



Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos

§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 36a, § 246e BauGB

1. Nachrangigkeit und Vorrangigkeitsprüfung

Der Bauturbo ist nur anzuwenden, wenn bisherige Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen oder nicht ausreichen. Die Prüfung erfolgt in folgender Reihenfolge:

1. bisherige Genehmigungsfähigkeit
2. § 31 Abs. 2 bzw. § 34 Abs. 3a BauGB
-----ab hier „Bauturbo“ und Genehmigung der Gemeinde erforderlich -----
3. § 31 Abs. 3 bzw. § 34 Abs. 3b BauGB
4. § 246e BauGB

Dies entspricht dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und verhindert, dass der Bauturbo als pauschales Umgehungs-/Genehmigungsinstrument genutzt wird.

2. Wohnzwecke

Der Bauturbo aus § 246e BauGB ist ein zeitlich befristetes Instrument zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum. Vorhaben müssen überwiegend Wohnzwecken dienen. Gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen sind nur untergeordnet zulässig.

3. Städtebauliche Einfügung

Vorhaben müssen hinsichtlich Höhe, Bauweise, Dichte und Kubatur städtebaulich verträglich sein. So wird verhindert, dass Bebauungspläne funktionslos werden oder das Ortsbild nachhaltig verändert wird.

4. Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind einzuhalten. Der Bauturbo erlaubt nur Abweichungen vom Bauplanungsrecht, nicht von höherrangigen Landesplanungs- und Raumordnungsrecht.

5. Räumlicher Anwendungsbereich

Es gilt Innenentwicklung vor Ausbreitung im Außenbereich. Im Außenbereich wird der Bauturbo restriktiv angewendet.

5.1 Innenbereich

Der Bauturbo ist vorrangig im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden. Diese Innenentwicklung schont Freiflächen, nutzt bestehende Infrastruktur und entspricht nachhaltiger Stadtentwicklung.

5.2 Siedlungsnaher Außenbereich

Eine Anwendung ist nur zulässig als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs, direkt angrenzend an den beplanten oder unbeplanten Innenbereich. Außerdem findet der Bauturbo nur Anwendung auf Flächen, die eine Ausweisung i.d.R. Dorfgebiet - MD im Flächennutzungsplan aufweisen. Dies verhindert eine Zersiedlung und wahrt klare Siedlungsränder.

6. Begrenzung der Vorhabengröße

6.1 Bebauungsplanbereich § 31 Abs. 3 BauGB

- max. 6 Wohneinheiten je Gebäude (auch im Doppelhaus)
- max. 2 Vollgeschosse

6.2 Unbeplanter Innenbereich § 34 Abs. 3b BauGB

- Grundstücksfläche i. d. R. max. 5.000 qm
- max. 6 Wohneinheiten je Gebäude (auch im Doppelhaus)
- max. 2 Vollgeschosse
- keine Hinterlandbebauung

6.3 Siedlungsnaher Außenbereich § 246e BauG

- Ausweisung im Flächennutzungsplan i.d.R. MD zwingend erforderlich
- direkt angrenzend an das „letzte“ Grundstück im Innenbereich (gleiche Grundstücksgrenze)
- Grundstücksfläche i. d. R max. 2.500 qm
- max. 4 Wohneinheiten je Gebäude (auch im Doppelhaus)
- max. 2 Vollgeschosse

Größere Vorhaben bedürfen regelmäßig einer Bauleitplanung.

7. Ausschlussflächen

Der Bauturbo findet keine Anwendung auf folgenden Flächen:

- Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutzgebieten
- landwirtschaftlichen Flächen
- festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen

8. Erschließung

Die Erschließung muss gesichert sein. Neue öffentliche Erschließungsanlagen dürfen nicht erforderlich werden.

9. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Immissionsschutz, nachbarliche Belange sowie wirtschaftliche Interessen bestehender Betriebe sind zu wahren. Der Bauturbo senkt keine Schutzstandards und darf keine Nutzungskonflikte erzeugen.

10. Umwelt- und Klimabelange

Antragstellende weisen nach, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

11. Vorgelagerte Bauberatung und planungsrechtliche Bewertung

11.1

Für potenzielle Vorhaben, die unter die Regelungen des Bauturbos fallen, ist eine strukturierte, vorgelagerte Bauberatung erforderlich. Die frühe Abstimmung reduziert Konflikte, erhöht Planungssicherheit und ermöglicht die Einhaltung der kurzen Entscheidungsfristen.

11.2

Vorhaben, die diesen Leitlinien entsprechen, werden durch die Verwaltung genehmigt.

11.3

Vorhaben, die nicht unter diese Leitlinien fallen, aber städtebaulich bedeutend und vertretbar sind, werden zur Entscheidung dem Umwelt- und Planungsausschuss und dem Rat vorgelegt.

12. Erteilung von Baugenehmigungen

Die Instrumente des Bauturbos werden nicht auf Anträge auf Vorbescheid angewandt. Erteilte Baugenehmigungen nach den Vorschriften des Bauturbos werden nicht verlängert. Es soll kurzfristig Wohnraum geschaffen werden und keine Baurechtsicherung erfolgen.

13. Städtebaulicher Vertrag

Bei Bedarf ist mit Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Der Vertrag sichert die städtebaulichen Ziele und enthält regelmäßig inhaltliche und finanzielle Regelungen.

14. Evaluation

Die Anwendung des Bauturbo's wird kontinuierlich überprüft. Die zeitlich befristete Sonderregelung erfordert eine Überprüfung ihrer städtebaulichen Auswirkungen.

15. Verfahren Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB

- Leitlinienkonforme Vorhaben nach 11.2: Entscheidung durch Verwaltung
- Abweichende Vorhaben nach 11.3: Entscheidung durch Umwelt- und Planungsausschuss und Rat
- Regelmäßige Information der Politik

Erstellt, 15.10.2026
Stadt Petershagen
-Stadtplanung-