich bitte an [stadtplanung@rotenburg-wuemme.de](mailto:stadtplanung@rotenburg-wuemme.de).

## Weiterführende Erläuterungen

### <sup>1</sup>Sanierungsziele der Stadt Rotenburg (Wümme)

In der Stadt Rotenburg (Wümme) befinden sich die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Innenstadt und Niederungen“ und „Wohngebiet Auf dem Loh.“ Finanzielle Mittel von Bund und Land unterstützen dort eine zukunftsorientierte und nachhaltige Quartiersentwicklung. Um dies zu gewährleisten wurden für beide Gebiete jeweils unterschiedliche Sanierungsziele definiert. Weitere Informationen zu den Sanierungszielen sowie zur Städtebauförderung im Allgemeinen finden Sie unter [www.staedtebaufoerderung-row.de](http://www.staedtebaufoerderung-row.de).

### <sup>2</sup>Grundflächenzahl

Der § 17 BauNVO legt Orientierungswerte für die Obergrenzen der Grundflächenzahlen fest, welche im Regelfall nicht überschritten werden sollen. Abhängig sind diese vom Gebietstyp:

Gebietstyp	Orientierungswert GRZ
Reine (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,4
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	0,6
Urbane Gebiete (MU)	0,8
Kerngebiete (MK)	1,0

Sofern diese Orientierungswerte um mehr als 15% überschritten werden, wird von der Anwendung des Bauturbos abgesehen.

### <sup>3</sup>Geschossigkeit/Gebäudehöhe

Im Bebauungsplan wird die Höhe von Gebäuden unter anderem durch die Anzahl zulässiger Vollgeschosse bestimmt. Das oberste Geschoss ist gemäß Niedersächsischer Bauordnung dann ein Vollgeschoss, wenn es mehr über als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 Meter besitzt. Sofern ein Bauvorhaben die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse um mehr als ein Vollgeschoss überschreitet, findet der Bauturbo keine Anwendung.

Sofern anstelle der Anzahl zulässiger Vollgeschosse eine maximale Firsthöhe beziehungsweise eine Maximalhöhe der Gebäudeoberkante festgesetzt ist, wird das Bauvorhaben abgelehnt, sobald es die Nachbarbebauung deutlich überhöht. Dies gilt auch für Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.