Nichtamtliche Lesefassung

Leitlinien der Gemeinde Hesel zur Anwendung des Bauturbos vom 29.10.2026

Vorbemerkungen:

Der Bundesgesetzgeber hat die §§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b sowie § 246e in das Baugesetzbuch eingefügt (Bauturbo). Damit sind zu Gunsten des Wohnungsbaus weitreichende Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches möglich.
Die folgenden Leitlinien sollen die Anwendung des Bauturbos in der Gemeinde Hesel konkretisieren. Sie dienen damit der einheitlichen Entscheidung über Bauvorhaben.
Entsprechend des Gesetzeszweckes finden die Vorschriften nur Anwendung auf Anfragen und Anträge, die sich auf die Schaffung von Wohnraum beziehen.
Die Vorschriften zum Bauturbo beziehen sich ausschließlich auf das Planungsrecht und somit auf die Planungshoheit der Gemeinde. Das Baunebenrecht ist weiterhin einzuhalten. Eine Prüfung der Anfragen und Anträge erfolgt dahingehend beim Landkreis Leer. Ebenfalls ist eine Abweichung von örtlichen Bauvorschriften über die Regelungen zum Bauturbo nicht möglich.

§ 1

Vor Erstellung einer Beschlussvorlage wird durch die Verwaltung geprüft, ob die Erschließung für das Bauvorhaben gesichert ist. Ist dies nicht gegeben, wird ohne weitere Beschlussvorlage eine negative Stellungnahme an den Landkreis Leer verfasst. Die Verwaltung erstellt eine Informationsvorlage über das beantragte Vorhaben und die Ablehnung für den Verwaltungsausschuss. Der Neubau von Erschließungsanlagen für einzelne Bauvorhaben erfolgt nicht.

§ 2

Da durch die Vorschriften zum Bauturbo weitreichende Abweichungen von rechtskräftigen Planungen möglich sind, erfolgt die Entscheidung über die Zustimmung zum Bauvorhaben grundsätzlich durch den Rat der Gemeinde. Bei Vorliegen vergleichbarer Fälle (s. § 3) ist eine Entscheidung durch den Verwaltungsausschuss möglich.

§ 3

(1) Beschlussvorschläge in Vorlagen werden bei Erstentscheidungen immer offen formuliert. Erstentscheidungen liegen vor, wenn es noch keine Entscheidung in einem vergleichbaren Fall gibt. Eine Vorgabe oder Steuerung durch die Verwaltung erfolgt in diesen Fällen nicht.
Soweit bereits in gleichartigen Fällen eine Entscheidung getroffen wurde, erstellt die Verwaltung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung einen entsprechenden Beschlussvorschlag für den Verwaltungsausschuss, der in diesen Fällen dann zuständig ist. Für die Gleichartigkeit sind folgende Parameter anzuwenden:

- Der Sachverhalt betrifft denselben Bebauungsplan oder dieselbe andere Satzungsform, den Bereich nach § 34 BauGB oder den Außenbereich, und
- es ist derselbe Baugebietstyp nach Baunutzungsverordnung betroffen, und

- es wird eine Zustimmung beantragt, für die bereits ein Beschluss in einem anderen Fall vorliegt und der nun beantragte Sachverhalt überschreitet das Ausmaß des bereits gefassten Beschlusses nicht.

(2) Bereits gefasste Beschlüsse werden auf der Internetseite der Samtgemeinde Hesel bekanntgemacht.

§ 4

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen des Bauturbos beträgt grundsätzlich drei Monate. Sie kann bei Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung maximal um einen Monat verlängert werden.
In den Fällen, in denen eine Entscheidung über die Zustimmung innerhalb der Frist nicht möglich ist, muss die Verwaltung die Zustimmung verweigern, um den Eintritt der Zustimmungsfiktion zu verhindern. Über das Bauvorhaben stimmt der Rat oder Verwaltungsausschuss dann in seiner nächsten Sitzung ab.

§ 5

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in allen Fällen, in denen eine Anfrage oder ein Antrag nach dem Bauturbo gestellt wird. Dazu wird nach Einverständniserklärung des Bauherrn auf der Internetseite der Samtgemeinde Hesel eine Hinweisbekanntmachung veröffentlicht. Die betroffene Öffentlichkeit hat dann entsprechend des § 36a Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, die vorliegenden Unterlagen in anonymisierter Form einzusehen und eine Stellungnahme dazu abzugeben. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung werden in der Beschlussvorlage berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass nachbarliche Belange bei der Anwendung des Bauturbos berücksichtigt werden.

§ 6

(1) Die Zustimmung der Gemeinde wird grundsätzlich nur unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Für jede Wohneinheit auf dem Baugrundstück muss ein Stellplatz vorhanden sein.
2. Mit dem Bauvorhaben muss innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Wird diese Bedingung nicht erfüllt, wird die Zustimmung der Gemeinde widerrufen.

(2) Zur Wahrung des Ortsbildes kann die Zustimmung mit Vorgaben zur Gebäudegestaltung verbunden werden, soweit keine örtlichen Bauvorschriften gelten.

§ 7

Die Vorschriften zum Bauturbo werden nur angewendet, wenn hierdurch neue Wohneinheiten geschaffen werden. Für Vergrößerungen von Wohnräumen wird der Bauturbo nicht angewendet.

§ 8

(1) Eine Anwendung des Bauturbos für gewerbliches Wohnen (Betriebsleiterwohnungen, Ferienwohnungen etc.) erfolgt nicht.
(2) Der Bauturbo wird nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angewendet.

§ 9

(1) Eine Anwendung des Bauturbos in Landschaftsschutzgebieten, auf Kompensationsflächen oder auf Biotopflächen erfolgt grundsätzlich nicht.
(2) Eine Anwendung des Bauturbos im Außenbereich erfolgt nicht auf Grundstücken, die ausschließlich über klassifizierte Straßen (Kreis-, Landes- und Bundesstraßen) erschlossen sind.
(3) Im Geltungsbereich von Vorkaufsrechtssatzungen und in Gebieten, in denen die Gemeinden einen neuen Bebauungsplan aufstellt, ist eine Einzelfallprüfung dahingehend erforderlich, ob das beantragte Bauvorhaben mit den Planungsabsichten der Gemeinde in Einklang steht. In diesen Bereichen besteht auch bei gleichgelagerten Fällen kein Anspruch auf Zustimmung.

§ 10

(1) Bisher war der Neubau von Einfamilienhäusern im planungsrechtlichen Außenbereich nicht zulässig. Der Bauturbo eröffnet diese Möglichkeit grundsätzlich.
Eine Anwendung der Vorschriften im Außenbereich kommt nur dann in Betracht, wenn durch das Vorhaben höchstens vier neue Wohnungen je Gebäude geschaffen werden.
(2) Die Anwendung des Bauturbos über den § 246e BauGB im Außenbereich erfolgt nur dann, wenn sich das Bauvorhaben in einem maximalen Abstand von 100 m zur Geltungsbereichsgrenze eines Bebauungsplanes, einer Innenbereichssatzung oder dem Innenbereich befindet. Der Landkreis Leer hat in der als Anlage 1 zu diesen Leitlinien beigefügten Karte die Bereiche gekennzeichnet, die sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in dem o.g. 100 m Radius befinden (schraffierte Bereiche).
In den in der Karte grün markierten Bereichen ist unter Anwendung der hier vorliegenden Kriterien eine Bebauung nach dem Bauturbo im planungsrechtlichen Außenbereich zulässig. In den in der Karte rot markierten Bereichen könnte sich die Gemeinde eine bauliche Entwicklung vorstellen. Entscheidungen über die Zustimmung zu Vorhaben nach dem Bauturbo bedürfen in diesen Bereichen immer einer Einzelfallprüfung (vgl. § 9 Abs. 3).
Die farblich nicht markierten schraffierten Bereiche scheiden durch Anwendung der hier vorliegenden Kriterien für eine Bebauung nach dem Bauturbo im planungsrechtlichen Außenbereich aus.
Eine Verschiebung des 100 m Radius erfolgt nicht durch Bauvorhaben, die nach den Vorschriften des Bauturbos genehmigt wurden.
(3) Der Bauturbo wird nicht angewendet, wenn sich der 100 m-Radius angrenzend an ein durch Bebauungsplan festgesetztes Gewerbe- oder Industriegebiet ergibt.

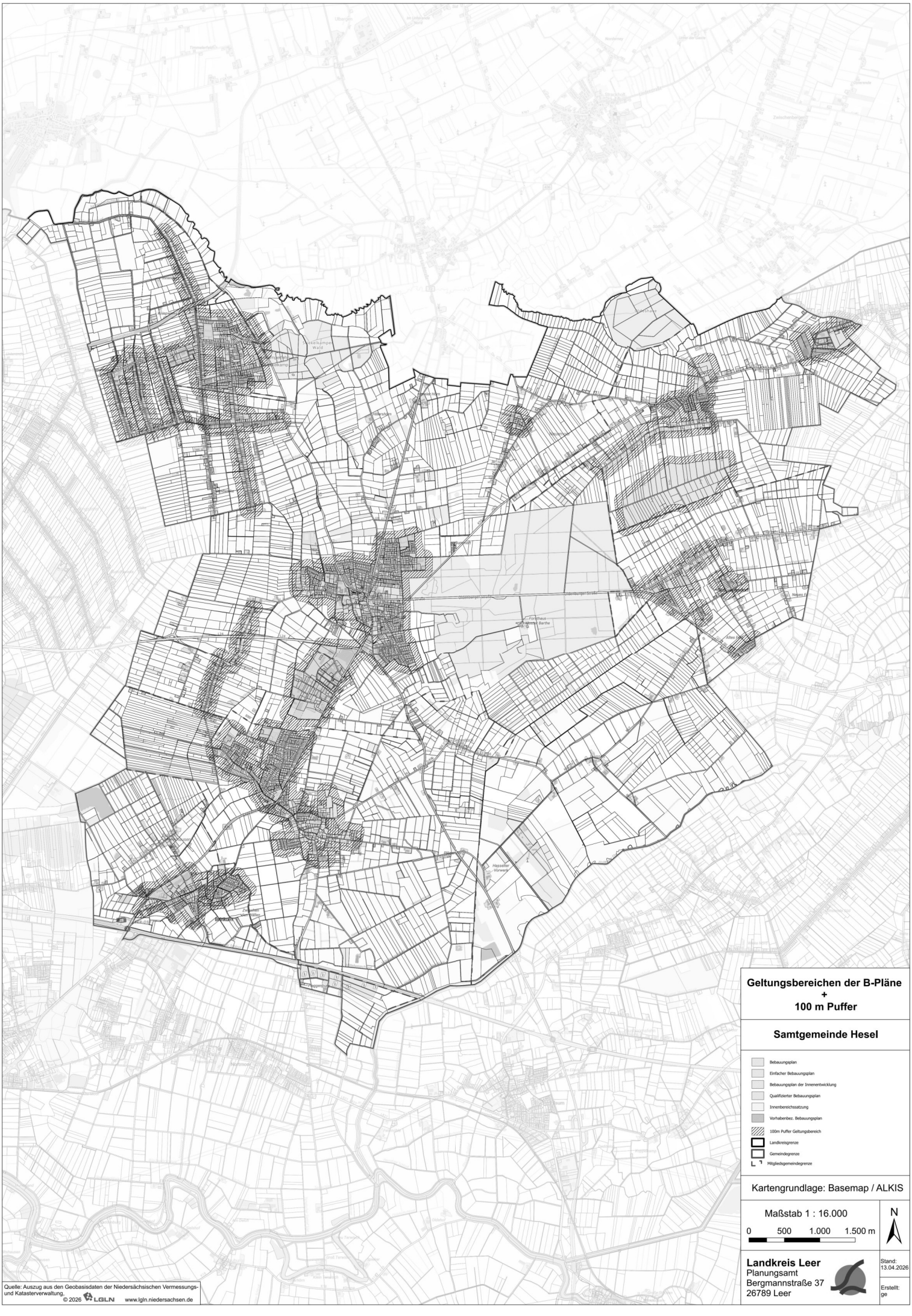
§ 11

In Bebauungsplangebieten wird eine Zustimmung zu Bauvorhaben in den folgenden Fällen grundsätzlich nicht erteilt:

- Für eine Überschreitung der GRZ I und GRZ II um 10 % und mehr

§ 12

Eine Anpassung der Vorschriften ist unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung jederzeit durch Ratsbeschluss möglich.



Geltungsbereichen der B-Pläne
+
100 m Puffer

Samtgemeinde Hesel

- Bebauungsplan
- Einfacher Bebauungsplan
- Bebauungsplan der Innenentwicklung
- Qualifizierter Bebauungsplan
- Innenbereichssatzung
- Vorhabenbez. Bebauungsplan
- 100m Puffer Geltungsbereich
- Landkreisgrenze
- Gemeindegrenze
- Mitgliedsgemeindegrenze

Kartengrundlage: Basemap / ALKIS

Maßstab 1 : 16.000

0 500 1.000 1.500 m

N

Landkreis Leer
Planungsamt
Bergmannstraße 37
26789 Leer

Stand: 13.04.2026

Erstellt: ge

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2026 LGLN www.lgln.niedersachsen.de