

Anlage 1 Zur Vorlage 4350/18

Handlungsleitfaden zum Umgang mit dem so genannten „Bau-Turbo“ in der Stadt Salzgitter

Hintergrund

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, das Bauen von Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, zu beschleunigen. Hierzu wurde der so genannten „Bau-Turbo“ beschlossen, mit dem das Baugesetzbuch (BauGB) geändert wurde (Stand vom 30.10.2025). Die Änderungen betreffen eine Reihe von Paragraphen, insbesondere die §§ 31, 34, 35, 36a, 246e BauGB.

Mit der Gesetzesänderung wird für die Gemeinden der Spielraum zur planungsrechtlichen Genehmigung von Bauvorhaben im Wohnungsbau erweitert und erleichtert. Insbesondere wird eine Reihe von Tatbeständen eingeführt, bei denen mit Zustimmung der Gemeinde von planungsrechtlichen Regeln abgewichen werden kann.

Die Bundesregierung und der Deutsche Städtetag raten dazu, „Leitlinien“ zum Umgang mit dem Bau-Turbo für die eigene Gemeinde zu erstellen. Mit diesem Handlungsleitfaden werden die Leitlinien zum Umgang mit den Regelungen des Bau-Turbos festgelegt. Dies betrifft sowohl die Frage, in welchem Umfang und für welche Vorhaben der Bau-Turbo angewandt werden kann, als auch die Frage der formellen Ausgestaltung.

Allgemein

Mit dem Bau-Turbo soll die Errichtung von Wohngebäuden – sowie in eng begrenzten Einzelfällen auch von ergänzende Nutzungen – planungsrechtlich erleichtert werden. Für sonstige Vorhaben findet der Bau-Turbo keine Anwendung. Für die Anwendung des Bauturbos gelten im Gebiet der Stadt Salzgitter folgende städtebaulichen Leitvorstellungen und Anwendungsregelungen.

1. Die Regelungen des Bau-Turbos umfassen die § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB. Die §§ 31 Abs.3 und 34 Abs. 3b sind dabei vorrangig anzuwenden.
2. Die Anwendung des Bau-Turbos kommt nur dann in Betracht, wenn die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nicht bereits auf der Grundlage der §§ 30; 31 Abs. 1 und 2, 34 Abs. 1-3a sowie § 35 BauGB gegeben ist.
3. Die Anwendung des Bau-Turbos ist ausgeschlossen, wenn die Umsetzung des Vorhabens eine öffentliche Erschließungsstraße oder einen anderweitig unverhältnismäßigen Erschließungsaufwand bedingen. In diesen Fällen ergibt sich ein Planungserfordernis.
4. Die Anwendung des Bau-Turbos ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. In diesen Fällen besteht ein Planungserfordernis.
5. Es wird empfohlen für jedes Bauvorhaben, das auf der Grundlage des Bau-Turbos beantragt werden soll, eine frühzeitige Abstimmung mit der Verwaltung (hier: Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz) herbeizuführen. Dabei soll geklärt werden, ob das Vorhaben voraussichtlich unter den Anwendungsbereich des Bau-Turbos fällt, ob es den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Salzgitter entspricht und welche Unterlagen sowie ggf. Gutachten vorzulegen sind.
6. Mit Eingang des Bauantrags bzw. der Bauvoranfrage bei der Stadt Salzgitter beginnt gemäß § 36a Abs. 1 BauGB die drei monatige Zustimmungsfrist der Gemeinde. Diese

Frist kann bei einer Beteiligung der Öffentlichkeit um einen weiteren Monat verlängert werden (§ 36a Abs. 2 BauGB). Ist mit Ablauf der Frist keine Zustimmung oder Ablehnung durch die Gemeinde verkündet worden, tritt die gesetzlich verankerte Zustimmungsfiktion in Kraft. Werden innerhalb dieser Frist nicht alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt, ist die gemeindliche Zustimmung zu verweigern.

7. Die Zustimmung der Gemeinde wird in den Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB als Geschäft der laufenden Verwaltung erteilt.
8. In den Fällen des § 246e BauGB wird die Zustimmung der Gemeinde für Vorhaben mit sieben oder mehr Wohneinheiten (in Bebauungsplänen sowie im unbeplanten Innenbereich) bzw. mit drei oder mehr Wohneinheiten (im Außenbereich) durch den Verwaltungsausschuss erteilt. In allen anderen Fällen wird die Zustimmung als Geschäft der laufenden Verwaltung erteilt.
9. Eine Zustimmung wird nur erteilt, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Salzgitter vereinbar ist. Die Erteilung der Zustimmung kann an individuelle Bedingungen geknüpft sein. Diese Bedingungen können z.B. umweltrelevante Punkte (bspw. Eingrünung des Grundstücks, Dachbegrünung, Maß der Versiegelung), Anforderungen an Gestaltung oder Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sein. Die individuellen Verpflichtungen, je nach Lage und Größe des Bauvorhabens, können in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Salzgitter festgehalten werden.

Vorhaben in rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 31 BauGB)

Sind die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans durch bereits erteilte Ausnahmen und Befreiungen zumindest teilweise außer Kraft gesetzt worden oder wird das städtebauliche Konzept für das Gebiet nach der aktuellen fachlichen Auffassung anders als in der Ursprungsplanung gewertet, kann Zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden (§ 31 Abs. 3 BauGB). Hierfür gelten folgenden Maßgaben:

10. Die Planung muss städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Prüfung der öffentlichen Belange beinhaltet auch eine überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Ist mit erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen, ist eine Befreiung ausgeschlossen.
11. Ist im Bebauungsplan als Art der Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt, ist die Anwendung des Bau-Turbos nur in dem Maß zulässig, dass der Charakter des Gebiets nicht zu einem reinen/allgemeinen Wohngebiet kippt (Gebietserhaltungsanspruch).
12. In festgesetzten Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten ist die Anwendung des Bau-Turbos (Befreiung von der Art der Nutzung zugunsten des Wohnungsbaus) ausgeschlossen.
13. Bei Vorhaben, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans unter Anwendung des § 246e BauGB realisiert werden sollen und die sieben oder mehr Wohneinheiten umfassen, wird die Zustimmung der Gemeinde durch den Verwaltungsausschuss erteilt. Der Entscheidung ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorzuschalten.

Vorhaben in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB)

Nachverdichtungen im unbeplanten Innenbereich sind nach den Vorgaben des Gesetzgebers ausdrücklich erwünscht, wenn dadurch neue Wohneinheiten geschaffen werden. Unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie öffentlicher und nachbarlicher Belange gilt jedoch:

14. Der Bau-Turbo findet in faktischen Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten keine Anwendung.
15. Bei Vorhaben, die im unbeplanten Innenbereich unter Anwendung des § 246e BauGB realisiert werden sollen und die sieben oder mehr Wohneinheiten umfassen, wird die Zustimmung der Gemeinde durch den Verwaltungsausschuss erteilt. Der Entscheidung ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorzuschalten.

Vorhaben am Ortsrand / Außenbereich und Außenbereich im Innenbereich (§ 35 BauGB)

Ziel des Leitfadens ist es, eine ungeordnete Siedlungsentwicklung im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zu verhindern. Gleichzeitig ist der Intention des Bau-Turbos – Wohnraum schaffen – Rechnung zu tragen. Grundlage einer jeden Entscheidung für ein (Wohn)bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB ist der planerische Wille. Dieser wird u.a. durch die folgenden Planungen und Konzepte zum Ausdruck gebracht:

16. Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan:
Wird im wirksamen Flächennutzungsplan eine Wohn- oder gemischte Baufläche dargestellt, besteht ein grundsätzlicher Planungswille für die Entwicklung einer Wohnbebauung. Sofern dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen, ist eine Zustimmung der Gemeinde auf Basis des § 246e BauGB möglich.
17. Die Entstehung von Baulücken (über 25m Grundstücksbreite zwischen vorhandener Bebauung und Neuplanung) ebenso wie die Bebauung einer Straßenseite, welche bisher gänzlich unbebaut ist, ist zu vermeiden. Auch in Fällen, in denen die vorhandene Bebauung durch natürliche Strukturen, Begrünung, Wasserläufe o.ä. deutlich erkennbar abgegrenzt ist, kann eine Zustimmung der Gemeinde nicht in Aussicht gestellt werden.
18. Bereiche, in welchen in den Dorfentwicklungsplänen besonders schützenswerte Ortsränder definiert wurden, erfordern ebenfalls eine kritische Überprüfung. Ob eine Wohnbebauung möglich ist, ist immer auf Basis einer Einzelfallbeurteilung zu entscheiden.
19. Als informelles Planungskonzept hat der Rat der Stadt Salzgitter am 31.01.2024 eine Wohnbauland- und Vermarktungsstrategie beschlossen. Hier wurden potentielle Wohnbauflächen in Salzgitter identifiziert, bewertet und abschließend priorisiert.

Flächen die in der Wohnbaulandstrategie weniger als 1 Hektar (ha) groß sind, können für eine Anwendung des § 246e BauGB potentiell in Frage kommen.

Für Flächen, die größer als 1 ha sind, besteht grundsätzlich ein Planungserfordernis (s. u.).

20. Beim sog. planungsrechtlichen Außenbereich im Innenbereich handelt es sich um größere zusammenhängende Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. In der Vergangenheit konnte Baurecht hier nur auf Grundlage eines Bauleitplanverfahrens geschaffen werden. Eine Bebauung unter Anwendung des § 246e BauGB ist im Einzelfall zu prüfen.

21. Bei Vorhaben, die im planungsrechtlichen Außenbereich unter Anwendung des § 246e BauGB realisiert werden sollen und die drei oder mehr Wohneinheiten umfassen, wird die Zustimmung der Gemeinde durch den Verwaltungsausschuss erteilt. Der Entscheidung ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorzuschalten.
22. Bei Vorhaben im Außenbereich ist immer eine naturschutzrechtliche Kompensation notwendig (vgl. § 246e Abs. 3 BauGB).

Großflächige Vorhaben über 1 Hektar Grundstücksfläche

23. Vorhaben die auf einer Grundstücksfläche von über 1 Hektar geplant werden, sind von den Befreiungen des Bau-Turbos ausgeschlossen. Flächen ab dieser Größe haben einen verstärkten städtebaulichen Einfluss und haben in der Regel einen erhöhten Erschließungsaufwand. Somit besteht ein Planungserfordernis und die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Umgang mit „Schwarzbauten“

Gebäude, die ohne eine gültige Baugenehmigung errichtet wurden, sogenannte Schwarzbauten, sind auch mit der Einführung der neuen Gesetzeslage weiterhin als rechtswidrig einzustufen. Wenn die Voraussetzungen nach der neuen Rechtslage zutreffen und ebenso mit diesem Leitfaden konformgehen, wären Bauanträge zu bestehenden Gebäuden als Neuantrag zu werten. Ist dieser Antrag genehmigungsfähig, so kann eine Legalisierung zugelassen werden.

Stand: 08.01.2026