



Änderungen BauGB 2025 – „Bauturbo“

FAQ-Katalog

des Nds. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Erläuterungen und Handlungsempfehlungen zur Anwendung der Regelungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025, BGBl. 2025 I Nr. 257
in Niedersachsen

Vorwort

Die nachstehenden Erläuterungen, Handlungsempfehlungen und Auslegungshinweise des Nds. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen (MW) haben zum Ziel, den niedersächsischen Kommunen und Landkreisen eine Hilfestellung bei der Anwendung der Regelungen des „Bauturbo 2025“ zu bieten. Sie geben die mit Stand vom 04.03.2026 bestehende Rechtsauffassung wieder und werden ggf. anlassbezogen fortgeschrieben.

Die Inhalte haben lediglich informatorischen Charakter. Sie basieren auf den Fragen, die im Rahmen der gemeinsamen Informationsveranstaltung der Arbeitsgemeinschaft der Kommunalen Spitzenverbände in Niedersachsen (AGKSV) und des MW am 05.02.2026 geäußert wurden. Es wird auf den seitens des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) veröffentlichten FAQ-Katalog, Stand: 02.02.2026 für ergänzende Informationen verwiesen. Dieser ist unter folgendem Link abrufbar:
<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html?nn=42820>

Bitte beachten Sie, dass die Hinweise keinen Anspruch auf abschließende Vollständigkeit erheben. Sie ersetzen im Einzelfall nicht die Auseinandersetzung mit der einschlägigen Rechtsprechung und Literatur durch die Anwenderinnen und Anwender.

A. ALLGEMEINE FRAGEN / GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN

A.1 Wie kann die rechtssichere Anwendung des § 246e BauGB sowie eine annähernde Gleichbehandlung zwischen Vorhaben erreicht werden?

A.4 Besteht ein Rechtsanspruch für Dritte auf Gleichbehandlung nach Anwendung des Bauturbos? Bindet eine einmal erteilte Zustimmung die Gemeinde für zukünftige vergleichbare Fälle?

Ein Anspruch auf Zustimmungserteilung besteht grundsätzlich nicht. Die Gemeinde bleibt bei Zustimmungserteilung jedoch an rechtsstaatliche Grundsätze wie die Beachtung des Allgemeinen Gleichheitssatzes gem. Art. 3 Abs. 1 GG gebunden. Nach diesem Grundsatz müssen wesentlich gleich gelagerte Sachverhalte gleichbehandelt werden. Die Gemeinde bleibt jedoch auch Herrin über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und kann diese steuern. Droht die Entwicklung eines ungeplanten Baugebiets entgegen der planerischen Vorstellungen der Gemeinde, so hat diese ihre nunmehr geänderten Vorstellungen den Antragstellern mitzuteilen. Eine (drohende) Selbstbindung der Gemeinde an ihre eigene Verwaltungspraxis kann unter Verweis auf sachgerechte Erwägungen (verhindert bzw.) gelöst werden.

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 24

A.2 Wer entscheidet, ob der Bauturbo auch für größere oder luxuriöse Wohnungen gilt (z. B. 120 m²)? Gibt es Grenzen im Sinne von Angemessenheit oder Erforderlichkeit?

Im Rahmen der Zustimmungsentscheidung berücksichtigt bzw. würdigt die Gemeinde die öffentlichen Belange, die Ihre städtebaulichen Vorstellungen charakterisieren. Grenzen im Sinne von Angemessenheit oder Erforderlichkeit gibt das Gesetz nicht vor.

A.3 Wie verhält sich der Bauturbo zu sonstigen Fachrechten, z. B. wasserrechtliche Aspekte (pluvialer Überschwemmungsschutz) oder bei Erhöhung der GRZ? Wer muss diese inwieweit beachten?

Abweichungsmöglichkeiten bestehen nur vom Bauplanungsrecht. Es kann von allen Vorschriften des BauGB sowie der darauf erlassenen Vorschriften (z.B. Erhaltungssatzungen, Veränderungssperren) abgewichen werden. Keine Abweichungsmöglichkeiten bestehen hingegen von Vorschriften anderer Rechtsgebiete wie beispielsweise dem Bauordnungsrecht, Naturschutzrecht, Wasserrecht, Immissionsschutzrecht.

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 17

A.6 Wie wirken sich Bauturbo-Zustimmungen auf bestehende Bebauungspläne aus, insbesondere wenn Abweichungen künftig regelmäßig zugelassen werden? Welche Risiken bestehen im Hinblick auf die Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen?

D.3 Können B-Pläne mit eingeschränkter Wohnnutzung (MD, MI, KS...) durch Zustimmung für mehrere vergleichbare Fälle – auch wenn z.B. erst nur ein Antrag vorliegt – quasi „umgewandelt“ werden?

Auswirkungen der Abweichung sind einzelfallbezogen im Rahmen der Zustimmungsentscheidung durch die Gemeinde zu prüfen. Die Gemeinde entscheidet mithin, ob ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden soll, weil es zu städtebaulichen Konflikten im Hinblick auf andere Grundstücke kommt.

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 36-37, 42-44

A.7 Inwieweit können Prüf- und Beteiligungsaufwände im Rahmen des Bau-Turbo zu einer gesonderten Abrechnung bzw. zu angepassten Gebührenanteilen führen (z.B. Gremien- und/oder Öffentlichkeitsbeteiligung)?

Die Baugebührenordnung (BauGO) regelt nur die Gebühren, welche die Bauaufsichtsbehörde gegenüber der antragstellenden Person geltend machen kann. Gemäß Nummer 8.2 der Anlage 1 zur BauGO können auch für planungsrechtliche Abweichungen Gebühren von den Bauaufsichtsbehörden erhoben werden. Zuschläge für das Mitwirken der für das städtebauliche Planungsrecht zuständigen Stellen ist hingegen gemäß § 5 Satz 2 BauGO nicht vorgesehen.

A.8 Stellen Wochenend- und Ferienhäuser eine Wohnnutzung im Sinne des Bau-Turbos dar oder sind diese generell ausgenommen? Wie sieht es mit Wochenendgebieten aus?

§ 31 Abs. 3 BauGB betrifft die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus, § 246 Abs. 1 Nr.1 BauGB bezieht sich auf Gebäude, die Wohnzwecken dienen. Die Anwendbarkeit der Regeln setzt voraus, dass unmittelbar Wohnraum geschaffen, wieder nutzbar gemacht oder ggfls. auch vergrößert wird. Wohnähnliche Nutzung scheidet damit aus, also insbesondere Ferienunterkünfte oder Flüchtlingsunterkünfte.

Wohnen setzt eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit voraus, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts. Wohnen ist ein Bestandteil der privaten Lebensgestaltung und damit des selbstbestimmt geführten privaten Lebens „in den eigenen vier Wänden“. Diese Definition bildet damit die Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen wie Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung/Pflege.

Die Nutzungen im Sinne des Bau-Turbos dürfen keinem anderen Nutzungszweck gem. BauNVO zuzuordnen sein.

A.9 Können die Abweichungsvorschriften der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB auch für die Erweiterung bestehenden Wohnraums eingesetzt werden (z.B. durch Anbauten oder Aufstockung), ohne dass dadurch neue Wohneinheiten geschaffen werden?

Die Befreiung bzw. Abweichung gilt, soweit neuer Wohnraum geschaffen wird. Die bloße Erweiterung einer Wohnung, ohne dass dadurch neue Wohneinheiten geschaffen werden, würde damit wohl nicht erfasst werden.

**A.10 Wie ist das Verhältnis zum Flächennutzungsplan und zum RROP, wenn Gebiete über den Bauturbo entwickelt werden könnten?
Welchen Einfluss haben RROP und LROP auf die Anwendung des Bauturbo?
Muss es als öffentlicher Belang beachtet werden? Wie geht man mit Abweichungen davon um?**

Darstellungen im Flächennutzungsplan sind seitens der Bauaufsichtsbehörde nicht bindend. Die Darstellungen sind jedoch ggf. als öffentliche Belange im Rahmen der Zustimmungsentscheidung der Gemeinde zu würdigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 12, 18

B. NACHBARLICHE BELANGE

B.1 Was ist unter „nachbarlichen Interessen“ im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB bzw. § 246e BauGB zu verstehen?

Leitend: angrenzende Nachbarbebauung oder Einhaltung sonstiger Festsetzungen des Bebauungsplans?

Wann muss eine Nachbarbeteiligung konkret erfolgen?

Mit der Anforderung der „Würdigung nachbarlicher Interessen“ wird das Gebot der Rücksichtnahme auf private Belange verankert. Es dient der Vermeidung von nicht hinnehmbaren Beeinträchtigungen für die unmittelbare Umgebung. Nachbarinteressen sind, wie auch in der Bauleitplanung, zu berücksichtigen und abzuwägen.

Die Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit richtet sich im Baugenehmigungsverfahren nach den Vorgaben von § 68 NBauO. Darüber hinaus hat die Gemeinde optional die Möglichkeit, die betroffene Öffentlichkeit im Rahmen ihrer Zustimmungsentscheidung zu beteiligen (siehe auch Kapitel E.1).

⇒ siehe FAQ Bund 21-22

B.2 Wer prüft die Vereinbarkeit mit den nachbarlichen Interessen – Gemeinde oder Bauaufsichtsbehörde?

Bei der Zustimmungsentscheidung der Gemeinde können nachbarliche Interessen, neben anderen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, eine Rolle spielen.

Die Bauaufsichtsbehörde berücksichtigt die nachbarlichen Interessen im bauordnungsrechtlichen Sinne und prüft z.B. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit jenen.

B.3 Wer beteiligt die Nachbarn, und welcher Kreis gilt als Nachbar (z. B. Umkreis x Meter)? Müssen Nachbarn ggf. mit Fristsetzung einbezogen werden?

Gemäß § 68 Abs. 1 NBauO gelten all jene Personen als Nachbarn, deren Belange die Baumaßnahme berühren kann. Dies ist im Einzelfall von der Beeinträchtigung der Baumaßnahme abhängig und kann nicht durch eine pauschale, starre Umkreisfläche bestimmt werden.

Nachbarn im Sinne von § 68 Abs. 1 NBauO sind dem Kreis der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 36a BauGB zuzuordnen.

B.4 Wie wird das Verhältnis zu Nachbarn eingeschätzt, die bisher strenge Bebauungspläne einhalten mussten?

Nachbarliche Interessen sind auch bei Anwendung der Vorschriften des Bauturbos zu würdigen. Sofern auf ein geplantes Vorhaben die entsprechenden Vorschriften anwendbar sind, ist grundsätzlich allen Vorhabenträgern die Möglichkeit der Antragstellung eröffnet, auch wenn Vorhaben in der Vergangenheit beispielsweise aufgrund von entgegenstehenden Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht zulässig waren.

⇒ siehe FAQ Bund 23

B.5 Ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung auf die direkten Nachbarn beschränkbar?



Die Personenkreise „Öffentlichkeit“ im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB, „betroffene Öffentlichkeit“ im Sinne von § 36a BauGB und „Nachbarn“ im Sinne von § 68 Abs. 1 NBauO sind zu unterscheiden, da sie auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen basieren.

Zur Öffentlichkeit i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB zählt **jeder**, d.h. jede natürliche oder juristische Person, die von der Bauleitplanung betroffen ist oder ein sonstiges Interesse an ihr hat.

Für die Definition der betroffenen Öffentlichkeit kommt es auf das **Kriterium „der ,berührten Belange“** an. Damit gemeint ist die (wahrscheinlich) konkret betroffene Öffentlichkeit sowie diejenige Öffentlichkeit, die ein Interesse an diesem Vorhaben hat. Die betroffene Öffentlichkeit im Sinne von § 36a Abs. 2 BauGB stellt einen Teil der „allgemeinen“ Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB dar.

Nachbarn im Sinne von § 68 Abs. 1 NBauO sind wiederum dem Kreis der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 36a BauGB zuzuordnen.

B. 6 In welchem Umfang sind im Rahmen des Bau-Turbos (insb. § 246e BauGB) Abweichungen von der TA Lärm zulässig, und wie sind diese im Hinblick auf den Schutz nachbarlicher Belange und bestehender Gewerbebetriebe rechtssicher zu bewerten?

Das Fachrecht besteht weiterhin, siehe auch Antwort A.3.

⇒ siehe FAQ Bund 17, 50

C. AUSSENBEREICH / RÄUMLICHER ZUSAMMENHANG

**C.1 Wie wird der „räumliche Zusammenhang“ nach § 246e Abs. 3 BauGB definiert?
C.6 Wie ist die Grenze von 100 m aus der Gesetzesbegründung zu verstehen? - In der Gesetzesbegründung zu § 246e BauGB ist ausgeführt, dass das Baugrundstück im räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB stehen muss. Wo ist anzusetzen? Kann der Bauturbo hier erneut (neue Grenze nach Bebauung durch den Bauturbo) angewandt werden?**

Das BauGB kennt in § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 lit. e) bereits den Begriff des räumlich-funktionalen Zusammenhangs. Der räumliche Zusammenhang besteht in diesem Sinne bei unmittelbarer Nähe. Gemäß der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 21/781 (neu), S. 28) soll im Interesse des Außenbereichsschutzes vermieden werden, dass Wohnbauvorhaben an nicht integrierten Standorten ohne infrastrukturelle Anbindung realisiert werden. Die Vorhaben sollen sich trotz gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen. Erforderlich sei stets eine Einzelfallprüfung. Ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich könne man nach der Vorstellung des Gesetzgebers aber in keinem Fall mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen. Die Gesetzesbegründung bindet jedoch die Rechtsprechung nicht, sondern bietet lediglich eine Auslegungshilfe. Auch bei einer Entfernung von weniger als 100 Metern kann der räumliche Zusammenhang unterbrochen sein, wenn dies aus weiteren Umständen des Einzelfalls folgt.

Die erneute Anwendung des Bauturbos ist grundsätzlich möglich.

**C.2 Wer muss die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen feststellen?
Müssen alle Belange vor Vorlage beim Ratsgremium geprüft werden, oder erfolgt die abschließende Prüfung erst durch die Bauaufsichtsbehörde als genehmigende Behörde?**

Im Rahmen der Zustimmungsentscheidung berücksichtigt bzw. würdigt die Gemeinde die öffentlichen Belange, die Ihre städtebaulichen Vorstellungen charakterisieren. Die abschließende Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit sowie über Abweichungen/Befreiungen trifft die untere Bauaufsichtsbehörde.

C.3 Wird die Prüfung der Vereinbarkeit unter Würdigung nachbarlicher Interessen durchgeführt?

Ja, gemäß § 246e Abs. 1 S. 1, Abs. 3 BauGB.

C.4 Welche Rolle spielt die Flächennutzungsplanung? Inwieweit kann sie durch den Bauturbo überwunden werden?

C.4.1 Wenn der Bauturbo für ein Außenbereichsgrundstück am Ortsrand angewendet werden soll, geht das nur wenn der FNP auch W oder M darstellt oder auch bei einer landwirtschaftlichen Fläche?

Die Darstellung des Flächennutzungsplans kann überwunden werden, wenn das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar, d.h. städtebaulich vertretbar ist. Dass die Darstellung des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Fläche (LW) einem Vorhaben tatsächlich entgegenstehen sollte, erscheint eher unwahrscheinlich. Es ist keine Darstellung als Baufläche vorzusetzen.

⇒ siehe FAQ Bund 18

C.4.2 Was passiert bei abweichendem Flächennutzungsplan (wenn er z.B. landwirtschaftliche Fläche darstellt und dort mithilfe des Bauturbos Wohnungen gebaut werden)? Ist der FNP in dem Fall als öffentlicher Belang zu berücksichtigen oder wird das durch die "Befreiung" irrelevant?

Hinweis auf § 1 (3) Satz 1 BauGB: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist als öffentlicher Belang bei Befreiungen und Abweichungen (wie bislang auch) zu berücksichtigen.

⇒ siehe FAQ Bund 18

C.4.3 Ist es möglich die Flächennutzungspläne im Zuge einer "Berichtigung" - analog § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Flächennutzungsplan-Berichtigung) anzupassen? Wird er im Nachhinein berichtigt (wie bei § 13a) oder muss ein Änderungsverfahren durchgeführt werden?

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nur in Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung durch § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eröffnet. Grundsätzlich haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

C.5 Was ist unter der „behutsamen Öffnung“ des Außenbereichs zu verstehen? Kann ich ein vorhandenes Gebäude im Außenbereich, welches aktuell nicht zum Wohnen gedacht ist, also z. B. eine Garage mit Aufbau zu Wohnraum über den Bauturbo umnutzen oder kann z. B. ein Einfamilienhaus zu einem Mehrparteienmietshaus umgebaut werden, in dem unter anderem ein Dachgeschoss ausgebaut werden soll?

Grds. ja, wenn der räumliche Zusammenhang besteht. Das vorhandene Gebäude muss zulässigerweise errichtet sein.

C.7 Ist § 246 e BauGB im Außenbereich nur straßenbegleitend möglich oder kann es sich auch um eine Hinterbebauung handeln?

Erforderlich ist der räumliche Zusammenhang mit Flächen i.S.d. §§ 30, 34 BauGB. Weitere Beschränkungen ergeben sich aus dem Gesetz nicht.

C.8 Ist der räumliche Zusammenhang schon dann nicht gegeben, wenn ein Feldweg zur Außenbereichsfläche führt? Was ist damit gemeint, dass eine Erschließungsanbindung vorhanden sein muss, um den räumlichen Zusammenhang zu bejahen (bspw. nicht nur verkehrliche Erschließung, sondern auch vorhandene Leitungen)?

Siehe Antwort C.1. Die geforderte Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen bedeutet, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar sein muss, d. h. wiederum, so auch geplant werden könnte, demzufolge die Erschließung wie bisher gegeben sein muss. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung.

C.9 Ist eine förmliche Abgrenzung des Innen- vom Außenbereichs erforderlich, um Zersiedelung zu verhindern? Wird die Ermöglichung von Wohnbebauung im Außenbereich im Anschluss an den Siedlungsbereich als rechtssicher erachtet (vgl. § 13b BauGB)?

Siehe Antwort C.1. Für die Anwendung des § 246e Abs. 3 BauGB ist die Definition des Gebietscharakters einer potentiellen Baufläche erforderlich, insbes. auch für die Anwendung der Eingriffsregelungen des § 18 Abs. 2 und 3 BNatSchG.

D. ALLGEMEINES / ABWEICHUNGEN

D.1 Kann der Bauturbo rückwirkend für bereits vorhandene Bebauungen angewendet werden? (rechtmäßigen Zustand darüber herstellen)

Der Bauturbo bezweckt nicht die Legalisierung von Schwarzbauten. Es gilt die Rechtslage zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Genehmigung. § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB regelt die (Neu-)Errichtung von Gebäuden, während Nr. 2 und 3 Änderungen zulässigerweise errichteter Gebäude bzw. baulicher Anlagen regeln.

D.2.1 Wer entscheidet, ob das Tatbestandsmerkmal „Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle“ des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt ist – Bauaufsichtsbehörde oder Gemeinde?

D.2.2 Wie ist der Begriff "mehrere vergleichbare Fälle" in § 34 Abs. 3b BauGB sowie § 31 Abs. 3 BauGB zu verstehen?

D.2.3 Ab welcher Anzahl von Fällen wird von "gleichgelagerten Fällen" gesprochen? Bezieht sich der Begriff "gleichgelagerte Fälle" nur auf das Gebiet der näheren prägenden Umgebung oder auf das gesamte Gemeindegebiet (Art. 3 Abs. 1 GG)?

Mehrere vergleichbare Fälle liegen vor, wenn für eine Mehrzahl von Bauvorhaben in einem städtebaulich nach Struktur und Belangen abgrenzbaren Bereich ein vergleichbarer Sachverhalt gegeben ist. Da die Vergleichbarkeit maßgeblich von den städtebaulichen Zielen der Gemeinde bestimmt wird, hat die Prüfung im Rahmen der Zustimmungsentscheidung zu erfolgen. Die Befreiung/Abweichung ergeht auch hier nur bezogen auf den Einzelfall, d.h. für ein bestimmtes Bauvorhaben.

Die betreffenden Fälle müssen hinreichend ähnlich sein, nicht identisch. Die Vergleichbarkeit ist spezifisch und konkret anhand aller Merkmale zu beurteilen, die diese städtebauliche Situation kennzeichnen. Es dürfte sich daher im Wesentlichen um gleich gelagerte Sachverhalte in einem eng umgrenzten Bereich des Gemeindegebietes handeln, die grundsätzlich gleich zu behandeln sind.

D.4 Welche Bedeutung hat der Bauturbo für Vorhaben, die eine Mischung aus Wohnen und anderen Zwecken vorsehen (z.B. Wohn- und Geschäftshaus)? Wann liegt bei gemischtgenutzten Gebäuden eine überwiegende Wohnnutzung vor?

Es ist davon auszugehen, dass ein Gebäude überwiegend Wohnzwecken dient.

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 3

D.5 Kann das Wohnen im Gewerbegebiet nach dem Bau-Turbo zugelassen werden? Was bedeutet das für die Entfaltungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe? Wenn durch eine Befreiung (Wohnen im Gewerbe) der Gebietscharakter des Gewerbegebiets kippt: Ist das ein "öffentlicher Belang" oder ein "nachbarliches Interesse", das der Befreiung entgegensteht?

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 50, 59

D.6 Was fällt unter "Wohnzwecke dienende Gebäude"? Was ist der Unterschied zwischen dem im § 31 Abs. 3 gewählten Begriff "Wohnungsbau" und in § 246e gewählten Begriff "Wohnzwecke"?

Für eine Definition des Begriffs Wohnungsbau kann § 16 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) herangezogen werden. Danach ist Wohnungsbau das Schaffen von Wohnraum durch

1. Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude geschaffen wird;
2. Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird, oder
4. Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

Siehe auch Antwort A.8

D.7 Wird ein Gebietserhaltungsanspruch für B-Pläne mit Nichtwohnnutzung (GE, GI (?) Gemeinbedarf) obsolet, wenn über Bau-Turbo dort Wohnnutzung etabliert wird? Wie ist mit dem Gebietserhaltungsanspruch umzugehen? Z.B., wenn durch die Zulassung weiterer Wohnnutzungen einem MI die Mischung fehlt.

§ 31 Abs. 3 BauGB erlaubt grundsätzlich die Befreiung von allen Festsetzungen eines Bebauungsplans, auch von der Art der baulichen Nutzung. Dennoch kann sich ein Vorhaben aufgrund der Würdigung nachbarlicher Interessen als unzumutbar und damit unzulässig darstellen. Zulässigerweise bestehende Nutzungen bzw. zulässige Nichtwohnnutzungen innerhalb eines Bebauungsplangebietes haben, wie bisher auch, einen Abwehranspruch gegen die Zulassung nicht gebietsverträglicher Nutzungen.

Siehe auch Antwort A.6

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 39, 50

D.8 Kann der Bauturbo auch für Balkone, Wintergärten und Terrassen genutzt werden?

Die neuen Regelungen gelten nur für neuen Wohnraum.

D.9 Können reine Pflegeeinrichtungen und Betreutes Wohnen mit dem Bauturbo realisiert werden?

Welche derartigen Nutzungen mit den Bauturbo-Vorschriften realisiert werden können, bedarf der Prüfung im konkreten Einzelfall.

Das so genannte „betreute Wohnen“ in einem Wohnstift ist bauplanungsrechtlich als „Wohnen“ anzusehen (VGH München, Urt. v. 22. 5. 2006 – 1 B 04/3531). Altenpflegeheimen fehlt es, anders als Altenwohnheimen, an der für das Wohnen wesentlichen selbstständigen Lebensgestaltung und Haushaltsführung. (Kröninger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch 5. Auflage, Edition 2 2025, Rn. 9)

D.10 Was bedeutet es, wenn § 246e Abs. 5 BauGB regelt, dass wenn ein Vorhaben nach Abs. 1 zugelassen wurde, auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke oder Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs zugelassen werden können? Gibt es hier eine Grenze (örtlich/ Größe etc.)?

Ziel der Regelung ist die Ermöglichung einer bedarfsgerechten Versorgungsinfrastruktur. Voraussetzung ist, dass die ergänzende Nutzung den Bedürfnissen der Bewohner dient. D.h. Kitas, Schulen, Büchereien, Nachbarschaftstreffs, kl. Lebensmittelgeschäfte etc., aber: keine Erfüllung bereits bestehender Bedarfe.

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 3

D.11 Ist ein Wechsel von einem laufenden Bauleitplanverfahren in den Bauturbo möglich? (unabhängig von Verfahrensstand?) Wie ist die rechtliche Einordnung bzw. Rechtssicherheit eines solchen Verfahrenswechsels zu bewerten? Ist ein Wechsel auch nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung rechtlich zulässig? Wie wäre in diesem Fall mit bereits eingegangenen Stellungnahmen zu verfahren?

Der Wechsel von einem laufenden Bauleitplanverfahren in den Bauturbo ist grundsätzlich möglich. Die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung, die untere Bauaufsichtsbehörde als zuständige Stelle im Baugenehmigungsverfahren und der Vorhabenträger sollten sich diesbezüglich verständigen.

Sofern die rechtlichen Voraussetzungen für eine Abweichung i. S. d. § 246e BauGB gegeben sind, sind Rechtsunsicherheiten hinsichtlich des städtebaulichen Planungsrechts nicht ersichtlich. Zu beachten sind ggf. kommunalrechtliche Aspekte, wenn Rat oder Verwaltungsausschuss bereits einen Aufstellungsbeschluss oder andere verfahrensleitende Beschlüsse gefasst haben, die ggf. aufgehoben werden müssen.

Die bereits vorliegenden Stellungnahmen können Hinweise zum Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen und zu der Frage enthalten, ob die Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 79, 80

D.12 In den Fällen, wo eine Wohnbebauung absehbar zu Konflikten führt aufgrund von z.B. Lärmimmissionen einer nahen Landesstraße, was im Falle einer Bauleitplanung durch z.B. Vorgaben des passiven und aktiven Lärmschutzes abgeschichtet würde: Wie kann damit im Rahmen des Bauturbos umgegangen werden?

Soweit es zu einer Verletzung nachbarschützender Vorschriften kommt, z. B. Unterschreitung von Grenzabständen, sind diese entsprechend zu beachten. Ansonsten ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.

D.13 Wie verhält sich der Bauturbo in Bezug auf Siedlungsbeschränkungsbereiche (z.B. Siedlungsbeschränkungsbereich Flughafen Hannover). In welchem Umfang kann man hier Bestandteile des Bauturbos in Anwendung bringen?

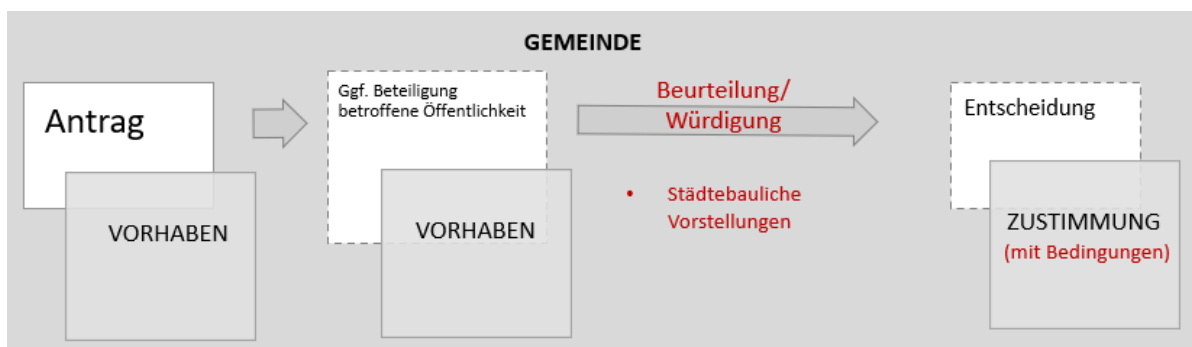
Der Siedlungsbeschränkungsbereich im Bereich des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen ist als Ziel der Raumordnung im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen festgelegt. Dieser dient dem Schutz der Bevölkerung vor Lärmbelastung und zur langfristigen Sicherung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Vorrangstandortes Verkehrsflughafen. Ziele der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Es bedarf sowohl im Rahmen der Zustimmungsentscheidung der Gemeinde als auch im Baugenehmigungsverfahren einer inhaltlichen Auseinandersetzung, ob dem Wohnraumbedarf gewichtigere andere Belange entgegenstehen, die Gegenstand der Zielausweisung sind.

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 13

E. ZUSTIMMUNG DER GEMEINDE

E.1 ZUSTIMMUNGSVERFAHREN



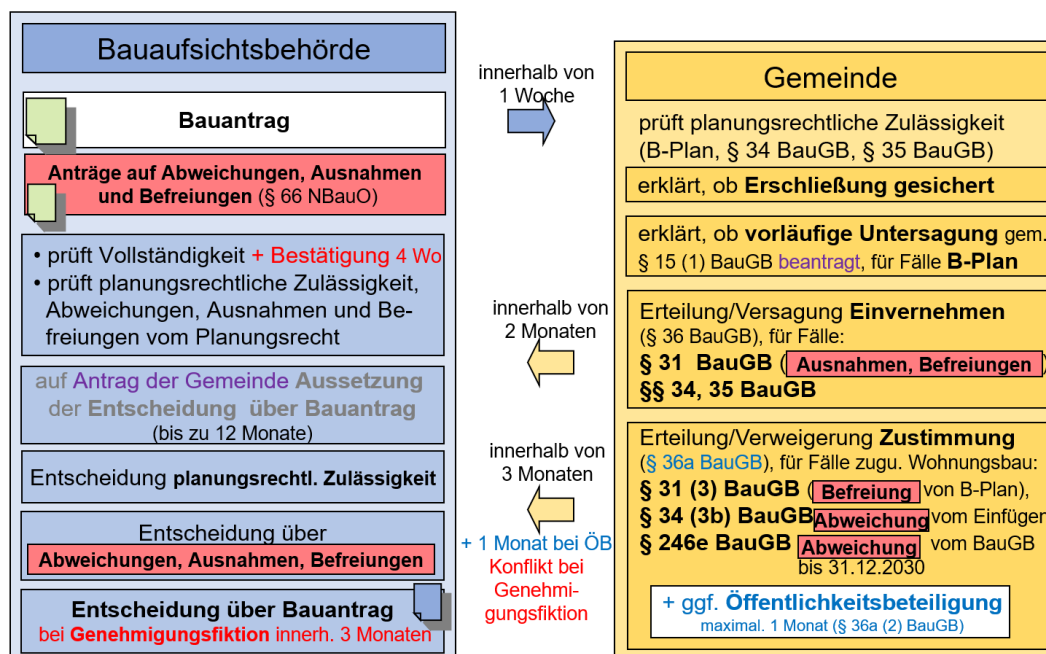
E.1.1 Ab wann beginnt die 3-Monatsfrist nach § 36a BauGB – ab Antragstellung oder ab Vorliegen der vollständigen Unterlagen? Wer entscheidet dies?

Gem. § 36a Abs. 1 S. 4 Hs. 1 BauGB beginnt die Frist mit dem Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde. Gem. Hs. 2 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 Hs. 2 entsprechend. Die bisher ergangene Rechtsprechung zur Einvernehmensfiktion gem. § 36 Abs. 2 S. 2 Hs. 1 BauGB dürfte auf die Zustimmungsfiktion des neuen § 36a Abs. 1 S. 4 Hs. 1 BauGB übertragbar sein. Demnach ist die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung mit der Obliegenheit der Gemeinde verbunden, im Rahmen der Möglichkeiten, die ihr das Landesrecht eröffnet, innerhalb der dreimonatigen Zustimmungsfrist gegenüber dem Bauherrn oder der Baurechtsbehörde auf die Vervollständigung des Bauantrags hinzuwirken. Kommt die Gemeinde dieser Mitwirkungslast nicht nach, gilt ihre Zustimmung gem. § 36a Abs. 1 S. 4 Hs. 1 BauGB mit Ablauf der Drei-Monats-Frist als erteilt (vgl. BVerwG NVwZ 2005, 213). Wenn die Unterlagen nach Ansicht der Gemeinde für eine Beurteilung unvollständig sind, kann sie die Zustimmung auch zunächst versagen.

E.1.2 Wer stellt fest, dass ein nach § 36a BauGB zustimmungspflichtiges Vorhaben vorliegt?

F.2.4 Wie verhält sich das Verfahren mit NBauO-Fristen?

Wird ein Antrag auf Abweichung oder Befreiung unter Angabe der jeweiligen Vorschrift des BauGB gestellt, wird entsprechend abgeprüft.



A.5 Besteht die Pflicht, die Anwendung des Bauturbos von Amts wegen zu prüfen, oder bedarf es eines Antrags durch den Bauherrn? Muss dies ein gesonderter/ spezieller Antrag sein?

E.1.3 Muss die Gemeinde die Anwendung prüfen, oder ist ein Antrag durch den Bauherrn erforderlich? Ist der Bauturbo auch anzuwenden, wenn er nicht explizit beantragt wurde? Prüft die Gemeinde von Amts wegen?

Wie bereits in den Vollzugshinweisen des MW vom 27.11.2025 ausgeführt, sind nach Auffassung der obersten Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtlichen Abweichungen den Ausnahmen und Befreiungen gleichzustellen, so dass bis zur ausdrücklichen Aufführung des Begriffs „Abweichung“ in § 66 Abs. 6 NBauO die planungsrechtlichen Abweichungen formell wie die Ausnahmen und die Befreiungen gemäß § 66 Abs. 6 NBauO zugelassen werden können. Es ist also ein gesonderter Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung hierfür gemäß § 66 Abs. 6 NBauO zu stellen.

E.1.4 Wie verhält sich die Zustimmung durch die Gemeinde (§ 36a) zum Einvernehmen der Gemeinde (§ 36) – muss beides erteilt werden?

Es kann Fälle geben, in denen sowohl das Einvernehmen nach § 36 BauGB als auch eine Zustimmung nach § 36a BauGB erforderlich ist. Diese Verfahrensschritte laufen parallel. Das Zustimmungserfordernis besteht nur in den Fällen, in denen dies gem. §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB für die jeweilige Befreiung oder Abweichung erforderlich ist.

E.1.5 Wie kann die Zustimmungsfiktion (§ 36a Abs.1 S.4 BauGB) vermieden oder ausgesetzt werden, wenn die Frist nicht eingehalten werden kann?

Ist ein Verzicht möglich?

Das Land hat in den Vollzughinweisen mitgeteilt, dass das Hinausschieben der Fiktionsfrist gemäß § 42 a Abs. 2 als rechtsunsicher anzusehen ist. Warum?

Es ist kein Verzicht möglich. Ggf. ist die Zustimmung zunächst zu versagen. Im Übrigen siehe Antwort E.1.1.

E.1.6 Kann gegen die positive Anwendung des Bauturbos durch die Gemeinden ein Drittwiderspruch erhoben werden oder richtet sich der Rechtsbehelf ausschließlich gegen die Bauaufsichtsbehörde?

E 1.7 In welchem Szenario kann die Gemeinde unmittelbar im Zusammenhang mit dem Bauturbo beklagt werden? Gibt es ein Szenario?

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB stellt keinen eigenen Verwaltungsakt dar. Rechtsbehelfe können sich daher lediglich gegen die entsprechende Baugenehmigung richten (siehe § 36a Abs. 3 BauGB).

E.1.8 Gibt es Empfehlungen für die Öffentlichkeitsbeteiligung? Im Hinblick auf die kurze Frist erscheint eine tiefgreifende Abstimmung mit den TÖBs (Abwasserbeseitigung etc.) kaum möglich. Ebenso die umfassende Abwägung nachbarlicher Interessen.

Die Gemeinde kann die betroffene Öffentlichkeit optional für ihre Zustimmungsentscheidung beteiligen. Dies soll ausweislich der Gesetzesbegründung insbesondere eine vorsorgliche Versagung der Zustimmung aufgrund unsicherer Datenlage vermeiden helfen und die Möglichkeit geben, etwaige entgegenstehende nachbarliche Interessen zu ermitteln und gegebenenfalls durch entsprechende Auflagen oder vertragliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers auszuräumen.

Relevante Fachbehörden, die ggf. auch als TÖBs in Bauleitplanverfahren agieren, sind ggf. durch die Bauaufsichtsbehörde zu beteiligen.

E.2 BEDINGUNGEN UND NEBENBESTIMMUNGEN

E.2.1 An welche Bedingungen kann die Gemeinde die Zustimmung knüpfen? Welche rechtssicheren Bedingungen oder Auflagen kann die Gemeinde erheben?

- Stellplätze?
- Fristen zur Durchführung des Vorhabens?
- Bauverpflichtung?
- Ausgleichsmaßnahmen?
- Gutachten (z.B. Lärm)?
- Dauerwohnraum?
- Wohnungsnutzung?

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 von ihm verlangt werden könnten. Bei größeren Wohnungsbauvorhaben kann dies beispielsweise die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen sein. In diesem Zusammenhang sind u.a. auch Vorgaben zur Barrierefreiheit, Anforderungen zur Konfliktbewältigung (Lärm, Hochwasser) und Maßnahmen zur Klimaanpassung möglich. Möglich sind überdies Folgekostenregelungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 3 und Erschließungsregelungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 1. Standard für eine entsprechende Zustimmungsbedingung sollte schließlich regelmäßig die Vereinbarung eine Bauverpflichtung samt ihrer Sicherung sein.

Stellplätze

Materiell rechtlich ist die Stellplatzthematik in § 47 NBauO geregelt. So sind Stellplätze grundsätzlich in ausreichender Anzahl und Größe zur Verfügung zu stellen (§ 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO). Durch die letzten NBauO-Novellen fällt die Pflicht zur Errichtung der vorgenannten notwendigen Einstellplätze immer dann weg, wenn der (Mehr-)Bedarf an Einstellplätzen durch neu errichtete oder zusätzlich geschaffene Wohnungen entsteht (§ 47 Abs. 1 Satz 3 NBauO).

Bauordnungsrechtlich ist daher in den letztgenannten Fällen eine Baugenehmigung auch ohne Bereitstellung (sonst) notwendiger Einstellplätze genehmigungsfähig. Inwieweit planungsrechtliche Erwägungen dennoch eine Errichtung von Einstellplätzen erforderlich machen (z.B. als Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB) richtet sich daher allein nach Planungsrecht. Einer freiwilligen oder vertraglich ausgehandelten Errichtung von Einstellplätzen auch über die Mindestanforderungen gem. § 47 NBauO hinaus steht die NBauO selbstverständlich nicht entgegen.

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 55, 56

E.2.2 Können die Bedingungen nur über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden? Geht dies auch ohne? Kann die Bauaufsicht diese auch als Nebenbestimmungen festsetzen?

In § 11 BauGB sind Regelungsmöglichkeiten städtebaulicher Verträge definiert. Die Zulässigkeit von Nebenbestimmungen der Baugenehmigung regelt § 70 NBauO i.V.m. § 36 VwVfG. Zwischen den Nebenbestimmungen und der Baugenehmigung muss ein sachlicher innerer Zusammenhang bestehen.

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 55, 56

E.2.3 Wer prüft die Einhaltung der Bedingungen – Gemeinde oder Bauaufsichtsbehörde?

Sofern die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen hat, muss sie selbst als Vertragspartnerin die Einhaltung prüfen bzw. einfordern. Sind Bedingungen als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen worden, liegt die Prüfpflicht bei der unteren Bauaufsichtsbehörde.

E.2.4 Kann der Vorhabenträger verpflichtet werden, bestimmte Gutachten (z. B. Umwelt, Lärm) zu erstellen oder zu beauftragen?

§ 67 NBauO regelt, dass zum Bauantrag alle für die Beurteilung der Baumaßnahme und für die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen sind. Somit dürften Fachgutachten zur Beurteilung öffentlicher Belange bzw. der Umweltbelange zu den notwendigen Bauvorlagen gehören.

E.2.5 Kann die Gemeinde den Vorhabenträger zur Beibringung von Unterlagen verpflichten? Oder muss dies über die Bauaufsichtsbehörde erfolgen?

Das Baugenehmigungsverfahren führt die untere Bauaufsichtsbehörde. Da auch von hier die Vollständigkeitsbestätigung erfolgt, werden notwendige Bauvorlagen seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde vom Vorhabenträger angefordert.

F. FRAGEN ZU BAUGENEHMIGUNG, UNTERLAGEN UND FACHPRÜFUNGEN

F.1 UMWELTAUSWIRKUNGEN

F.1.1 Was ist unter „voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen“ (§§ 31 Abs.3, 246e BauGB) zu verstehen? Was sind Beispiele für Befreiungen nach § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB?

F.1.2 Wie erfolgt die überschlägige Prüfung: Vorprüfung nach UVPG, standortbezogene Prüfung, Umweltbericht analog Bauleitplanung? Welche Prüftiefe ist erforderlich? Welche Dokumentationspflichten bestehen? Da der Vorhabenträger zur Vorbereitung der Vorprüfung verpflichtet ist, geeignete Angaben nach Anlage 2 UVPG vorzulegen (§ 7 Abs. 4 UVPG), kann die Gemeinde oder die Bauaufsichtsbehörde die Fiktionsfrist so lange aussetzen, bis alle geforderten Unterlagen vorliegen (weil erst dann der Antrag vollständig ist)? Bestimmt die Gemeinde oder die Bauaufsichtsbehörde den Umfang der erforderlichen Unterlagen? F.1.7 Inwieweit sind UVPG-Verfahrensvorschriften anzuwenden, wenn das UVP-Recht nur hilfsweise herangezogen wird?

§ 246e Abs. 1 S. 3 weist ausdrücklich darauf hin, dass bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt bleibt. Diese beziehen sich zwar auf Vorhaben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, was bei § 246e gerade vermieden wird; nach Sinn und Zweck gemeint ist aber, dass bei Erreichen der entsprechenden Schwellenwerte im Rahmen des Zulässigkeitsverfahrens nach § 246e eine UVP bzw. UVP-Vorprüfung durchzuführen ist. Bei Abweichungen von Bebauungsplänen muss zur

Erfassung zusätzlicher möglicher Umweltauswirkungen eine überschlägige Prüfung durchgeführt werden. Hierbei kann auf die Anlage 3 UVPG zurückgegriffen werden. Kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat, ist nach § 246e Abs. 1 S. 2 eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 42 UVPG durchzuführen.

⇒ siehe FAQ Bund Nr. 25

F.1.3 Wer führt die Prüfung durch – Gemeinde, Bauaufsichtsbehörde oder externe Gutachter?

F.1.4 Kann der Vorhabenträger verpflichtet werden, die überschlägige Prüfung voraussichtlicher zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 31 Abs.3 BauGB und § 246e BauGB zu erstellen oder zu beauftragen (z. B. als Bedingung nach § 36a Abs.1 S.3 BauGB)?

Zur Vorbereitung der Vorprüfung ist der Vorhabenträger verpflichtet, der unteren Bauaufsichtsbehörde geeignete Angaben nach Anlage 2 UVPG vorzulegen (vgl. § 7 Abs. 4 UVPG). Üblicherweise werden diese Angaben fachgutachterlich erarbeitet. Diese Angaben sind Bestandteil der Bauvorlagen.

Die Prüfung führt die untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch.

F.1.5 Können die Kosten für notwendige Gutachten dem Bauherrn/Antragsteller auferlegt werden?

Ja, wenn die antragstellende Person ein entscheidungserhebliches Gutachten nicht übermittelt hat oder das vorgelegte Gutachten nicht ausreichend ist.

F.1.6 Wer muss den Ausgleich sicherstellen – Gemeinde oder UBA? Muss die Ausgleichsbilanz und das Ausgleichskonzept bei der Gemeinde vorliegen, bevor die 3-Monats-Fiktionsfrist beginnt, oder reicht es, dass sie der Bauaufsichtsbehörde vorliegen?

Das Genehmigungsverfahren wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. Bei einem Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach § 35 BauGB obliegt die Sicherstellung der unteren Bauaufsichtsbehörde. Sollte die Gemeinde den Ausgleich als Bedingung für ihre Zustimmung stellen, hat sie ihn sicherzustellen. Im Übrigen siehe Antwort E.1.1.

F.1.8 Wer führt die strategische Umweltprüfung gemäß §§ 38–46 UVPG durch? Wie können die entstehenden Kosten auf den Antragsteller übertragen werden?

Kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat, ist nach § 246e Abs. 1 S. 2 eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Zuständig für die Durchführung des Screenings sowie der ggfls. erforderlichen Umweltprüfung incl. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind gem. § 39 UVPG die Baugenehmigungsbehörden.

Siehe auch Antwort F.1.4-F.1.5

F.2 VERFAHREN / ZUSTÄNDIGKEITEN

F.2.1 Welche Aufgaben hat die Untere Bauaufsichtsbehörde bei Vollständigkeitsprüfung, Weiterleitung und Prüfung der Unterlagen im Bauturbo-Verfahren?

Der Antrag auf Abweichung oder Befreiung von planungsrechtlichen Vorschriften ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen und wird, wie in der Antwort zu Frage E 1.2 dargelegt, abgearbeitet. Im Übrigen findet die Vollständigkeitsprüfung nach den gängigen Vorschriften der NBauO (insbesondere § 69 NBauO) vonstatten.

F.2.2 Darf die Gemeinde Unterlagen vom Antragsteller nachfordern oder ist das alleinige Aufgabe der Untere Bauaufsichtsbehörde?

Die Unterlagen werden ausschließlich von der unteren Bauaufsichtsbehörde als „Herrin des Verfahrens“ angefordert. Die Einbeziehung der Gemeinde dient ausschließlich der Herstellung planungsrechtlich vertretbarer Zustände aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde. Die Gemeinde ist in den bauordnungsrechtlichen Verfahren keine direkte Ansprechpartnerin.

F.2.3 Wie ist mit Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit (z. B. ablehnend) umzugehen? Abwägung analog Bauleitplanung? Inwiefern kann die Gemeinde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben? Welches Format ist hierfür vorgesehen? Wie wird der Empfängerkreis definiert?

Die Stellungnahmen können Hinweise zum Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen und zu der Frage enthalten, ob die Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Sie wären daher sowohl als Grundlage der Zustimmungsentscheidung zu würdigen als auch bei der Genehmigungsentscheidung zu berücksichtigen, eine gesetzliche Vorgabe für das Verfahren besteht nicht.

F.2.5 Welche Formalitäten muss ein Antrag auf Anwendung des Bauturbos erfüllen? Form des Antrags?

Die notwendigen Anträge sind gemäß § 3 a Abs. 1 NBauO elektronisch zu stellen. Dafür sind in der Regel die seitens der Bauaufsichtsbehörden auf den Serviceportalen der Kommunen bereitgestellten Onlinedienste zu nutzen. Sofern gemäß § 3 a Abs. 2 NBauO im Einzelfall eine Antragstellung in Papierform zugelassen wurde, ist das dafür bekanntgemachte Formular „Abweichungs- / Ausnahme- / Befreiungsantrag“ zu verwenden (siehe RdErl. d. MU vom 1. 6. 2022, Nds. MBl. Nr. 27/2022, S. 885).

F.2.6 Können Fragen zum Bauturbo bereits in einem Bauvorbescheid behandelt werden? Wie ist hierbei vorzugehen?

Wird im Rahmen einer Bauvoranfrage nach § 73 NBauO nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit gefragt, so wäre zur Beurteilung, wenn Abweichungen nach dem BauGB von der Bauherrenschaft genutzt werden möchten, ein Antrag auf Abweichung beim Stellen der Bauvoranfrage erforderlich. Aus dem Abweichungsantrag müsste genau hervorgehen, wovon abgewichen werden soll. Nur so könnte die Beantwortung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit rechtlich abschließend erfolgen und die Anforderungen des § 36 a BauGB wären dabei zu berücksichtigen. Ggf. wäre da dann die Öffentlichkeit zu beteiligen.

F.2.7 Auf welchen Zeitpunkt ist bei § 246e Abs. 4 („auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann“) bezogen? Der Zeitpunkt der Antragstellung?

Entscheidung über den Bauantrag bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030

F.2.8 Welche Abstimmungen sind mit Trägern öffentlicher Belange erforderlich (Abwasser, Infrastruktur, Lärmschutz, pluvialer Überschwemmungsschutz)? Wer führt diese durch?

Die Bauaufsichtsbehörde hat gemäß § 69 Abs. 1 NBauO den Bauantrag mit den dazugehörigen Bauvorlagen sowie die notwendigen Anträge auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung innerhalb einer Woche an die Gemeinde zu übersenden und hört gemäß § 69 Abs. 3 NBauO die erforderlichen Behörden und Stellen an (Anmerkung: dies sind keine TÖB!).