Gemeinde Hatten: Umgang mit dem Bau-Turbo (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung)
Stand: Ratsbeschluss 18.06.2026

Kriterienkatalog – Bau-Turbo in der Gemeinde Hatten

1. Einleitung und Anlass

Die am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) –zum „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ auch als „Bau-Turbo“ bezeichnet – verfolgt das Ziel, den Wohnungsbau spürbar zu beschleunigen. Kernpunkte der Reform betreffen insbesondere die Neuregelungen in § 31 Absatz 3 BauGB (Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans), § 34 Absatz 3b BauGB (Abweichungen vom Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) sowie § 246e BauGB (befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau bzw. Experimentierklausel bis zum 31.12.2030).

Die Anwendung dieser Regelungen ist immer an die Zustimmung der Kommune geknüpft. Die Neuregelungen sollen die Kommunen einerseits entlasten, indem sie einfache Lösungen für dringende Wohnbauprojekte ermöglichen. Andererseits greifen sie jedoch tief in bestehende Planungsabläufe ein und stellen viele Kommunen vor neue Herausforderungen, insbesondere, wenn es darum geht, klare und praktikable Regeln für die Anwendung in laufenden und zukünftigen Projekten zu definieren. Zumindest bei extensiver und willkürlicher Anwendung des Bauturbos besteht die Gefahr des Verlustes von städtebaulicher Struktur und von Nachbarschaftskonflikten und Unmut bei Ungleichbehandlung.

Zur Vermeidung von Begründungslücken bei der Zustimmung der Kommune und zur Vermeidung ungewollter städtebaulicher Entwicklungen kommt einer vorgeschalteten konzeptionellen Ebene eine umso größere Bedeutung zu.

Nachstehend finden Sie konzeptionelle Ausarbeitungen, die eine einheitliche und vor allem für jeden nachvollziehbare und transparente Grundlage schaffen, die den Entscheidungen der Kommune über die Anwendung des Bauturbos bei entsprechenden Anträgen zugrunde gelegt werden können.

In der Ratssitzung am 18.06.2026 wurde dieser Kriterienkatalog mit seinen hier aufgeführten Prüfschritten als Leitlinien zur Grundlage für die Zustimmung oder Versagung gem. § 36a Baugesetzbuch (BauGB) zu Vorhaben nach den neuen gesetzlichen Regelungen beschlossen.

Ziel ist die Steuerung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung.

1.1 Neue gesetzliche Grundlagen

- **§ 246e BauGB**: Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau, die ohne die Voraussetzung eines angespannten Wohnungsmarktes auskommt. Voraussetzung ist ein räumlicher Zusammenhang zu Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde.
- **§ 31 Abs. 3 BauGB**: Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans, wenn die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- **§ 34 Abs. 3b BauGB**: Erleichterungen für das Einfügen von Bauvorhaben in die bestehende Bebauung, wenn Wohnraum geschaffen wird.
- **§ 36a BauGB**: Die Zustimmung der Gemeinde ist für Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b erforderlich. Die Gemeinde prüft, ob das Vorhaben mit ihren städtebaulichen Vorstellungen vereinbar ist.

2. Ablauf für die Anwendung des Bauturbos in der Gemeinde

Die Anwendung des Bau-Turbos erfolgt in folgenden Schritten:

A. Vorstellung des Vorhabens durch den Investor bei der Gemeinde

Das Vorhaben muss durch den Investor der Gemeinde - vor Antragstellung beim Landkreis Oldenburg - mit einem aussagekräftigen Konzept vorgestellt worden sein.

B. Erklärung des Investors zur Einhaltung des Vorgabenkataloges

Der Investor muss dem folgenden Vorgabenkatalog zustimmen. Der Vorgabenkatalog wird in Form eines städtebaulichen Vertrages gesichert und durch den Investor vor Zustimmung der Gemeinde zum Bauantrag unterzeichnet.

Der **Vorgabenkatalog** umfasst folgende Forderungen:
- Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens.
- Es sind je neu geschaffener Wohneinheit 1,5 Stellplätze (ESP) zu schaffen.
- Der Investor ist zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bereit.

Der Investor trägt sämtliche Kosten, die im Rahmen der Prüfung für die Erteilung der Zustimmung notwendig werden. Damit eingeschlossen sind auch evtl. benötigte Gutachten. Die Vorgaben werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

C. Prüfung des Planfalles entlang des Prüfschemas

1. Prüfschritt: Vorstellung bei der Gemeinde und Erklärung zur Einhaltung des Vorgabenkataloges

Es wird überprüft, ob sich der Investor vorab bei der Gemeinde gemeldet und sein Vorhaben mit einem aussagekräftigen Konzept vorgestellt hat. Zudem muss der Investor dem Vorgabenkatalog zugestimmt haben.

Hat der Investor nicht vorab mit der Gemeinde sein Konzept abgestimmt, wird dem Bauantrag im Verfahren nach dem „Bau-Turbo“ keine Zustimmung erteilt. Dies erfolgt durch einen ablehnenden Beschluss im Verwaltungsausschuss.

2. Prüfschritt: Lage des Planfalles

Die Gemeinde beurteilt die Lage des geplanten Bauvorhabens.

Liegt das Vorhaben im Innenbereich in den Siedlungslagen Sandkrug, Kirchhatten, Streekermoor oder Hatterwüsting wird zum 3. Prüfschritt übergegangen. Außerhalb dieser Siedlungslagen wird dem Bauantrag im Verfahren nach dem „Bau-Turbo“ keine Zustimmung erteilt. Dies erfolgt durch einen ablehnenden Beschluss im Verwaltungsausschuss.

3. Prüfschritt: Ausschlusswirkungen (3A Bebauungsplan | 3B Innenbereich)

Im dritten Prüfschritt wird die planungsrechtliche Ausgangslage im Vorhabenbereich überprüft.

Liegt das Vorhaben…
- …im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, wird Prüfschritt 3 (A) herangezogen.
- …im Innenbereich ohne Bebauungsplan wird Prüfschritt 3 (B) herangezogen.
- …im Außenbereich wird das Vorhaben abgelehnt.

Für die Fälle wurde jeweils ein Ausschlusskatalog entwickelt. Trifft eines der Kriterien zu, wird in Bauantragsverfahren nach dem „Bau-Turbo“ keine Zustimmung erteilt. Dies erfolgt durch einen ablehnenden Beschluss im Verwaltungsausschuss. Ansonsten wird zum 4. Prüfschritt übergegangen.

3 A <u>Ausschlüsse</u> für Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan hat nach dem 01.01.2023 Rechtskraft erlangt.
- Es liegt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vor.
- Der Bebauungsplan setzt Gewerbe- oder Industriegebiete fest.

- Es sind Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften oder von Festsetzungen zum Immissionsschutz oder Naturschutz vorgesehen.

3 A <u>Vorgaben</u> für Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplanes

- Die Anzahl der im Bebauungsplan pro Gebäude festgesetzten Wohneinheiten wird um maximal eine Wohneinheit überschritten.
- Das Vorhaben widerspricht ansonsten nur **einer** Festsetzung des B-Planes (z. B. Überschreitung GRZ **oder** weitergehende Überschreitung Wohneinheiten **oder** Überschreitung Baugrenzen).

3 B <u>Ausschlüsse</u> für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

- Der Flächennutzungsplan stellt keine Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen dar.
- Das Vorhaben liegt in einem faktischen Gewerbe- oder Industriegebiet.
- Das Vorhaben liegt in Schutzgebieten oder Risikogebieten.

3 B <u>Vorgaben</u> für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

- Max. 2 Vollgeschosse
- Max. 5 Wohneinheiten pro Gebäude
- Orientierung an Baufluchten der Nachbarn

Hinweis zu 3A und 3B: Vorhaben gelegen auf rückwärtigen Grundstücksflächen ohne benachbarte Hintergrundstücksbebauung sind im Einzelfall zu beraten; wenn mit dem Vorhaben ein Präzedenzfall geschaffen wird, wird dem Bauantrag im Verfahren nach dem „Bau-Turbo“ keine Zustimmung durch die Gemeinde erteilt. Dies erfolgt durch einen ablehnenden Beschluss im Verwaltungsausschuss.

4. Prüfschritt: städtebauliche Abstimmung

In einem vierten Prüfschritt wird abschließend von der Gemeinde geprüft, ob die Planung als städtebaulich und architektonisch verträglich bewertet werden kann und die nachbarlichen Interessen gewürdigt werden. Diese Abwägung wird für den Einzelfall getroffen.

Bei **Wohnraumerweiterungen**, die städtebaulich verträglich sind und die nachbarlichen Interessen würdigen, wird dem Verwaltungsausschuss von der Verwaltung empfohlen, die Zustimmung zu erteilen.

Bei Anträgen mit **Wohnraumschaffung** (zusätzliche Wohneinheiten) wird das Vorhaben im Bau- und Planungsausschuss vorgestellt. Die Verwaltung ergänzt ihre Einschätzung zur städtebaulichen Verträglichkeit und der Wahrung der nachbarlichen Interessen. Der Bau- und Planungssauschuss empfiehlt die Zustimmung oder Verweigerung. Der Beschluss erfolgt durch den Verwaltungsausschuss.

Sind **erhebliche Konflikte oder Unsicherheiten** zu erwarten, wird dem Verwaltungsausschuss von der Verwaltung empfohlen, die Zustimmung zu verweigern. Dem Investor steht es frei die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ersuchen.

D. Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages

Indem die Gemeinde das Prüfschema durchgeführt hat, wurde eine Entscheidung hinsichtlich der Zustimmung zum Bauantrag im Bauturboverfahren herbeigeführt. Damit eine Zustimmung final erteilt wird, muss der Investor den städtebaulichen Vertrag unterzeichnet haben.

E. Erteilung bzw. Verweigerung der Zustimmung

Im Anschluss an die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages wird durch die Gemeinde die Zustimmung zum Vorhaben ausgesprochen. Hieran anschließend kann für das Vorhaben der Bauantrag beim Landkreis Oldenburg gestellt werden.

Beurteilung des Landkreises

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens werden sämtliche zu berücksichtigenden Belange (wie z. B. die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, Schallimmissionen, Gerüche) aber auch die Wahrung der Ziele der Raumordnung (Vorranggebiete) geprüft. Auch die Erschließung ist zu prüfen sowie eine überschlägige Prüfung auf erhebliche Umweltauswirkungen. Wird der Antrag durch den Landkreis abgelehnt, steht es dem Investor frei, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ersuchen.