Richtlinie zur Anwendung des „Bauturbos“ in der Hansestadt Uelzen

– Kriterien zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

Präambel

Diese Richtlinie dient der Konkretisierung der bundesgesetzlichen Vorgaben zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (sogenannter „Bauturbo“) auf kommunaler Ebene. Die nachfolgenden Kriterien bilden den Rahmen zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB in der Hansestadt Uelzen und finden auch auf Vorhaben nach § 246e BauGB Anwendung. Sie dienen als Grundlage für vorhabenbezogene Einzelfallprüfungen und gewähren eine einheitliche, transparente und nachvollziehbare fachliche Entscheidungsfindung.

Zugleich soll die Schaffung von neuen Wohneinheiten unterstützt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Dabei sind städtebauliche Fehlentwicklungen oder nachteilige Auswirkungen auf bestehende Siedlungsstrukturen zu vermeiden. Die Belange einer klimaresilienten Stadtentwicklung sind angemessen zu berücksichtigen, beispielsweise durch ausreichende Versickerungsflächen, Baumpflanzungen oder Dach-/ Fassadenbegrünungen.

Sofern ein Vorhaben die nachfolgenden Kriterien erfüllt, kann die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB erteilt werden. Die Reihenfolge der aufgeführten Kriterien impliziert keine Gewichtung, sie sind grundsätzlich gleichwertig zu berücksichtigen. In begründeten Einzelfällen kann von einzelnen Kriterien mit Zustimmung des Verwaltungsausschusses abgewichen werden.

Die Zuständigkeit für die Zustimmung liegt beim Bürgermeister.

1. Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde

1.1. Räumlicher und planungsrechtlicher Anwendungsbereich

1.1.1. Die Anwendung des „Bauturbos“ ist auf Vorhaben im beplanten und unbeplanten Innenbereich begrenzt. Hierzu zählen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB), innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Vorhaben auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind.

1.1.2. In Dorf- und Mischgebieten kann eine Zustimmung erteilt werden, sofern keine negativen Auswirkungen auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe zu erwarten sind und der Gebietserhaltungsanspruch gewahrt bleibt.

1.1.3. Eine Zustimmung wird ausgeschlossen für Vorhaben in

a) Gewerbe- oder Industriegebieten,
b) festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder
c) Gebieten mit bekannter Starkregenproblematik (Starkregengefahrenkarte).

1.1.4. Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

1.1.5. In Geltungsbereichen laufender Bebauungsplanverfahren ist nach Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB ausgeschlossen.

1.2. Städtebauliche Vereinbarkeit

1.2.1. Das Vorhaben muss mit den Zielen der Bauleitplanung und den Konzepten der Hansestadt Uelzen übereinstimmen. Hierzu zählen bspw. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), der Masterplan Innenstadt, das Integrierte Klimaschutzkonzept sowie der Kommunale Wärmeplan.

1.2.2. Eine Zustimmung wird nicht erteilt, wenn negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, negative Vorprägungen oder städtebauliche Fehlentwicklungen (z.B. eine ungesteuerte Innenverdichtung) zu erwarten sind.

1.2.3. Das Vorhaben darf das Straßen-, Stadt- oder Ortsbild nicht beeinträchtigen.

1.3. Inhaltliche Anforderungen

1.3.1. Mit dem Vorhaben müssen eine oder mehrere neue Wohneinheit(en) geschaffen werden.

1.3.2. Eine Zustimmung kann nur erteilt werden, wenn nach einer überschlägigen Prüfung keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Verantwortung für einen ggf. erforderlichen Nachweis liegt beim Antragstellenden. Hierzu kann beispielsweise ein Überflutungsnachweis gehören.

1.3.3. Das Vorhaben hat Maßnahmen zu berücksichtigen, die eine klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern. Hierzu zählen beispielsweise Versickerungsflächen, Baumpflanzungen, Dach- / Fassadenbegrünungen sowie versickerungsfähige Oberflächenbeläge

1.3.4. Das Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Hierzu zählen insbesondere die Anbindung an das öffentliche Straßennetz und eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung.

2. Verfahren und Zuständigkeiten

2.1. Vor Einreichung eines Antrags auf Anwendung des „Bauturbos“ ist zwingend eine Vorabstimmung mit der Verwaltung durchzuführen. Die Zustimmungsfrist nach § 36a BauGB beginnt erst nach Eingang vollständiger und prüffähiger Unterlagen bei der Bauaufsicht der Hansestadt Uelzen.

2.2. Die Erforderlichkeit eines städtebaulichen Vertrags wird im Einzelfall geprüft. Gründe hierfür können z.B. gestalterische Vorgaben, Umsetzungsfristen oder die Übernahme von Folgekosten sein. Die Entscheidung darüber obliegt der Hansestadt Uelzen.

2.3. Die Zuständigkeit für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung aufgrund dieser Richtlinie im Rahmen des § 36a BauGB liegt beim Bürgermeister.

2.4. Von den Vorschriften dieser Richtlinie kann im begründeten Einzelfall mit Zustimmung des Verwaltungsausschusses abgewichen werden.

3. Sonstiges

3.1. Die Verwaltung berichtet regelmäßig im zuständigen Fachausschuss über die nach dem „Bauturbo“ beschiedenen Anträge.

3.2. Die Anwendung dieser Richtlinie ist bis zum 31. Dezember 2030 befristet.

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 29.06.2026 diese Richtlinie beschlossen.

Uelzen, den 02.07.2026

gez. Jürgen Markwardt

(Jürgen Markwardt)
Bürgermeister