

Entscheidungsrichtlinie

zur Anwendung des Bau-Turbos für die Stadt Schneverdingen

auf Basis von § 246e Baugesetzbuch (BauGB)
in Verbindung mit § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB

Stand 10.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele und Grundsätze der Richtlinie	1
1.1.	Ziel der Richtlinie	1
1.2.	Erfasste Instrumente des Bau-Turbos	1
1.3.	Sachlicher Anwendungsbereich: Wohnungsbau und..... Wiedernutzbarmachung von Wohnraum	2
1.4.	Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen	2
1.5.	Rechtscharakter, Gleichbehandlung und atypische Fälle	3
2.	Rechtliche Grundlagen des Bau-Turbos	3
2.1.	Gesetzliche Instrumente	3
2.2.	Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB	3
2.3.	Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB	4
2.4.	Sonderregelung nach § 246e BauGB	4
2.5.	Städtische Zustimmung nach § 36a BauGB	5
3.	Räumlicher Anwendungsbereich	5
3.1.	Grundsätzlich erfasste Bereiche	5
3.2.	Gewerbegebiete	5
3.3.	Flächen mit eigenständigem Entwicklungspotenzial	6
3.4.	Bebauungspläne in erstmaliger Umsetzung	6
4.	Anwendungsfälle für den Wohnungsbau in Schneverdingen.....	7
4.1.	Zulassung von Wohnnutzungen in überplanten Gebieten	7
4.1.1.	Regelung	7
4.1.2.	Mischgebiete.....	7
4.1.3.	Gewerbegebiete	7
4.1.4.	Städtebauliche Begründung.....	8
4.1.5.	Entscheidung	8
4.2.	Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen.....	8
4.2.1.	Regelung	8
4.2.2.	Voraussetzungen.....	8
4.2.3.	Städtebauliche Begründung.....	9
4.2.4.	Beispielhafte Anwendung	9
4.3.	Erweiterung bestehenden Wohnraums nach § 31 Abs. 3 BauGB	9
4.3.1.	Regelung	9
4.3.2.	Voraussetzungen.....	9
4.3.3.	Maß der Erweiterung	10
4.3.4.	Abgrenzung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.....	11
4.3.5.	Städtebauliche Begründung.....	11
4.4.	Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl	11
4.4.1.	Regelung	11
4.4.2.	Erläuterung	11
4.4.3.	Städtebauliche Begründung.....	12
4.5.	Abweichungen von der Geschossigkeit bei ortsbildverträglichen	
	Gebäudehöhen	12
4.5.1.	Regelung	12
4.5.2.	Prüfkriterien	12
4.5.3.	Höchstwerte.....	12
4.5.4.	Grenzen der Anwendung.....	13
4.5.5.	Erläuterung und städtebauliche Begründung.....	13
4.6.	Wohnbebauung in rückwärtigen Grundstücksbereichen.....	14

4.6.1. Untergeordnete Wohngebäude auf besonders geeigneten Wohngrundstücken	14
4.6.1.1. Regelungsziel	14
4.6.1.2. Anwendungsbereich	14
4.6.1.3. Maßgebliche Grundstücksfläche	15
4.6.1.4. Größe des zusätzlichen Wohngebäudes	15
4.6.1.5. Gebäudehöhe und Kubatur	16
4.6.1.6. Begrünte Freiflächen	16
4.6.1.7. Zufahrt und Erschließung	17
4.6.1.8. Abstände zu benachbarten Wohngrundstücken	17
4.6.1.9. Terrassen und sonstige Außenwohnbereiche	18
4.6.1.10. Rückwärtige Außenbereichsflächen	18
4.6.1.11. Grundstücksteilungen	18
4.6.1.12. Fallbezogene städtebauliche Bewertung	19
4.6.1.13. Städtebauliche Begründung	19
4.6.2. Einzelhäuser in zweiter Reihe bei prägender Bebauungstiefe	21
4.6.2.1. Regelung	21
4.6.2.2. Maßgeblicher Prüfmaßstab	21
4.6.2.3. Weitere Voraussetzungen	21
4.6.2.4. Verhältnis zu 4.6.1 (Untergeordnete Wohngebäude auf besonders geeigneten Wohngrundstücken)	21
4.6.2.5. Städtebauliche Begründung	21
4.7. Unterschreitung festgesetzter Mindestgrundstücksgrößen	22
4.7.1. Regelung	22
4.7.2. Sonderfall Bebauung in zweiter Reihe	22
4.7.3. Städtebauliche Begründung	22
4.8. Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten in bestehenden Wohngebäuden ... auf bis zu vier Wohneinheiten	23
4.8.1. Regelung	23
4.8.2. Voraussetzungen	24
4.8.3. Städtebauliche Begründung	24
4.9. Wohnbebauung auf siedlungsnahen Außenbereichsflächen	25
4.9.1. Ziel und Grundsatz	25
4.9.2. Positive Fallgruppen	25
4.9.3. Ausschlussgründe	26
4.9.4. Fallbezogene städtebauliche Bewertung	27
4.10. Begründung der Außenbereichsregelungen	27
5. Besondere städtebauliche Bewertung sozialer oder geförderter Wohnbauvorhaben	29
5.1. Grundsatz	29
5.2. Anforderungen an den sozialen oder geförderten Wohnungsbau	29
5.3. Darlegungspflichten	30
5.4. Städtebauliche Verträglichkeit	30
5.5. Geeignete Lagen	31
5.6. Regelmäßig kritische Lagen	31
5.7. Verhältnis zu den Regelfallgruppen dieser Richtlinie	31
5.8. Städtebauliche Begründung	31
6. Ergänzende Anforderungen an Bauvorhaben	32
6.1. Stellplätze für Pkw, Fahrräder und Erschließung	32
6.2. Niederschlagswasser	32
6.3. Begrünung und Einbindung	32

6.4.	Außenbeleuchtung.....	33
6.5.	Sicherung der Wohnnutzung	33
6.6.	Sicherung durch städtebaulichen Vertrag.....	33
6.7.	Städtebauliche Begründung.....	34
7.	Berücksichtigung schutzwürdiger Nachbarbelange	34
7.1.	Grundsatz	34
7.2.	Schutzwürdige Belange	34
7.3.	Zumutbare und unzumutbare Auswirkungen	35
8.	Besondere Anforderungen aufgrund der Grundstücks- und Umgebungssituation	35
8.1.	Besondere Prüfanforderungen.....	35
8.2.	Natur- und Artenschutz sowie umweltbezogene Prüfung	35
8.3.	Besonderheiten bei Vorhaben im Außenbereich nach § 246e BauGB ..	37
9.	Verfahren, Zuständigkeit und Entscheidung	37
9.1.	Beschluss der Richtlinie.....	37
9.2.	Entscheidung im Geschäft der laufenden Verwaltung	37
9.3.	Entscheidung im Verwaltungsausschuss.....	37
9.4.	Vorabstimmung vor formeller Antragstellung	38
9.5.	Folgen fehlender oder unzureichender Vorabstimmung	38
9.6.	Unterlagen für die Vorprüfung und Antragstellung	39
9.7.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	39
10.	Befristung, Evaluation und Fortschreibung	40
10.1.	Befristung.....	40
10.2.	Evaluation.....	40
10.3.	Fortschreibung.....	40
11.	Rechtsgrundlagen.....	41
12.	Anwendungshinweise und fachliche Quellen.....	42

1. Ziele und Grundsätze der Richtlinie

1.1. Ziel der Richtlinie

Der im Jahr 2025 seitens des Bundes eingeführte sogenannte „Bau-Turbo“ dient der erleichterten und beschleunigten Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Die Stadt Schneverdingen nutzt die hierdurch eröffneten Möglichkeiten gezielt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und vorhandene Wohnraumpotenziale besser zu aktivieren.

Ziel dieser Richtlinie ist eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Wohnraumentwicklung durch kleinteilige Nachverdichtung, Arrondierung, Wiedernutzbarmachung vorhandenen Wohnraums und Nutzung vorhandener Grundstückspotenziale. Die Richtlinie richtet sich insbesondere an Vorhaben, die sich nach Art, Maß und Wirkung an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientieren oder diese behutsam ergänzen.

Die Anwendung des Bau-Turbos soll dazu beitragen, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und wiederkehrende Fallgruppen einheitlich zu bewerten. Zugleich soll sichergestellt werden, dass die städtebauliche Ordnung, die vorhandene Infrastruktur, öffentliche Belange sowie schutzwürdige Nachbarbelange angemessen berücksichtigt werden.

Vorhaben des sozialen oder geförderten Wohnungsbaus werden nach Maßgabe von Kapitel 5 besonders städtebaulich bewertet. Sie sind nicht Gegenstand der Regelfallentscheidung nach dieser Richtlinie, können aber bei städtebaulicher Verträglichkeit gesondert geprüft werden. Über die städtische Zustimmung zu solchen Vorhaben entscheidet der Verwaltungsausschuss.

Die Richtlinie konkretisiert die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Schneverdingen für die Ausübung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB und für die kommunale Bewertung von Vorhaben nach § 246e BauGB. Sie legt fest, in welchen Fallgruppen die Stadt Schneverdingen von den gesetzlichen Erleichterungen zugunsten des Wohnungsbaus Gebrauch machen soll.

1.2. Erfasste Instrumente des Bau-Turbos

Der Begriff „Bau-Turbo“ wird in dieser Richtlinie als Sammelbegriff für die durch den Bundesgesetzgeber eingeführten oder erweiterten Erleichterungen zugunsten des Wohnungsbaus verwendet. Er umfasst insbesondere:

- die befristete Sonderregelung des § 246e BauGB
- die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB
- die Abweichungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 3b BauGB.

Die genannten Regelungen ermöglichen es, bestehende bauplanungsrechtliche Bindungen zugunsten der Wohnraumschaffung im gesetzlich vorgesehenen Umfang flexibler zu handhaben. Sie ersetzen jedoch nicht die Prüfung, ob das jeweilige Vorhaben nach seiner Lage, seinem Umfang und seinen Auswirkungen städtebaulich verträglich ist.

Die bauaufsichtliche Prüfung durch den Landkreis Heidekreis sowie sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

1.3. Sachlicher Anwendungsbereich: Wohnungsbau und Wiedernutzbarmachung von Wohnraum

Diese Richtlinie gilt für Vorhaben des Wohnungsbaus. Erfasst sind insbesondere Vorhaben, durch die zusätzliche Wohneinheiten geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird.

Die Schaffung mindestens einer zusätzlichen Wohneinheit bildet den Regelfall der Anwendung dieser Richtlinie. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, die auf § 246e BauGB, § 31 Abs. 3 BauGB oder § 34 Abs. 3b BauGB gestützt werden und der zusätzlichen Wohnraumschaffung dienen.

Wohnraumerweiterungen ohne Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit werden nur in den ausdrücklich geregelten besonderen Fällen nach § 31 Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Voraussetzung ist, dass ein nachvollziehbarer Wohnbedarf dargelegt wird und es sich nicht lediglich um eine Komfortverbesserung ohne eigenständigen Wohnraumbezug handelt.

Eine Anwendung des § 246e BauGB für bloße Wohnungsvergrößerungen ohne Schaffung neuer Wohnungen oder ohne Wiedernutzbarmachung vorhandenen Wohnraums ist nach dieser Richtlinie nicht vorgesehen.

Soweit § 246e BauGB über den Wohnungsbau hinaus auch mitgezogene Nutzungen oder sonstige Nutzungen ermöglichen kann, entscheidet der Verwaltungsausschuss hierüber im konkreten Fall.

1.4. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen

Die in dieser Richtlinie geregelten Erleichterungen dienen der beschleunigten Schaffung von Wohnraum, ersetzen aber nicht die städtebauliche Bewertung des jeweiligen Vorhabens. Sie kommen nur in Betracht, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des jeweils herangezogenen Instruments erfüllt sind und das Vorhaben nach Lage, Umfang und Folgewirkung mit den Zielen dieser Richtlinie vereinbar bleibt.

Die Anwendung kommt insbesondere nur in Betracht, wenn

- das Vorhaben in den sachlichen Anwendungsbereich dieser Richtlinie nach Kapitel 1.3 fällt,
- die Erschließung gesichert ist oder gesichert hergestellt werden kann,
- schutzwürdige Nachbarbelange angemessen berücksichtigt werden,
- öffentliche Belange, insbesondere Umwelt-, Natur- und Artenschutzbelange, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Orts- und Landschaftsbild sowie Erschließungsbelange, nicht entgegenstehen oder sachgerecht bewältigt werden können,
- das Vorhaben keine eigenständige städtebauliche Entwicklung vorbereitet oder vorprägt, die einer planerischen Steuerung durch Bauleitplanung bedarf,
- vergleichbare Fälle nach gleichen Maßstäben bewertet werden.

Werden für ein Vorhaben mehrere in dieser Richtlinie geregelte Befreiungs-, Abweichungs- oder Sonderregelungen gleichzeitig oder in einem sachlichen Zusammenhang in Anspruch genommen, ist deren städtebauliche Gesamtwirkung zu beurteilen. Die Einhaltung der Voraussetzungen der einzelnen Fallgruppen begründet in diesen Fällen nicht ohne Weiteres die städtebauliche Verträglichkeit des Gesamtvorhabens. Eine Zustimmung kommt nicht in Betracht, wenn die Kumulation der Abweichungen

zu einer wesentlichen Veränderung der für den Bereich maßgeblichen städtebaulichen Grundstruktur führt oder eine planerische Neuordnung erforderlich erscheinen lässt.

1.5. Rechtscharakter, Gleichbehandlung und atypische Fälle

Die Inhalte dieser Richtlinie dienen als maßgebliche Prüfkriterien für die städtischen Entscheidungen. Sie sind in allen von dieser Richtlinie erfassten Fällen heranzuziehen und bilden die Grundlage für eine einheitliche, transparente und beschleunigte Verwaltungspraxis.

Ein Rechtsanspruch auf Anwendung des Bau-Turbos oder auf Zulassung eines bestimmten Vorhabens besteht nicht. Maßgeblich bleiben die gesetzlichen Voraussetzungen, die städtebauliche Bewertung des jeweiligen Vorhabens sowie die Würdigung nachbarlicher und öffentlicher Belange.

Die Richtlinie schließt eine Anwendung der gesetzlichen Erleichterungen in mehreren vergleichbaren Fällen nicht aus. Sie dient vielmehr dazu, wiederkehrende Fallgruppen gleichmäßig und nachvollziehbar zu bewerten. Vergleichbare Fälle sind nach gleichen Maßstäben zu behandeln.

Auch innerhalb der in dieser Richtlinie geregelten Fallgruppen bleibt eine fallbezogene städtebauliche Bewertung erforderlich, soweit dies nach Lage, Umfang, Umgebung, Nachbarbelangen oder öffentlichen Belangen geboten ist.

Abweichungen von dieser Richtlinie sind nur in begründeten atypischen Fällen möglich. Ein atypischer Fall liegt insbesondere vor, wenn die konkrete Grundstücks-, Bestands- oder Umgebungssituation wesentlich von den Regelfällen dieser Richtlinie abweicht und die Anwendung der Richtlinie im konkreten Fall zu einem städtebaulich nicht sachgerechten Ergebnis führen würde.

Allgemeine Zweckmäßigkeitserwägungen, private Nutzungswünsche oder wirtschaftliche Interessen begründen für sich genommen keinen atypischen Fall.

2. Rechtliche Grundlagen des Bau-Turbos

2.1. Gesetzliche Instrumente

Ziel des Bau-Turbos ist es, bestehende planungsrechtliche Bindungen zugunsten der Wohnraumschaffung flexibler zu handhaben und im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen zurückzustellen. Dies erfolgt insbesondere durch erweiterte Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten sowie durch befristete Sonderregelungen.

2.2. Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus in erweitertem Umfang. Abweichend von § 31 Abs. 2 BauGB setzt die Vorschrift nicht voraus, dass die Grundzüge der Planung unberührt bleiben.

Befreiungen können daher auch dann erteilt werden, wenn Grundzüge der Planung berührt sind, sofern die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und dem Wohnungsbau dient.

Der Begriff des Wohnungsbaus ist im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB nicht ausschließlich auf die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten beschränkt. In eng begrenzten Ausnahmefällen können daher auch Befreiungen für die Erweiterung bestehenden Wohnraums in Betracht kommen, wenn vorhandener Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse angepasst wird.

Die Anwendung bleibt auf städtebaulich verträgliche Erweiterungen beschränkt. Bloße Komfortmaßnahmen, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen ohne eigenständigen Wohnraumbezug werden hiervon nicht erfasst.

Für Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB gilt, dass sie mit öffentlichen Belangen im Hinblick auf Umweltbelange dann nicht vereinbar sind, wenn sie aufgrund einer überschlüssigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen haben.

Diese Regelung gilt unbefristet.

2.3. Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB

§ 34 Abs. 3b BauGB betrifft die Errichtung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich. Die Vorschrift ermöglicht es, bei Wohnbauvorhaben von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB abzuweichen.

Die Stadt Schneverdingen wendet diese Regelung aufgrund der derzeitigen seitens des Bundes und des Landes empfohlenen Gesetzesauslegung ausschließlich für solche Fälle an, bei denen zusätzlicher Wohnraum in Form einer zusätzlichen Wohneinheit geschaffen wird und das Vorhaben städtebaulich verträglich bleibt.

Eine Anwendung kommt insbesondere in Betracht, wenn ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich aber hinsichtlich einzelner städtebaulicher Merkmale, etwa Bebauungstiefe, Lage des Baukörpers, Grundstücksausnutzung, Gebäudehöhe, Kubatur oder Bebauung in zweiter Reihe, nicht oder nicht eindeutig einfügt. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben trotz der Abweichung städtebaulich verträglich ist.

§ 34 Abs. 3b BauGB gilt unbefristet und ist damit unabhängig von der Befristung des § 246e BauGB anwendbar.

2.4. Sonderregelung nach § 246e BauGB

§ 246e BauGB enthält eine befristete Sonderregelung bis zum 31.12.2030 mit besonders weitreichender Durchbruchwirkung. Danach kann mit Zustimmung der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum von Vorschriften des BauGB oder von aufgrund des BauGBs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der in § 246e Abs. 1 BauGB genannten Wohnbauvorhaben dient.

Die Zustimmung der Gemeinde richtet sich nach § 246e Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung des § 36a BauGB. Die Norm ist als temporäres Ausnahmeinstrument ausgestaltet und soll es ermöglichen, auf erhöhten Wohnraumbedarf kurzfristig und flexibel zu reagieren.

2.5. Städtische Zustimmung nach § 36a BauGB

Soweit § 36a BauGB für ein Vorhaben im Anwendungsbereich des Bau-Turbos unmittelbar oder entsprechend Anwendung findet, entscheidet die Stadt Schneverdingen nach Maßgabe dieser Richtlinie über ihre Zustimmung. Die Zustimmung bringt zum Ausdruck, ob das Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann mit Maßgaben zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verbunden werden.

Die bauaufsichtliche Prüfung erfolgt weiterhin durch den Landkreis Heidekreis.

Die gesetzliche Entscheidungsfrist für die Zustimmung der Gemeinde beträgt drei Monate. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist verweigert wird. Wird der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (vgl. Kapitel 9.7), verlängert sich die Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist, höchstens jedoch um einen Monat.

3. Räumlicher Anwendungsbereich

3.1. Grundsätzlich erfasste Bereiche

Die Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten des Bau-Turbos sind grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet der Stadt Schneverdingen anwendbar, sofern die jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Erfasst sind insbesondere:

- Flächen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB,
- Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,
- Außenbereichsflächen, die in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungszusammenhang oder mit durch Bebauungsplan überplanten Flächen stehen und die Voraussetzungen nach Kapitel 4.9 dieser Richtlinie erfüllen.

Von der Anwendung dieser Richtlinie ausgeschlossen sind:

- vereinzelte Gebäude, Hofstellen und Splittersiedlungen im Außenbereich nach § 35 BauGB,
- Wochenend- und Ferienhausgebiete,
- Gewerbegebiete, vorbehaltlich atypischer Einzelfälle nach Kapitel 3.2,
- Flächen mit eigenständigem städtebaulichem Entwicklungspotenzial,
- Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen in erstmaliger Umsetzung nach Kapitel 3.4.

3.2. Gewerbegebiete

Die Stadt Schneverdingen macht von den durch den Bau-Turbo eröffneten Möglichkeiten zur Zulassung allgemeiner Wohnnutzungen in Gewerbegebieten keinen Gebrauch.

Dies gilt sowohl für Gewerbegebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans als auch für faktische Gewerbegebiete im unbeplanten Innenbereich. Ziel ist es,

vorhandene Gewerbeflächen für gewerbliche Nutzungen, Arbeitsplätze und konfliktarme Betriebsentwicklungen zu sichern.

Bauplanungsrechtlich zulässige und genehmigte betriebsbezogene Wohnnutzungen bleiben hiervon unberührt. In Bezug auf atypische Fälle entscheidet der Verwaltungsausschuss.

3.3. Flächen mit eigenständigem Entwicklungspotenzial

Die Anwendung des Bau-Turbos scheidet für Flächen oder Teilbereiche aus, wenn durch die Zulassung eines Einzelvorhabens eine eigenständige städtebauliche Entwicklung ausgelöst, vorbereitet oder vorgeprägt würde, die einer geordneten Entwicklung des Bereichs entgegensteht.

Dies gilt insbesondere für größere zusammenhängende oder bislang unbebaute Flächen, die nicht lediglich der kleinteiligen Ergänzung vorhandener Siedlungsstrukturen dienen, sondern aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließungsmöglichkeiten oder Folgewirkungen ein eigenständiges städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen.

In solchen Fällen ist regelmäßig zu prüfen, ob die Entwicklung des Bereichs nicht durch eine Einzelfallentscheidung, sondern durch Bauleitplanung gesteuert werden sollte. Maßgeblich ist insbesondere, ob durch das Vorhaben weitere vergleichbare Bauwünsche, eine neue Erschließungsstruktur, eine zusammenhängende bauliche Entwicklung oder eine Veränderung der städtebaulichen Ordnung vorbereitet werden.

Über entsprechende Vorhaben entscheidet der Verwaltungsausschuss. Die Entscheidung hat insbesondere zu berücksichtigen, ob eine Zulassung noch mit den Zielen dieser Richtlinie vereinbar ist oder ob zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

3.4. Bebauungspläne in erstmaliger Umsetzung

Auf Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die sich noch in der erstmaligen Umsetzung befinden, findet diese Richtlinie keine Anwendung.

Ein Bebauungsplan befindet sich insbesondere noch in der erstmaligen Umsetzung, solange die erstmalige Entwicklung und Bebauung des Plangebietes noch nicht im Wesentlichen abgeschlossen ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn ein wesentlicher Teil der Baugrundstücke noch unbebaut ist, die Erschließung oder sonstige gebietsbezogene Infrastruktur noch hergestellt wird oder sich die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Siedlungs- und Grundstücksstruktur noch nicht weitgehend ausgebildet hat.

In diesen Gebieten soll zunächst das durch den Bebauungsplan festgelegte städtebauliche Konzept umgesetzt werden. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans beruhen regelmäßig auf einer aufeinander abgestimmten Planung insbesondere zu Bebauungsdichte, überbaubaren Grundstücksflächen, Gebäudehöhen, Zahl der Wohneinheiten, Grundstücksstruktur, Erschließung, Entwässerung sowie Grün- und Freiraumstrukturen. Die Möglichkeiten des Bau-Turbos sollen nicht dazu genutzt werden, bereits während der erstmaligen Entwicklung des Gebietes von diesen planerischen Vorgaben abzuweichen und hierdurch eine vom Bebauungsplan abweichende Gebietsstruktur vorzubereiten.

Die Regelung knüpft nicht an das Alter oder das Datum des Inkrafttretens des Bebauungsplans an. Maßgeblich ist der tatsächliche Entwicklungsstand des Gebietes. Auch ein bereits seit mehreren Jahren rechtskräftiger Bebauungsplan kann sich noch in der erstmaligen Umsetzung befinden.

Nach weitgehend abgeschlossener erstmaliger Entwicklung und Bebauung des Gebietes können Vorhaben nach den übrigen Regelungen dieser Richtlinie beurteilt werden.

4. Anwendungsfälle für den Wohnungsbau in Schneverdingen

4.1. Zulassung von Wohnnutzungen in überplanten Gebieten

4.1.1. Regelung

In überplanten Bereichen können Wohnnutzungen auf Flächen zugelassen werden, die in einem Bebauungsplan bislang für andere Nutzungen festgesetzt sind, wenn die bisherige Zweckbestimmung nicht mehr benötigt wird oder das Grundstück städtebaulich für eine Wohnnutzung geeignet ist.

Dies betrifft insbesondere:

- Gemeinbedarfsflächen
- Flächen für kirchliche oder soziale Zwecke
- sonstige Sondernutzungen
- öffentliche Grünflächen, soweit ihre Funktion dauerhaft entfallen ist und keine städtebauliche, freiraumplanerische, ökologische oder entwässerungsbezogene Bedeutung mehr besteht
- vorhandene Gebäude, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden sollen.

Die Zulassung kann auf Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB oder des § 246e BauGB erfolgen.

Soweit für die betroffene Fläche besondere gesetzliche Anforderungen, insbesondere nach § 32 BauGB, einschlägig sind, bleiben diese unberührt und sind im konkreten Fall zu prüfen.

4.1.2. Mischgebiete

In festgesetzten oder faktischen Mischgebieten können Abweichungen zugunsten des Wohnungsbaus zugelassen werden, auch wenn hierdurch die nach der Baunutzungsverordnung vorhandene oder planerisch angelegte Nutzungsmischung zugunsten des Wohnens verschoben wird.

Dies gilt nicht, wenn hierdurch bestehende oder absehbar erforderliche gewerbliche Nutzungen verdrängt, Nutzungskonflikte verschärft oder die städtebauliche Funktion des Gebietes wesentlich beeinträchtigt werden.

4.1.3. Gewerbegebiete

In Gewerbegebieten sind allgemeine Wohnbauvorhaben auf Grundlage dieser Richtlinie nicht vorgesehen. An der bestehenden Zweckbestimmung wird festgehalten, um

Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit dieser Gebiete dauerhaft zu sichern.

Bauplanungsrechtlich zulässige und genehmigte betriebsbezogene Wohnnutzungen bleiben hiervon unberührt. In Bezug auf atypische Fälle entscheidet der Verwaltungsausschuss.

4.1.4. Städtebauliche Begründung

Die Regelung trägt dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung Rechnung. In verschiedenen Fällen haben ursprünglich festgesetzte besondere Nutzungen ihre Funktion verloren oder entsprechen nicht mehr dem aktuellen Bedarf. Eine Wohnnutzung kann dann städtebaulich sinnvoll sein und vorhandene Flächenpotenziale aktivieren.

Durch die Möglichkeit, entsprechende Vorhaben im Wege von Befreiungen oder Abweichungen zuzulassen, kann flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert werden, ohne jeweils ein Bebauungsplanverfahren durchführen zu müssen.

4.1.5. Entscheidung

Über Vorhaben nach diesem Kapitel entscheidet der Verwaltungsausschuss.

4.2. Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen

4.2.1. Regelung

Von in Bebauungsplänen festgesetzten Baugrenzen kann abgewichen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zu benachbarten Grundstücken desselben Straßenzuges unverhältnismäßig begrenzt ist und durch die Abweichung eine angemessene Gleichstellung erreicht wird.

Nicht maßgeblich sind als Fremdkörper zu bewertende Anlagen, die keine prägende Wirkung für die Eigenart der näheren Umgebung haben, rechtswidrige Zustände oder nur aufgrund besonderer Einzelfallentscheidungen entstandene Bebauungstiefen, soweit diese nach Lage und Wirkung nicht städtebaulich prägend sind.

Die Abweichung kann auf Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB oder des § 246e BauGB zugelassen werden.

4.2.2. Voraussetzungen

Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche kommt nur in Betracht, wenn

- die bestehende Festsetzung aus heutiger Sicht zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung des betroffenen Grundstücks führt,
- die Erweiterung der Gleichstellung mit vergleichbaren Nachbargrundstücken dient,
- maßgeblicher Vergleichsraum der jeweilige Straßenzug ist, von dem die Erschließung erfolgt,
- keine über die Gleichstellung hinausgehende Besserstellung des Grundstücks entsteht,
- die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt,
- nachbarliche Belange angemessen berücksichtigt werden.

4.2.3. Städtebauliche Begründung

Ältere Bebauungspläne enthalten teilweise sehr differenzierte Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die aus heutiger Sicht nicht mehr sachgerecht sind und einzelne Grundstücke unverhältnismäßig beschränken können.

Die Richtlinie ermöglicht in diesen Fällen eine maßvolle Korrektur, ohne den Bebauungsplan insgesamt ändern zu müssen. Ziel ist eine angemessene Gleichbehandlung vergleichbarer Grundstücke innerhalb desselben städtebaulichen Zusammenhangs.

4.2.4. Beispielhafte Anwendung

Bei dem in der Abbildung 1 dargestellten Beispiel stellt die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf 20 m eine angemessene Lösung dar. Eine weitergehende Anpassung der rückwärtigen Baugrenze an die Baugrenzen der südlich gelegenen Grundstücke ist nicht vorgesehen, da hierdurch eine größere Überbaubarkeit entstünde als auf den maßgeblichen Vergleichsgrundstücken.

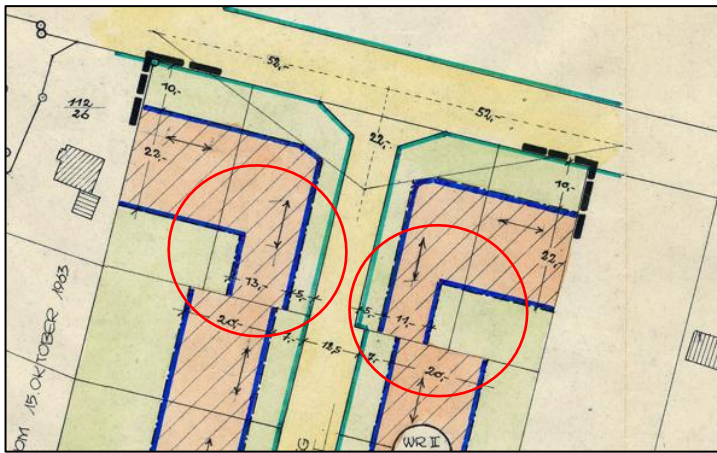


Abbildung 1: B-Plan Schneverdingen Nr. 9 „Osterwaldweg“

Die beispielhafte Anwendung begründet keinen Anspruch auf entsprechende Erweiterung der festgesetzten Baugrenzen in anderen Fällen.

4.3. Erweiterung bestehenden Wohnraums nach § 31 Abs. 3 BauGB

4.3.1. Regelung

Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB können ausnahmsweise auch für die Erweiterung bestehenden Wohnraums zugelassen werden, wenn keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird. Die Regelung betrifft die Anpassung von Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse, wenn die bauliche Erweiterung zugleich städtebaulich verträglich ist.

Die Regelung gilt ausschließlich für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Sie eröffnet keine Anwendung des § 246e BauGB für bloße Wohnungsvergrößerungen.

Die Anwendung dieser Fallgruppe bleibt restriktiv.

4.3.2. Voraussetzungen

Eine Befreiung nach dieser Regelung kommt nur in Betracht, wenn

- das Vorhaben einem bestehenden Wohngebäude zugeordnet ist,
- die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt,
- durch die Erweiterung zusätzlicher dauerhaft nutzbarer Wohnraum geschaffen oder bestehender Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse angepasst wird,
- ein nachvollziehbarer Wohnbedarf dargelegt wird,
- die Erweiterung gegenüber dem vorhandenen Gebäude und der Umgebung städtebaulich untergeordnet oder maßvoll bleibt,
- die bauliche Kubatur, Gebäudehöhe und Grundstücksausnutzung verträglich bleiben,
- von der Grundkonzeption des Bebauungsplans nicht erheblich abgewichen wird,
- nachbarliche Interessen angemessen gewürdigt werden,
- öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
- Erschließung, Stellplätze, Freiflächen und Niederschlagswasserbewirtschaftung weiterhin verträglich gelöst werden.

Eine Befreiung kann insbesondere in Betracht kommen bei:

- Erweiterungen für Familien mit erhöhtem Wohnraumbedarf,
- Erweiterungen zur Ermöglichung barrierearmen Wohnens,
- Erweiterungen zur Unterbringung von Pflege- oder Unterstützungsbedarf innerhalb des bestehenden Haushalts.

Hiervon erfasst ist insbesondere die Erweiterung von Wohnraum, um

- die räumliche Situation einer Familie mit minderjährigen Kindern angemessen zu verbessern, insbesondere um Kindern eigene Schlaf- oder Arbeitsräume zu ermöglichen,
- in einem mehrgeschossigen Wohngebäude ein Badezimmer und / oder ein Schlafzimmer im Erdgeschoss zu ermöglichen, soweit entsprechende Räume bislang nicht vorhanden oder nicht zumutbar nutzbar sind,
- einen zusätzlichen Raum für Pflege-, Betreuungs- oder Unterstützungsbedarf innerhalb des bestehenden Haushalts zu schaffen, sofern hierfür keine geeigneten Räume im vorhandenen Gebäude zur Verfügung stehen.

Nicht erfasst sind regelmäßig:

- Terrassen, Balkone und vergleichbare Außenwohnbereiche,
- Wintergärten,
- Garagen, Carports, Geräteschuppen und sonstige Nebenanlagen,
- reine Hobby-, Abstell- oder Nebenräume ohne Wohnraumfunktion,
- Erweiterungen, die überwiegend der Komfortsteigerung dienen und keinen nachvollziehbaren Wohnbedarf erkennen lassen,
- Vorhaben, die nach Art oder Umfang eine Änderung des Bebauungsplans erfordern, weil sie eine neue städtebauliche Ordnung vorprägen.

4.3.3. Maß der Erweiterung

Die Erweiterung soll auf das zur Deckung des dargelegten Wohnbedarfs erforderliche und städtebaulich vertretbare Maß beschränkt bleiben.

Eine Überschreitung festgesetzter Baugrenzen, Grundflächen, Geschossflächen oder Geschossigkeiten kommt nur in Betracht, soweit die Abweichung für die Wohnraumerweiterung erforderlich ist und nach Maß und Wirkung die städtebauliche Situation nur unwesentlich verändert.

Die übrigen Anforderungen dieser Richtlinie, insbesondere zu Gebäudehöhe, Grundstücksausnutzung, Versiegelung, Begrünung, Stellplätzen, Niederschlagswasser und Nachbarschutz, gelten entsprechend.

4.3.4. Abgrenzung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

Wird durch die Erweiterung eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen, ist das Vorhaben nach den allgemeinen Regelungen dieser Richtlinie zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu prüfen.

Die vorliegende Regelung betrifft ausschließlich Erweiterungen bestehenden Wohnraums ohne Bildung einer zusätzlichen Wohneinheit in überplanten Gebieten.

4.3.5. Städtebauliche Begründung

Die Erweiterung bestehenden Wohnraums kann dazu beitragen, gewachsene Wohnquartiere zu stabilisieren und Haushalten den Verbleib im bestehenden Wohnumfeld zu ermöglichen. Dies betrifft insbesondere Familien, ältere Menschen, Menschen mit Pflege- oder Unterstützungsbedarf sowie Haushalte mit geänderten Wohnbedürfnissen.

Zugleich soll vermieden werden, dass Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB für bloße Komforterweiterungen oder eine schleichende, städtebaulich nicht gesteuerte Verdichtung genutzt werden. Die Anwendung bleibt daher auf maßvolle, nachvollziehbar wohnraumbedingte und städtebaulich verträgliche Erweiterungen beschränkt.

4.4. Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl

4.4.1. Regelung

Eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl kann zugelassen werden, wenn

- die bauliche Kubatur dem prägenden Umgebungsmaßstab entspricht,
- keine wesentlich erhöhte städtebauliche Dichte entsteht,
- die Erschließung und die Stellplatzsituation verträglich gelöst werden.

Als Orientierungswert soll die zugelassene Geschossflächenzahl das Zweifache der zulässigen Grundflächenzahl nicht überschreiten. Eine Überschreitung dieses Orientierungswertes kommt nur in Betracht, wenn die rechnerische Überschreitung im Wesentlichen darauf beruht, dass für den jeweiligen Bebauungsplan eine Fassung der Baunutzungsverordnung vor 1990 maßgeblich ist, und die städtebauliche Wirkung des Vorhabens weiterhin verträglich bleibt.

Die Berechnung der Geschossflächenzahl ist mit den Antragsunterlagen vorzulegen. Maßgeblich für die Berechnung ist die für den jeweiligen Bebauungsplan anzuwendende Fassung der Baunutzungsverordnung.

4.4.2. Erläuterung

Die Geschossflächenzahl beschreibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche eines Gebäudes zur Grundstücksfläche. Die Geschossfläche ist die Summe der

Flächen aller maßgeblichen Geschosse, gemessen nach den Außenmaßen des Gebäudes.

Die Berechnung der Geschossflächenzahl variiert in Abhängigkeit von der jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnung. Bei Bebauungsplänen, die vor 1990 aufgestellt wurden, können auch Flächen in Geschossen, die kein Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sind, auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden. Bei Bebauungsplänen auf Grundlage der Baunutzungsverordnung ab 1990 sind hingegen grundsätzlich die Flächen maßgeblich, die in Vollgeschossen liegen.

4.4.3. Städtebauliche Begründung

Eine moderate Überschreitung der Geschossflächenzahl kann zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten beitragen, ohne dass hierdurch zwingend eine unverträgliche Verdichtung entsteht. Entscheidend ist, ob die wahrnehmbare Kubatur des Gebäudes und die tatsächlichen Auswirkungen auf Grundstück, Nachbarschaft und Ortsbild verträglich bleiben.

4.5. Abweichungen von der Geschossigkeit bei ortsbildverträglichen Gebäudehöhen

4.5.1. Regelung

Von der in einem Bebauungsplan festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse kann befreit oder abgewichen werden, wenn die städtebauliche Wirkung des Gebäudes dem prägenden Umgebungsmaßstab entspricht.

Maßgeblich ist nicht allein die formale bauordnungsrechtliche Einstufung als Vollgeschoss, sondern die im Straßen- und Ortsbild wahrnehmbare Kubatur des Gebäudes.

4.5.2. Prüfkriterien

Bei der Beurteilung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Traufhöhe und Firsthöhe
- Gebäudeproportionen
- Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück
- Dachform und Dachneigung
- Zwerchhäuser (quer zum Hauptdach stehender Dach- bzw. Fassadenaufbau)
- Dachaufbauten, insbesondere Breite und Anzahl von Gauben, Anteil der Dachaufbauten an der Trauflänge
- Vergleich mit der prägenden Umgebungsbebauung

Dachaufbauten sind nur untergeordnet zulässig, wenn sie die Dachfläche weiterhin als solche erkennbar lassen und nicht zu einer geschossartigen Fassadenwirkung führen.

4.5.3. Höchstwerte

Sofern ein Bebauungsplan Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse enthält, gelten für Entscheidungen über Abweichungen, Befreiungen oder sonstige bauplanungsrechtliche Zulassungen folgende maximale Trauf- und Firsthöhen:

- bei festgesetztem 1 Vollgeschoss:
Traufhöhe maximal 4,50 m, Firsthöhe maximal 9,00 m
- bei festgesetzten 2 Vollgeschossen:
Traufhöhe maximal 7,20 m, Firsthöhe maximal 11,00 m.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe. Ist eine solche nicht festgesetzt, ist auf die mittlere vorhandene Geländeoberfläche an den Außenwänden des Gebäudes abzustellen. Die Traufhöhe wird bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gemessen; die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, die allein der Einhaltung der Höhenwerte dienen, bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Geländeoberfläche außer Betracht.

Sind auf Grundlage eines Bebauungsplans mehr als zwei Vollgeschosse zulässig, findet diese Richtlinie auf Abweichungen von der Geschossigkeit keine Anwendung.

In Bereichen nach § 34 BauGB wird eine Überschreitung des prägenden Umgebungsmaßstabs durch Gebäude mit optisch dreigeschossiger Wirkung nicht zugelassen, sofern eine solche Wirkung in der näheren Umgebung nicht bereits prägend vorhanden ist.

4.5.4. Grenzen der Anwendung

Unzulässig ist insbesondere der Ausbau eines Daches, wenn dieses optisch wie ein zusätzliches Geschoss wirkt und das Gebäude dadurch den ortsüblichen Rahmen überschreitet.

Staffelgeschosse, zurückgesetzte Dachgeschosse oder sonstige oberste Geschosse sind insbesondere dann ausgeschlossen, wenn sie trotz Rücksprung in der Straßensicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirken oder die prägenden Gebäudehöhen der Umgebung deutlich überschreiten.

4.5.5. Erläuterung und städtebauliche Begründung

Die überwiegende Anzahl der in Schneverdingen geltenden Bebauungspläne enthält Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen. Die tatsächliche Gebäudehöhe und die städtebauliche Wirkung eines Gebäudes ergeben sich jedoch nicht abschließend aus der Zahl der Vollgeschosse.

Insbesondere bei Dachgeschossen kann die bauordnungsrechtliche Einstufung als Vollgeschoss von der im Ortsbild wahrnehmbaren Wirkung abweichen. Ein Dachgeschoss kann rechnerisch als Vollgeschoss gelten, ohne dass das Gebäude im Straßenraum zwingend wie ein zusätzliches, städtebaulich dominierendes Geschoss erscheint.

Für das Erscheinungsbild eines Gebäudes und seine städtebauliche Wirkung sind daher die absoluten Höhen von Traufe und First, die Dachform, die Dachneigung, Dachaufbauten sowie die Proportion des Baukörpers regelmäßig aussagekräftiger als die rechnerische Vollgeschossigkeit allein.

Die Richtlinie stellt deshalb auf die sichtbare Gebäudekubatur und den prägenden Umgebungsmaßstab ab. Sie ermöglicht eine bessere Ausnutzbarkeit von Wohnraum, insbesondere im Dachraum, soweit die festgelegten Trauf- und Firsthöhen sowie die ortsbildverträglichen Proportionen eingehalten werden.

4.6. Wohnbebauung in rückwärtigen Grundstücksbereichen

Die Zulassung zusätzlicher Wohngebäude in rückwärtigen Grundstücksbereichen wird in dieser Richtlinie in zwei Fallgruppen unterschieden:

- untergeordnete Wohngebäude auf besonders geeigneten Wohngrundstücken,
- Einzelhäuser in zweiter Reihe bei prägender Bebauungstiefe im unbeplanten Innenbereich.

Die erste Fallgruppe dient der maßvollen Ergänzung bestehender Wohngrundstücke durch ein kleines, gegenüber der vorhandenen Bebauung deutlich untergeordnetes Wohngebäude. Sie setzt voraus, dass das Grundstück aufgrund seiner Größe, seines Zuschnitts und seiner Freiraumstruktur für eine zusätzliche Wohnnutzung besonders geeignet ist und sein aufgelockerter und durchgrünter Charakter erhalten bleibt.

Die zweite Fallgruppe betrifft demgegenüber Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, bei denen die nähere Umgebung bereits durch rückwärtige Wohnbebauung oder eine vergleichbare Bebauungstiefe geprägt ist. In diesen Fällen kann auch ein eigenständiges Einzelhaus in rückwärtiger Lage städtebaulich vertretbar sein.

Die beiden Fallgruppen verfolgen unterschiedliche städtebauliche Ansätze und sind getrennt voneinander zu prüfen.

4.6.1. Untergeordnete Wohngebäude auf besonders geeigneten Wohngrundstücken

4.6.1.1. Regelungsziel

In rückwärtigen Grundstücksbereichen können kleine, untergeordnete Wohngebäude zugelassen werden, wenn sie der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dienen und sich hinsichtlich Grundfläche, Höhe, Kubatur und städtebaulicher Wirkung deutlich unterordnen.

Die Regelung dient insbesondere der Schaffung kleiner Wohneinheiten für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte auf hierfür aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts, ihrer vorhandenen Bebauung und ihrer Freiraumstruktur besonders geeigneten Wohngrundstücken.

Die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe soll nicht zu einer allgemeinen Verdichtung rückwärtiger Gartenbereiche oder zur Ausbildung einer zweiten vollwertigen Baureihe führen. Voraussetzung ist deshalb, dass auch nach Errichtung des zusätzlichen Wohngebäudes der aufgelockerte und durchgrünte Charakter des Grundstücks erhalten bleibt.

4.6.1.2. Anwendungsbereich

Die Regelung kann angewendet werden auf Wohngrundstücke

- im unbeplanten Innenbereich,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,
- mit rückwärtigen Grundstücksbereichen, die dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, sofern ein enger räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem bestehenden Wohngrundstück und dem Siedlungsbereich besteht.

Eine feste Mindestgrundstücksgröße wird nicht vorgegeben. Maßgeblich ist, ob das Grundstück unter Berücksichtigung seiner Größe, seines Zuschnitts, seiner vorhandenen Bebauung, seiner Erschließung und seiner Freiraumstruktur für ein

zusätzliches untergeordnetes Wohngebäude besonders geeignet ist. Mit abnehmen der Grundstücksgröße begrenzen insbesondere die prozentuale Gebäudegröße, der erforderliche Grünflächenanteil und die einzuhaltenden Abstände die tatsächlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Weitergehende Baurechte aufgrund eines Bebauungsplans oder nach § 34 Abs. 1 BauGB bleiben unberührt. Die Anforderungen dieses Kapitels gelten ausschließlich für Vorhaben, deren Zulassung eine Befreiung, Abweichung oder sonstige Anwendung der von dieser Richtlinie erfassten wohnungsbaurechtlichen Sonderregelungen erfordert.

Eine Anwendung kommt regelmäßig nicht in Betracht, wenn die Freihaltung des rückwärtigen Grundstücksbereichs eine erkennbare eigenständige städtebauliche, grünordnerische, ökologische, entwässerungsbezogene oder sonstige planerische Funktion erfüllt.

4.6.1.3. Maßgebliche Grundstücksfläche

Maßgeblich für die Anwendung dieses Kapitels ist das grundbuchrechtlich selbstständige Grundstück (Buchgrundstück), auf dem das zusätzliche Wohngebäude errichtet werden soll. Flächen weiterer Buchgrundstücke werden nicht hinzugerechnet. Dies gilt auch, wenn mehrere Grundstücke aufgrund einer Baulast bauordnungsrechtlich als einheitliches Baugrundstück behandelt werden.

Soweit Teile des Buchgrundstücks nach Lage, Nutzung oder städtebaulicher Funktion nicht dem bestehenden Wohngrundstück zuzurechnen sind, bleiben diese bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche außer Betracht. Dies betrifft insbesondere Flächen des freien Landschaftsraums sowie überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die so ermittelte Fläche wird in diesem Kapitel als maßgebliche Grundstücksfläche bezeichnet. Sie ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche des zusätzlichen Wohngebäudes und des erforderlichen Anteils begrünter Freiflächen zugrunde zu legen.

Die nach anderen Vorschriften, insbesondere der Baunutzungsverordnung oder einem Bebauungsplan, maßgebliche Grundstücksfläche bleibt hiervon unberührt.

4.6.1.4. Größe des zusätzlichen Wohngebäudes

Das zusätzliche Wohngebäude ist auf eine Wohneinheit zu beschränken.

Seine Grundfläche darf höchstens 5 % der maßgeblichen Grundstücksfläche, jedoch nicht mehr als 90 m², betragen.

Maßgeblich ist die nach den Außenmaßen des Wohngebäudes ermittelte, von diesem überdeckte Grundstücksfläche.

Hieraus ergeben sich beispielsweise folgende Höchstwerte:

maßgebliche Grundstücksfläche	maximale Grundfläche des zusätzlichen Wohngebäudes
600 m ²	30 m ²
800 m ²	40 m ²
1.000 m ²	50 m ²
1.200 m ²	60 m ²

1.400 m ²	70 m ²
1.600 m ²	80 m ²
Ab 1.800 m ²	maximal 90 m ²

Die genannten Werte stellen Obergrenzen dar. Auch bei Einhaltung der rechnerisch zulässigen Grundfläche bleibt zu prüfen, ob sich das Gebäude hinsichtlich Lage, Kubatur und städtebaulicher Wirkung gegenüber dem bestehenden Wohngebäude und der umgebenden Bebauung deutlich unterordnet.

Unmittelbar mit dem Wohngebäude verbundene überdachte Freisitze, Veranden oder vergleichbare bauliche Erweiterungen sind auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Nicht überdachte Terrassen, Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen werden nicht auf die Grundfläche des Wohngebäudes angerechnet; sie sind jedoch bei der Beurteilung der Freiflächen und der gesamten Grundstücksausnutzung zu berücksichtigen.

4.6.1.5. Gebäudehöhe und Kubatur

Für das zusätzliche Wohngebäude gelten folgende Höchstwerte:

- Traufhöhe maximal 3,20 m,
- Firsthöhe maximal 5,00 m,
- Dachneigung maximal 25°.

Die Vorgaben dienen dazu, die städtebauliche Unterordnung des zusätzlichen Wohngebäudes gegenüber dem bestehenden Hauptgebäude und der umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Auch bei Einhaltung der Höchstwerte sind Gebäudeformen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer Kubatur, Fassadengestaltung oder Dachausbildung den Eindruck eines gleichrangigen zweiten Hauptgebäudes vermitteln.

4.6.1.6. Begrünte Freiflächen

Nach Durchführung des Vorhabens müssen mindestens 65 % der maßgeblichen Grundstücksfläche als bodengebundene begrünte Freifläche erhalten bleiben.

Als begrünte Freiflächen gelten unbebaute und unversiegelte Grundstücksflächen, die dauerhaft mit Vegetation bestanden oder hierfür geeignet sind und als Garten-, Gehölz-, Rasen-, Beet- oder sonstige Grünflächen genutzt werden können.

Nicht als begrünte Freiflächen gelten insbesondere:

- Gebäude und Überdachungen,
- Terrassen,
- befestigte Wege,
- Stellplätze,
- Zufahrten,
- Garagen und Carports,
- sonstige Nebenanlagen,
- Rasengittersteine, Schotter-, Kies- oder vergleichbare vegetationsfreie Flächen,
- künstliche Beläge.

Rasengittersteine und vergleichbare befestigte oder befahrbare Flächen gelten nicht als begrünte Freiflächen. Ihre wasserdurchlässige und gegebenenfalls begrünte Ausführung kann bei der qualitativen Beurteilung der Grundstücksgestaltung positiv berücksichtigt werden.

Die rechnerische Einhaltung des Mindestanteils begrünter Freiflächen begründet für sich genommen keine städtebauliche Verträglichkeit. Die verbleibenden Grün- und Gartenflächen müssen nach Größe, Lage und Zuschnitt geeignet sein, den aufgelockerten und durchgrüntem Charakter des Grundstücks zu erhalten. Eine weitgehende Zergliederung in schmale oder städtebaulich kaum wirksame Restflächen ist zu vermeiden.

Vorhandener prägender Baumbestand ist bei der Beurteilung der Grundstückseignung und der Anordnung des Vorhabens besonders zu berücksichtigen. Wohngebäude, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen sollen so angeordnet werden, dass prägende Großbäume und zusammenhängende Grünstrukturen nach Möglichkeit erhalten werden können.

4.6.1.7. Zufahrt und Erschließung

Das zusätzliche Wohngebäude soll grundsätzlich über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt erschlossen werden. Soweit erforderlich, kann die vorhandene Zufahrt innerhalb des Grundstücks verlängert oder in angemessenem Umfang angepasst werden.

Eine zweite Grundstückszufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche ist grundsätzlich zu vermeiden und kommt nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht. Ein begründeter Ausnahmefall kann insbesondere vorliegen, wenn die vorhandene Grundstückszufahrt aufgrund der bestehenden Bebauung, des Grundstückszuschnitts, topografischer Verhältnisse oder sonstiger tatsächlicher Gegebenheiten technisch nicht für die Erschließung des zusätzlichen Wohngebäudes genutzt oder entsprechend verlängert werden kann, wenn Anforderungen des Brand- und Rettungswesens dies erfordern oder wenn nur durch eine abweichende Erschließung erhebliche Beeinträchtigungen prägender Grün- und Gehölzstrukturen vermieden werden können.

Zufahrten sind in Breite und Länge auf das für die Erschließung erforderliche Maß zu beschränken. Soweit technisch und funktional möglich, sollen zusätzliche Zufahrtsflächen wasserdurchlässig und möglichst begrünt hergestellt werden.

Anforderungen des Bauordnungs- und Brandschutzrechts, insbesondere an die Zugänglichkeit für Rettungs- und Feuerlöschgeräte, bleiben unberührt.

4.6.1.8. Abstände zu benachbarten Wohngrundstücken

Das zusätzliche Wohngebäude muss gegenüber den seitlichen und rückwärtigen Grenzen zu benachbarten Grundstücken, die Wohnzwecken dienen oder für eine Wohnnutzung bestimmt sind, grundsätzlich einen städtebaulichen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Der Mindestabstand stellt lediglich die untere Grenze dar. Das zusätzliche Wohngebäude soll innerhalb des hierfür geeigneten rückwärtigen Grundstücksbereichs so angeordnet werden, dass unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts, der Erschließung, vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen und einer angemessenen Grundstücksnutzung ein möglichst großer Abstand zu benachbarten Wohn- und Gartenbereichen erreicht wird.

Bestehen mehrere für das Vorhaben geeignete Standorte, ist insbesondere diejenige Anordnung zu bevorzugen, durch die Beeinträchtigungen benachbarter rückwärtiger Garten- und Ruhebereiche möglichst gering gehalten werden.

Der Abstand ist zwischen der Außenwand des zusätzlichen Wohngebäudes und der seitlichen oder rückwärtigen Grenze des maßgeblichen Buchgrundstücks zu messen.

Eine bauordnungsrechtliche Zusammenfassung mehrerer Grundstücke aufgrund einer Baulast lässt diese städtebauliche Abstandsvorgabe unberührt. Weitergehende Anforderungen nach der Niedersächsischen Bauordnung bleiben ebenfalls unberührt.

4.6.1.9. Terrassen und sonstige Außenwohnbereiche

Terrassen und sonstige dem Aufenthalt dienende Außenwohnbereiche des zusätzlichen Wohngebäudes müssen gegenüber seitlichen und rückwärtigen Grenzen zu benachbarten Wohngrundstücken einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

Der Abstand ist vom äußeren Rand der Terrasse oder des sonstigen Außenwohnbereichs zu messen.

Terrassen und sonstige Außenwohnbereiche sollen nach Möglichkeit zum Inneren des maßgeblichen Grundstücks ausgerichtet werden. Ihre Lage und Ausrichtung sind so zu wählen, dass zusätzliche Einsichtnahmen, Aufenthaltsgeräusche und sonstige Beeinträchtigungen rückwärtiger Garten- und Ruhebereiche benachbarter Grundstücke möglichst gering gehalten werden.

4.6.1.10. Rückwärtige Außenbereichsflächen

Liegt der für das zusätzliche Wohngebäude vorgesehene rückwärtige Grundstücksteil im Außenbereich, kommt eine Anwendung dieser Fallgruppe nur in Betracht, wenn das Vorhaben dem bestehenden Wohngrundstück eindeutig untergeordnet bleibt, keine eigenständige Siedlungsentwicklung vorbereitet und der freie Landschaftsraum nicht weitergehend in Anspruch genommen wird.

Der Abstand zwischen dem vorhandenen Wohngebäude und dem zusätzlichen Wohngebäude darf in diesen Fällen 20 m nicht überschreiten. Der Abstand ist zwischen den nächstgelegenen Außenwänden der beiden Gebäude zu messen.

Flächen des freien Landschaftsraums, die nicht mehr dem bestehenden Wohngrundstück städtebaulich zugeordnet werden können, dürfen nicht allein zur Vergrößerung der zulässigen Gebäudegrundfläche oder zum rechnerischen Nachweis der erforderlichen begrünten Freiflächen herangezogen werden.

4.6.1.11. Grundstücksteilungen

Die Regelung zielt grundsätzlich auf die Ergänzung eines bestehenden Wohngrundstücks durch ein kleines, untergeordnetes zusätzliches Wohngebäude.

Ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben eine Grundstücksteilung vorgesehen oder nach den Umständen erkennbar beabsichtigt, ist die städtebauliche Verträglichkeit auch unter Berücksichtigung der nach der Teilung entstehenden Grundstücksverhältnisse zu beurteilen. Soweit das zusätzliche Wohngebäude einem neu entstehenden Buchgrundstück zugeordnet werden soll, sind insbesondere die Größe, Grundstücksausnutzung, Freiraumstruktur und Erschließung dieses Grundstücks in die Bewertung einzubeziehen.

Eine Grundstücksteilung darf nicht dazu führen, dass unangemessen kleine oder stark ausgenutzte Grundstücke entstehen, die für das Vorhaben maßgeblichen

Freiraumqualitäten verloren gehen oder der mit dieser Fallgruppe bezweckte aufgelockerte und durchgrünte Grundstückscharakter unterlaufen wird.

Eine unabhängig von dem Vorhaben zu einem deutlich späteren Zeitpunkt – mehrere Jahre – vorgenommene Grundstücksteilung ist nach den dann geltenden rechtlichen und städtebaulichen Maßstäben eigenständig zu beurteilen.

4.6.1.12. Fallbezogene städtebauliche Bewertung

Ein Anspruch auf Zulassung einer Bebauung in zweiter Reihe besteht nicht. Die Einhaltung der vorstehenden Maßvorgaben begründet für sich genommen keinen Anspruch auf städtische Zustimmung.

Maßgeblich bleibt eine konkrete städtebauliche Bewertung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und möglicher Folgewirkungen.

Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- Größe und Zuschnitt des Grundstücks,
- vorhandene Bebauung und Grundstücksausnutzung,
- Lage und Wirkung des zusätzlichen Wohngebäudes,
- Größe, Zusammenhang und Nutzbarkeit der verbleibenden Garten- und Grünflächen,
- vorhandener prägender Baumbestand und sonstige Grünstrukturen,
- Erschließung und Umfang zusätzlicher Zufahrtsflächen,
- Stellplätze und Nebenanlagen,
- Abstände und Auswirkungen auf benachbarte rückwärtige Garten- und Ruhebereiche,
- Auswirkungen auf Ortsbild und Siedlungsstruktur,
- zusätzliche Versiegelung,
- Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- mögliche Vorbildwirkung für weitere Grundstücke und Grundstücksteilungen.

Eine Zustimmung kommt regelmäßig nicht in Betracht, wenn das Vorhaben trotz rechnerischer Einhaltung der Vorgaben zu einer städtebaulich unangemessenen Verdichtung oder Zergliederung des rückwärtigen Gartenbereichs führt, prägende Grünstrukturen in erheblichem Umfang beeinträchtigt oder eine weitergehende bauliche Entwicklung vorbereitet, die einer planerischen Steuerung durch Bauleitplanung bedarf.

Bei der Beurteilung der Vorbildwirkung ist insbesondere zu berücksichtigen, welche Entwicklung entstehen könnte, wenn vergleichbare Vorhaben auch auf weiteren entsprechend geprägten Grundstücken im räumlichen Zusammenhang zugelassen würden.

4.6.1.13. Städtebauliche Begründung

In Schneverdingen besteht ein Bedarf an kleineren Wohneinheiten für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Gleichzeitig weisen insbesondere ältere Wohngebiete Grundstücke auf, deren Größe, Zuschnitt und Freiraumstruktur im Einzelfall eine maßvolle Ergänzung des vorhandenen Wohnungsbestandes ermöglichen.

Das Erscheinungsbild weiter Teile Schneverdingens ist jedoch durch eine aufgelockerte Bebauung, großzügige Gartenbereiche, eine starke Durchgrünung und teilweise alten Baumbestand geprägt. Diese Strukturen leisten einen wesentlichen

Beitrag zur Wohnqualität, zum Ortsbild und zum kleinklimatischen Ausgleich. Eine flächendeckende Bebauung rückwärtiger Gartenbereiche mit vollwertigen zweiten Wohnhäusern würde diese Struktur mittel- bis langfristig wesentlich verändern.

Die Regelung verzichtet deshalb auf eine allgemeine Freigabe rückwärtiger Grundstücksbereiche und knüpft die Zulassung an die besondere Eignung des jeweiligen Grundstücks.

Durch die Begrenzung der Grundfläche des zusätzlichen Wohngebäudes auf 5 % der maßgeblichen Grundstücksfläche wird dessen Größe unmittelbar in ein Verhältnis zur verfügbaren Grundstücksfläche gesetzt. Auf kleineren Grundstücken können damit nur sehr kleine zusätzliche Wohngebäude entstehen. Auf einem Grundstück mit 700 m² beträgt die maximal mögliche Grundfläche beispielsweise 35 m², auf einem Grundstück mit 1.000 m² entsprechend 50 m² und auf einem Grundstück mit 1.500 m² sind es 75 m². Erst auf sehr großen Grundstücken können größere zusätzliche Wohngebäude zugelassen werden. Die absolute Begrenzung auf 90 m² stellt sicher, dass auch dort kein unbegrenzt wachsendes zusätzliches Baupotenzial entsteht.

Auf eine feste Mindestgrundstücksgröße wird verzichtet, weil die besondere Eignung nicht allein von der Grundstücksgröße abhängt. Ein kleineres, günstig geschnittenes und bislang wenig bebautes Grundstück kann im Einzelfall besser geeignet sein als ein größeres, bereits stark bebautes oder versiegeltes Grundstück. Durch die prozentuale Begrenzung der Gebäudegrundfläche, den erforderlichen Grünflächenanteil, die Abstandsanforderungen und die abschließende städtebauliche Gesamtbewertung wird die Bebauungsmöglichkeit auf kleineren Grundstücken zugleich erheblich eingeschränkt.

Der Mindestanteil von 65 % bodengebundener begrünter Freifläche stellt sicher, dass auch nach Durchführung des Vorhabens der Garten- und Grüncharakter des Grundstücks deutlich überwiegt. Die Regelung berücksichtigt damit nicht nur die Größe des zusätzlichen Wohngebäudes, sondern die gesamte Bebauung und Versiegelung des Grundstücks.

Der grundsätzlich einzuhaltende Mindestabstand von 5,00 m gegenüber benachbarten Grundstücken gewährleistet einen zusätzlichen städtebaulichen Abstand gegenüber benachbarten Garten- und Wohnbereichen. Gleichzeitig wird auf eine starre Staffelung größerer Mindestabstände verzichtet. Stattdessen soll das zusätzliche Gebäude entsprechend den konkreten Grundstücksverhältnissen so angeordnet werden, dass ein möglichst großer Abstand und eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Nachbarschaft erreicht werden. Hierdurch können Grundstückszuschnitt, vorhandene Bebauung, Grünstrukturen und Erschließung angemessen berücksichtigt werden.

Die vorrangige Mitnutzung vorhandener Zufahrten dient der Begrenzung zusätzlicher Versiegelung und unterstützt die funktionale und gestalterische Unterordnung des rückwärtigen Wohngebäudes unter das bestehende Wohngrundstück.

Insgesamt ermöglicht die Regelung damit zusätzlichen kleinen Wohnraum auf hierfür besonders geeigneten Grundstücken, ohne rückwärtige Gartenbereiche allgemein für eine zweite vollwertige Baureihe zu öffnen.

4.6.2. Einzelhäuser in zweiter Reihe bei prägender Bebauungstiefe

4.6.2.1. Regelung

Eine Bebauung in zweiter Reihe mit Einzelhäusern kann in Bereichen nach § 34 BauGB auf Grundlage des § 34 Abs. 3b BauGB zugelassen werden, wenn die nähere Umgebung bereits durch rückwärtige Bebauung oder eine vergleichbare Bebauungstiefe geprägt ist.

Die Regelung betrifft insbesondere Fälle, in denen sich die beabsichtigte Bebauung hinsichtlich ihrer Gesamttiefe in den vorhandenen städtebaulichen Rahmen einfügt, die Aufteilung der Bebauung, wie beispielsweise auf zwei selbstständige Baukörper, jedoch nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht oder nicht eindeutig zulässig wäre.

Voraussetzung ist, dass durch das Vorhaben keine gegenüber der prägenden Umgebungsbebauung weitergehende Bebauungstiefe entsteht.

Als prägend sind nur rechtmäßig vorhandene oder jedenfalls städtebaulich maßstabsbildende Bebauungen zu berücksichtigen; bloße Ausreißer begründen keine prägende Bebauungstiefe.

4.6.2.2. Maßgeblicher Prüfmaßstab

Maßgeblich ist die städtebauliche Prägung durch

- die vorhandene Bebauungstiefe,
- die Lage der Baukörper auf den Grundstücken,
- die Grundstücksausnutzung,
- die Erschließungssituation,
- die Wirkung auf Nachbarschaft und Ortsbild.

Die Zulassung ist nicht davon abhängig, dass die prägende rückwärtige Bebauung dieselbe Gebäudeform aufweist. Eine Bebauung in zweiter Reihe mit Einzelhäusern soll daher nicht allein deshalb versagt werden, weil die in der Umgebung vorhandene rückwärtige Bebauung eine andere Gebäudeform aufweist.

4.6.2.3. Weitere Voraussetzungen

Eine Zulassung setzt voraus, dass

- die Erschließung gesichert ist oder gesichert hergestellt werden kann,
- nachbarliche Belange angemessen berücksichtigt werden,
- keine unverträgliche Verdichtung entsteht,
- die Gebäudehöhe und Kubatur städtebaulich vertretbar sind,
- öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

4.6.2.4. Verhältnis zu 4.6.1 (Untergeordnete Wohngebäude auf besonders geeigneten Wohngrundstücken)

Die Regelung nach 4.6.1 bleibt unberührt. Sie findet insbesondere Anwendung, wenn eine prägende Bebauungstiefe nicht festgestellt werden kann oder eine Bebauung in zweiter Reihe nur als untergeordnetes Zusatzgebäude städtebaulich vertretbar erscheint.

4.6.2.5. Städtebauliche Begründung

In einzelnen Bereichen des unbeplanten Innenbereichs ist eine größere Bebauungstiefe bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Nach den allgemeinen Maßstäben des § 34 Abs. 1 BauGB kann gleichwohl zweifelhaft sein, ob sich

beispielsweise die Aufteilung dieser Bebauungstiefe auf zwei selbstständige Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wenn vergleichbare Gebäudeanordnungen bislang nicht vorhanden sind.

§ 34 Abs. 3b BauGB eröffnet insoweit die Möglichkeit, zugunsten des Wohnungsbaus vom Erfordernis des Einfügens abzuweichen. Die Stadt Schneverdingen macht hiervon Gebrauch, wenn durch die Aufteilung der Baukörper keine gegenüber der Umgebung weitergehende Bebauungstiefe oder städtebaulich unverträgliche Verdichtung entsteht und das Vorhaben im Übrigen verträglich bleibt.

4.7. Unterschreitung festgesetzter Mindestgrundstücksgrößen

4.7.1. Regelung

In Bebauungsplänen festgesetzte Mindestgrundstücksgrößen können unterschritten werden, wenn die Unterschreitung städtebaulich vertretbar ist und sich die verbleibenden oder neu entstehenden Grundstücke hinsichtlich Größe, Zuschnitt und Nutzbarkeit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für die Beurteilung ist insbesondere der ortsübliche Maßstab der näheren Umgebung heranzuziehen. Dieser ist regelmäßig in einem Umkreis von etwa 200 m zu betrachten, soweit sich aus der tatsächlichen städtebaulichen Prägung kein engerer oder weiterer Betrachtungsraum ergibt. Als Orientierungswerte für die verbleibenden oder neu entstehenden Buchgrundstücke gelten:

- 800 m² in dörflich und locker bebaut geprägten Bereichen
- 700 m² in verdichtet geprägten Bereichen

Eine Unterschreitung festgesetzter Mindestgrundstücksgrößen setzt voraus, dass Grundstückszuschnitt, Erschließung, Stellplätze, Freiflächen, Entwässerung, Begrünung sowie nachbarliche Belange angemessen gelöst werden. Die Entstehung städtebaulich unangemessener Kleinst-, Splitter- oder Restgrundstücke ist zu vermeiden.

4.7.2. Sonderfall Bebauung in zweiter Reihe

Bei Grundstücksteilungen im Zusammenhang mit einer Bebauung in zweiter Reihe nach Kapitel 4.6.1 kann eine Unterschreitung festgesetzter Mindestgrundstücksgrößen zugelassen werden, wenn die dort geregelten Anforderungen auch unter Berücksichtigung der nach der Teilung entstehenden Grundstücksverhältnisse eingehalten werden.

4.7.3. Städtebauliche Begründung

Die Regelung soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen, ohne die für Schneverdingen typische Siedlungsstruktur mit überwiegend lockerer Bebauung, großzügigen Grundstückszuschnitten und durchgrünten Wohnbereichen aufzugeben. Gerade in älteren Bebauungsplänen können festgesetzte Mindestgrundstücksgrößen einer zeitgemäßen und flächensparenden Nutzung entgegenstehen.

Die Orientierungswerte von 800 m² in dörflich oder locker bebaut geprägten Bereichen und 700 m² in verdichtet geprägten Bereichen tragen den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen im Stadtgebiet Rechnung. Der Wert von 800 m² sichert in den eher locker und grün geprägten Bereichen weiterhin einen für Schneverdingen angemessenen Grundstücksmaßstab. Der Wert von 700 m² eröffnet in bereits stärker

verdichteten Bereichen zusätzliche Spielräume für Nachverdichtung, ohne eine gebietsuntypische Kleinteiligkeit zu fördern.

Der Betrachtungsradius von ca. 200 m dient dazu, den ortsüblichen Maßstab der näheren Umgebung nachvollziehbar und einheitlich zu erfassen. Er bildet regelmäßig das unmittelbare städtebauliche Umfeld ab, ohne zu kleinteilig nur auf einzelne Nachbargrundstücke oder zu weitgehend auf anders geprägte Bereiche abzustellen. Maßgeblich bleibt dabei die tatsächliche städtebauliche Prägung; der Radius ist daher als sachgerechter Orientierungsrahmen zu verstehen.

Zugleich bleiben Grundstückszuschnitt, Erschließung, Stellplätze, Freiflächen, Entwässerung, Begrünung und nachbarliche Belange zu beachten. Damit wird eine unangemessene Zergliederung von Grundstücken vermieden und die städtebauliche Qualität gesichert.

Bei Grundstücksteilungen für eine Bebauung in zweiter Reihe wird die städtebauliche Verträglichkeit vorrangig über die Einhaltung der dort geregelten Dichte- und Maßvorgaben sichergestellt.

4.8. Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten in bestehenden Wohngebäuden auf bis zu vier Wohneinheiten

4.8.1. Regelung

Abweichend von einer in einem Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten kann in bestehenden Wohngebäuden eine Erhöhung auf bis zu vier Wohneinheiten zugelassen werden, wenn hierdurch vorhandener Wohnraum besser genutzt oder innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und die höhere Anzahl der Wohneinheiten städtebaulich verträglich ist.

Die Regelung ist vorrangig auf den Umbau, die Teilung oder die Umstrukturierung bestehender Wohngebäude ausgerichtet. Besonders in Betracht kommen Gebäude, deren Größe und bauliche Struktur die Einrichtung zusätzlicher, eigenständig nutzbarer Wohnungen ermöglichen, ohne dass hierdurch eine wesentliche Vergrößerung des Baukörpers oder eine grundlegende Veränderung des für das Gebiet prägenden Gebäudetyps erforderlich wird.

Untergeordnete bauliche Anpassungen oder Erweiterungen, die für die sinnvolle Nutzung des vorhandenen Gebäudes erforderlich sind, schließen die Anwendung nicht aus, sofern sich das Gebäude weiterhin in seiner bisherigen städtebaulichen Grundstruktur darstellt.

Die Zahl der Wohneinheiten soll nur in dem Umfang erhöht werden, der nach Größe und Typ des vorhandenen Gebäudes, Grundstücksausnutzung und prägender Siedlungsstruktur angemessen ist. Eine Erhöhung auf vier Wohneinheiten bildet die äußerste Obergrenze.

Bei Neubauten oder Vorhaben, die mit einer wesentlichen Erweiterung oder Veränderung des vorhandenen Baukörpers verbunden sind, stellt diese Fallgruppe grundsätzlich keinen Regelfall dar. Eine erhöhte Zahl von Wohneinheiten kann in solchen Fällen nur nach einer gesonderten städtebaulichen Einzelfallprüfung in Betracht kommen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob hierdurch ein für das Gebiet untypischer Gebäudetyp oder eine weitergehende Verdichtungsentwicklung vorbereitet wird.

In locker bebauten und überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Gebieten ist eine Erhöhung auf vier Wohneinheiten besonders zurückhaltend zu beurteilen.

4.8.2. Voraussetzungen

Die Zulassung der Zahl der Wohneinheiten setzt voraus, dass

- Größe, Kubatur und äußere Erscheinung des bestehenden Gebäudes weiterhin mit dem für das Gebiet prägenden Gebäudetyp vereinbar sind,
- die zusätzlichen Wohnungen im Wesentlichen innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes geschaffen werden,
- erforderliche bauliche Veränderungen oder Erweiterungen gegenüber dem Bestand untergeordnet bleiben,
- die Grundstücksausnutzung durch zusätzliche Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Müllstandorte, Zuwegungen, Terrassen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen nicht städtebaulich unverträglich erhöht wird,
- ausreichende nutzbare private oder gemeinschaftliche Garten- und Freiflächen verbleiben,
- Erschließung und Zugänglichkeit des Gebäudes auch bei der erhöhten Wohnungszahl angemessen gelöst werden können,
- zusätzliche Eingänge, Außentreppen, Balkone, Terrassen und sonstige Außenwohnbereiche hinsichtlich ihrer Lage und Wirkung mit der Nachbarschaft verträglich sind,
- keine unzumutbaren nachbarlichen Beeinträchtigungen entstehen und

keine städtebaulich unverträgliche Verdichtung oder Veränderung der prägenden Siedlungsstruktur ausgelöst wird.

Soweit nicht aufgrund einer anderen Fallgruppe dieser Richtlinie eine Abweichung zugelassen werden soll, sind die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.

Bei der Anordnung zusätzlicher Balkone, Terrassen und sonstiger Außenwohnbereiche ist insbesondere auf benachbarte Garten- und Ruhebereiche Rücksicht zu nehmen. Zusätzliche Einsichtsmöglichkeiten und Aufenthaltsgeräusche sollen durch eine geeignete Lage und Ausrichtung möglichst begrenzt werden.

Eine Häufung mehrerer entsprechender Vorhaben in engem räumlichem Zusammenhang ist auf ihre kumulative städtebauliche Wirkung zu prüfen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob die Umwandlung weiterer Gebäude zu einer wesentlichen Veränderung der Wohn- und Grundstücksstruktur des Gebietes führen könnte.

Bis zu drei Wohneinheiten können bei eindeutiger Erfüllung der Voraussetzungen als Regelfall behandelt werden.

Eine Erhöhung auf vier Wohneinheiten ist möglich, wird jedoch grundsätzlich dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Neubauten oder wesentliche Gebäudeerweiterungen, bei denen die festgesetzte Höchstzahl der Wohneinheiten überschritten werden soll, sind ebenfalls grundsätzlich dem Verwaltungsausschuss vorzulegen.

4.8.3. Städtebauliche Begründung

In bestehenden Wohngebieten befinden sich teilweise größere Wohngebäude, deren vorhandene Wohnfläche aufgrund veränderter Haushaltsgrößen oder

Nutzungsanforderungen nicht mehr vollständig oder wirtschaftlich sinnvoll als eine einzige oder wenige große Wohneinheiten genutzt wird. Gleichzeitig besteht ein Bedarf an kleineren Wohnungen für unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen.

Die Aufteilung oder Umstrukturierung geeigneter Bestandsgebäude kann zusätzlichen Wohnraum schaffen, ohne dass hierfür zusätzliche Bauflächen in Anspruch genommen oder neue große Baukörper errichtet werden müssen. Die vorhandene Bausubstanz und bestehende Infrastruktur können dadurch effizienter genutzt werden.

Die Regelung ist deshalb vorrangig auf bestehende Gebäude ausgerichtet. Entscheidend ist, dass die zusätzliche Wohnraumschaffung im Wesentlichen innerhalb des vorhandenen Baukörpers erfolgt und dessen städtebauliche Wirkung grundsätzlich erhalten bleibt. Die Erhöhung der Zahl der Wohnungen soll nicht dazu dienen, unabhängig vom vorhandenen Gebäudebestand allgemein größere Mehrfamilienhäuser in bislang durch Ein- oder Zweifamilienhäuser geprägten Gebieten zu ermöglichen.

Mit zunehmender Zahl der Wohneinheiten können sich allerdings auch ohne wesentliche Vergrößerung des Gebäudes Auswirkungen auf das Grundstück und seine Umgebung ergeben. Dies betrifft insbesondere Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Müllstandorte, Zugänge, Terrassen und Balkone, den Umfang befestigter Flächen sowie die Nutzungsintensität von Garten- und Freiflächen. Diese Folgewirkungen sind deshalb in die städtebauliche Bewertung einzubeziehen.

Die Möglichkeit, bis zu drei Wohneinheiten bei eindeutiger Verträglichkeit als Regelfall zu behandeln, ermöglicht eine unkomplizierte Anpassung geeigneter Bestandsgebäude. Die grundsätzlich politische Entscheidung über vier Wohneinheiten trägt der stärkeren Nutzungsintensität und der möglichen Vorbildwirkung solcher Vorhaben Rechnung.

4.9. Wohnbebauung auf siedlungsnahen Außenbereichsflächen

4.9.1. Ziel und Grundsatz

Die Anwendung des Bau-Turbos nach § 246e BauGB im Außenbereich dient ausschließlich der städtebaulichen Abrundung bestehender Siedlungsstrukturen.

Eine eigenständige Siedlungsentwicklung darf hierdurch nicht ausgelöst, vorbereitet oder vorgeprägt werden. Vorhaben müssen sich an der bebauten Nachbarschaft orientieren und in ihrer städtebaulichen Wirkung mit den Maßstäben des § 34 BauGB vergleichbar sein.

4.9.2. Positive Fallgruppen

Eine Anwendung des Bau-Turbos im Außenbereich kommt nur in Betracht, wenn mindestens eine der folgenden Fallgruppen erfüllt ist.

a) Baulücken zwischen vorhandener Bebauung

Eine Zulassung ist möglich, wenn

- die Fläche innerhalb einer städtebaulich wahrnehmbaren Baulücke zwischen vorhandenen baulichen Anlagen mit Hauptnutzung liegt,
- der Abstand des Vorhabens zum bestehenden Siedlungsbereich 100 m nicht überschreitet

- das Vorhaben die vorhandene Bebauung städtebaulich abrundet und keine weitergehende Siedlungsentwicklung auslöst.

b) Außenbereichsinseln im Siedlungszusammenhang

Eine Zulassung ist möglich, wenn

- es sich um eine unbebaute Fläche handelt, die von mindestens drei Seiten durch Bebauung umschlossen ist,
- die umgebende Bebauung Teil eines Bebauungszusammenhangs mit Ortsteileigenschaft im Sinne des § 34 BauGB ist oder durch Bebauungsplan gesichert ist,
- die Fläche aufgrund ihrer Größe keine Baulücke im engeren Sinne mehr darstellt,
- das Vorhaben aufgrund seiner Lage noch in einem räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich steht,
- der Abstand des Vorhabens zum bestehenden Siedlungsbereich 100 m nicht überschreitet,
- das Vorhaben nach Lage und Umfang noch als organische Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereichs erscheint und keine eigenständige städtebauliche Entwicklung vorbereitet.

Die Größe der Außenbereichsinsel allein schließt eine Anwendung dieser Fallgruppe nicht aus. Bei größeren zusammenhängenden Flächen ist jedoch besonders zu prüfen, ob das konkrete Vorhaben eine eigenständige städtebauliche Entwicklung vorbereitet, die einer Steuerung durch Bauleitplanung bedarf.

c) Abrundung bei gegenüberliegender Bebauung

Eine Zulassung ist möglich, wenn

- die der Außenbereichsfläche gegenüberliegende Straßenseite dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen oder durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant ist,
- die Straße keine stark trennende räumliche Wirkung aufweist
- das Vorhaben der räumlichen Abrundung der vorhandenen Bebauung dient,
- hierdurch keine weitergehende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen oder eigenständige Siedlungsentwicklung vorbereitet oder vorgeprägt wird.

Eine Zulassung kommt nur in eng begrenzten Ausnahmefällen in Betracht, wenn die gegenüberliegende Bebauung einen eindeutig geschlossenen Siedlungszusammenhang vermittelt.

4.9.3. Ausschlussgründe

Der Bau-Turbo ist im Außenbereich nicht anzuwenden, wenn

- lediglich einzelne Gebäude, Hofstellen oder Splittersiedlungen vorliegen,
- eine Bebauung mit einem Wohnhaus in zweiter Reihe im freien Landschaftsraum entstehen würde; davon ausgenommen sind Wohnhäuser nach Kapitel 4.6.1 (Untergeordnete Wohngebäude auf besonders geeigneten Wohngrundstücken) dieser Richtlinie,

- eine Verlängerung bestehender Straßenrandbebauung ausgelöst würde, die weitere Bauvorhaben auf angrenzenden Flächen oder auf der gegenüberliegenden Straßenseite nach sich ziehen könnte,
- eine eigenständige städtebauliche Entwicklung vorbereitet oder vorgeprägt würde.

4.9.4. Fallbezogene städtebauliche Bewertung

Die Anwendung im Außenbereich erfolgt vorhabenbezogen im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen

- die Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild
- den Übergang des Siedlungsbereichs zur freien Landschaft
- die Erschließung
- Natur- und Artenschutz
- die langfristige Steuerungswirkung für vergleichbare Flächen
- die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Eine Versagung oder planerische Steuerung bleibt erforderlich, wenn die Zulassung eine eigenständige städtebauliche Entwicklung vorbereitet.

4.10. Begründung der Außenbereichsregelungen

Die Anwendung des Bau-Turbos im Außenbereich bleibt auf eng begrenzte Fälle beschränkt. § 246e BauGB eröffnet keine allgemeine Wohnbebauung im Außenbereich, sondern setzt voraus, dass das Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 Abs. 1, § 30 Abs. 2 oder § 34 BauGB steht. Die Richtlinie dient daher dazu, diesen räumlichen Zusammenhang für die Stadt Schneverdingen städtebaulich nachvollziehbar zu konkretisieren.

Die in dieser Richtlinie vorgesehene 100-m-Grenze orientiert sich an den Handlungsempfehlungen des Bundes und des Landes Niedersachsen. Danach ist kein unmittelbares Anbauen an den bestehenden Siedlungsbereich erforderlich; das Vorhaben muss aber noch als organische Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereichs erscheinen. Zugleich wird in den Anwendungshinweisen davon ausgegangen, dass bei einem Abstand von mehr als 100 m vom bestehenden Siedlungsbereich regelmäßig kein räumlicher Zusammenhang mehr anzunehmen ist. Die niedersächsischen Hinweise stellen außerdem klar, dass die 100-m-Grenze keine automatische Zulassung begründet, sondern einen äußeren Orientierungsrahmen bildet. Auch innerhalb des 100-m-Orientierungsrahmens bleibt eine fallbezogene städtebauliche Bewertung erforderlich.

Die Richtlinie übernimmt diese 100-m-Grenze deshalb nicht als Anspruchsgrundlage, sondern als städtebaulichen Prüfmaßstab. Sie soll sicherstellen, dass nur solche Flächen erfasst werden, die nach Lage, Größe und Wirkung noch durch den vorhandenen Siedlungszusammenhang geprägt sind. Bei größeren Entfernungen oder größeren Flächen besteht regelmäßig die Gefahr, dass nicht mehr eine vorhandene Ortslage abgerundet, sondern eine eigenständige Siedlungsentwicklung vorbereitet wird.

Dies gilt insbesondere für Baulücken zwischen vorhandener Bebauung. Eine Anwendung des Bau-Turbos kommt nur in Betracht, wenn die Lücke nach ihrer Größe und Wirkung noch als Unterbrechung eines vorhandenen baulichen Zusammenhangs erscheint. Die Begrenzung auf maximal 100 m zu den maßgeblichen

Siedlungsbereichen dient dazu, eine bandartige Ausdehnung der Bebauung oder eine schrittweise Verschiebung des Ortsrandes in den freien Landschaftsraum zu vermeiden.

Bei Außenbereichsinseln im Siedlungszusammenhang ist nicht die Größe oder der Durchmesser der Außenbereichsfläche als solcher maßgeblich. Entscheidend ist vielmehr, ob das konkrete Vorhaben noch in einem räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich steht. Als äußerer Orientierungsrahmen wird entsprechend den Anwendungshinweisen des Bundes und des Landes ein Abstand von höchstens 100 m zum bestehenden Siedlungsbereich zugrunde gelegt. Auch innerhalb dieses Abstands ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Vorhaben nach Lage, Erschließung und städtebaulicher Wirkung noch als organische Ergänzung des Siedlungsbereichs erscheint.

Die Größe einer Außenbereichsinsel allein steht einer Anwendung des Bau-Turbos daher nicht entgegen. Bei größeren zusammenhängenden Flächen ist jedoch besonders zu prüfen, ob durch das konkrete Vorhaben oder mehrere absehbare Vorhaben eine eigenständige städtebauliche Entwicklung vorbereitet wird. Erfordern Umfang und Struktur einer möglichen Bebauung insbesondere eine neue innere Erschließung, eine geordnete Grundstücksaufteilung oder weitergehende Regelungen zur Entwässerung, Grünordnung oder baulichen Dichte, soll die Entwicklung nicht durch einzelne Zulassungsentscheidungen, sondern durch Bauleitplanung gesteuert werden.

Die Fallgruppe der Abrundung bei gegenüberliegender Bebauung ist zurückhaltend anzuwenden. Eine gegenüberliegende Bebauung kann zwar einen städtebaulichen Bezug vermitteln, genügt aber nicht allein. Erforderlich ist, dass das Vorhaben noch als Abrundung eines bestehenden Siedlungszusammenhangs erscheint und nicht den Beginn einer neuen Straßenrandbebauung bildet. Damit soll verhindert werden, dass der Bau-Turbo eine lineare Entwicklung entlang von Straßen auslöst.

Der Ausschluss einer Verlängerung bestehender Straßenrandbebauung dient dem Schutz klar erkennbarer Siedlungsabschlüsse. Gerade in Schneverdingen mit seinen aufgelockerten Siedlungsrändern, großzügigen Gartenbereichen und landschaftlich geprägten Übergängen in den Außenbereich kann bereits ein einzelnes Vorhaben erhebliche Vorbildwirkung für weitere Bauwünsche entfalten.

Bei rückwärtigen Außenbereichsflächen sichert der Abstand von maximal 20 m zwischen vorhandenem Wohngebäude und dem untergeordneten Wohngebäuden auf besonders geeigneten Wohngrundstücken den erforderlichen räumlich-funktionalen Zusammenhang. Das rückwärtige Gebäude soll noch als Ergänzung des bestehenden Wohnstandortes erscheinen und keine eigenständige Siedlungsentwicklung im rückwärtigen Landschaftsraum vorbereiten.

In allen Fallgruppen bleibt eine fallbezogene städtebauliche Bewertung erforderlich. Maßgeblich sind insbesondere Lage, Erschließung, Grundstückszuschnitt, Orts- und Landschaftsbild, Natur- und Artenschutz, Entwässerung, Nachbarbelange sowie die mögliche Vorbildwirkung für weitere Grundstücke.

5. Besondere städtebauliche Bewertung sozialer oder geförderter Wohnbauvorhaben

5.1. Grundsatz

Vorhaben des sozialen oder geförderten Wohnungsbaus, insbesondere Mehrfamilienhäuser, sind nicht Gegenstand der Regelfallentscheidung nach dieser Richtlinie. Sie werden durch diese Richtlinie nicht allgemein privilegiert.

Sie können jedoch unabhängig von den Regelfallgruppen dieser Richtlinie einer besonderen städtebaulichen Bewertung unterzogen werden, wenn sie der Schaffung von dauerhaftem Wohnraum dienen und nach städtebaulichen Maßstäben verträglich sind.

Umfang und städtebauliches Gewicht der beantragten Abweichung sollen dabei in einem angemessenen Verhältnis zu Umfang und Dauer des gesicherten wohnungspolitischen Beitrags stehen.

Die Entscheidung über die städtische Zustimmung zu solchen Vorhaben trifft der Verwaltungsausschuss.

5.2. Anforderungen an den sozialen oder geförderten Wohnungsbau

Ein Vorhaben kann als sozialer oder geförderter Wohnungsbau berücksichtigt werden, wenn mindestens 50 % der Wohnungen einen besonderen wohnungspolitischen Beitrag leisten und dieser Anteil verbindlich gesichert wird.

Hierfür kommen insbesondere in Betracht:

- geförderter Mietwohnraum nach den jeweils geltenden Förderbestimmungen
- belegungsgebundener Mietwohnraum
- preisgedämpfter Mietwohnraum mit einer langfristig verbindlich gesicherten Miethöhe unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete oder einer sonst nachvollziehbaren, von der Stadt akzeptierten Mietobergrenze; angemessene Anpassungsmechanismen können vorgesehen werden
- Wohnraum für Haushalte, die sich am örtlichen Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, wie z. B. Azubi-Wohnheime
- Wohnraum eines öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen, sozialen oder gemeinwohlorientierten Trägers, soweit das Projekt einen oder mehrere der zuvor genannten wohnungspolitischen Zwecke erfüllt.

Die bloße Bezeichnung eines Vorhabens als „bezahlbar“, „bedarfsgerecht“ oder „sozial“ genügt nicht.

Eine Belegungsbindung bedeutet, dass die Wohnung für einen bestimmten Zeitraum nicht frei vermietet werden darf, sondern nur an Personen oder Haushalte, die die festgelegten Voraussetzungen erfüllen, zum Beispiel hinsichtlich Einkommen, Haushaltsgröße und Wohnberechtigungsschein.

Die Bindung von Wohnungen soll regelmäßig mindestens 20 Jahre betragen, soweit nicht die einschlägigen Förderbedingungen eine längere oder kürzere Bindung vorsehen.

Als ortsübliche Vergleichsmiete gilt die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, energetischer Beschaffenheit und Lage. Maßgeblich sind geeignete Vergleichsdaten aus Schneverdingen. Angebotsmieten aus Immobilienportalen können ergänzend herangezogen werden, soweit sie für vergleichbaren Wohnraum im Stadtgebiet oder in vergleichbaren Gemeinden aussagekräftig sind. Möblierte Wohnungen, Kurzzeitvermietungen und nicht vergleichbare Angebote bleiben unberücksichtigt.

5.3. Darlegungspflichten

Für die Prüfung sind durch den Vorhabenträger insbesondere darzulegen:

- Anzahl der geplanten Wohnungen
- Wohnungsgrößen und Wohnungsmix
- Art der Nutzung als Mietwohnraum oder sonstige Wohnform
- vorgesehene Miethöhe oder Mietobergrenze
- Art und Dauer etwaiger Mietpreis- oder Belegungsbindungen
- vorgesehene Förderprogramme oder sonstige Sicherungsinstrumente
- Trägerschaft und Bewirtschaftungskonzept, soweit dies für die Beurteilung erforderlich ist.

Sofern der soziale oder geförderte Charakter des Vorhabens für die städtische Zustimmung erheblich ist, soll dieser vor Erteilung der Zustimmung durch Förderbescheid, städtebaulichen Vertrag, Grundstücksvertrag, Erbbaurechtsvertrag oder eine sonstige geeignete Verpflichtung gesichert werden.

5.4. Städtebauliche Verträglichkeit

Ein besonderer sozialer oder wohnungspolitischer Bedarf ersetzt nicht die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens.

Bei der Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Lage des Vorhabens im Siedlungsgefüge
- Anschluss an vorhandene Bebauung und Infrastruktur
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Gebäudehöhe, Kubatur und Bauweise
- Grundstücksausnutzung und Versiegelung
- Erschließung, Zufahrten und Stellplätze
- Auswirkungen auf Ortsbild und Straßenraum
- Auswirkungen auf Nachbarschaft, Belichtung, Besonnung und Rücksichtnahme
- Freiflächen, Begrünung und Baumbestand
- Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Nähe zu konfliktträchtigen Nutzungen, insbesondere Gewerbe, Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraßen oder Bahntrassen
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

5.5. Geeignete Lagen

Vorhaben des sozialen oder geförderten Wohnungsbaus kommen insbesondere an Standorten in Betracht, die bereits durch eine höhere bauliche Dichte, eine gute Erschließung oder eine zentrale beziehungsweise integrierte Lage geprägt sind.

Besonders geeignet können insbesondere sein:

- Grundstücke in integrierten Ortslagen
- Flächen mit guter Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Schule oder Kita

5.6. Regelmäßig kritische Lagen

Eine Zustimmung kommt regelmäßig nicht oder nur nach besonders sorgfältiger Prüfung in Betracht bei:

- rückwärtigen Gartenbereichen, die nach dieser Richtlinie nur für untergeordnete Wohngebäude vorgesehen sind
- kleinteilig geprägten Einfamilienhausgebieten ohne vergleichbare Dichte
- Ortsrandlagen, bei denen eine eigenständige Siedlungsentwicklung vorbereitet würde
- Flächen mit erheblicher Bedeutung für Ortsbild, Grünstruktur, Baumbestand oder Landschaftsübergang
- Grundstücken mit unzureichender Erschließung
- Lagen mit erheblichen Immissions-, Verkehrs- oder Nutzungskonflikten

5.7. Verhältnis zu den Regelfallgruppen dieser Richtlinie

Die Regelfallgruppen dieser Richtlinie, insbesondere zur Arrondierung, zur Bebauung in zweiter Reihe und zu geringfügigen planungsrechtlichen Abweichungen, bleiben unberührt.

Vorhaben des sozialen oder geförderten Wohnungsbaus können nicht allein deshalb zugelassen werden, weil sie einen sozialen oder wohnungspolitischen Zweck verfolgen. Maßgeblich bleibt eine eigenständige städtebauliche Bewertung des konkreten Vorhabens.

5.8. Städtebauliche Begründung

Vorhaben des sozialen oder geförderten Wohnungsbaus können einen wichtigen Beitrag zur örtlichen Wohnraumversorgung leisten. Preisgünstige oder belegungsgebundene Wohnungen entstehen regelmäßig nicht in ausreichendem Umfang allein durch den freifinanzierten Wohnungsmarkt.

Zugleich können Mehrfamilienhäuser oder sonstige verdichtete Wohnformen je nach Lage, Maßstab und Erschließung erhebliche städtebauliche Auswirkungen haben. Die Richtlinie sieht daher keine allgemeine Privilegierung solcher Vorhaben vor. Vielmehr ist im konkreten Fall zu prüfen, ob der wohnungspolitische Beitrag und die städtebauliche Verträglichkeit in einem angemessenen Verhältnis stehen.

6. Ergänzende Anforderungen an Bauvorhaben

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Wohnumfeld, Infrastruktur, Freiraum und Umwelt gelten für die Anwendung dieser Richtlinie ergänzende Anforderungen. Sie stellen städtebauliche Prüfkriterien zur Verträglichkeit der über den Bau-Turbo ermöglichten Bauvorhaben dar.

6.1. Stellplätze für Pkw, Fahrräder und Erschließung

Im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Stellplätze, Erschließung und ruhenden Verkehr darzulegen. Als Richtwerte für die Beurteilung der städtischen Zustimmung gelten:

- bei Einfamilienhäusern: 2 Stellplätze je Wohneinheit
- bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit; dabei ist auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden

Bei besonderen Wohnformen, kleinen Wohnungen, gefördertem Wohnungsbau oder gut erschlossenen integrierten Lagen kann im Einzelfall ein abweichender Stellplatzschlüssel zugelassen werden, wenn ein tragfähiges Mobilitäts- oder Stellplatzkonzept vorgelegt wird und keine erheblichen Parkdruckverlagerungen zu erwarten sind. Das gilt auch für kleine Wohngebäude, die nach Kapitel 4.6.1 zugelassen werden können.

Mehrere Stellplätze sollen über eine maximal 5 m breite gemeinsame Zufahrt erschlossen werden. Stellplätze und Zufahrten sind flächensparend herzustellen und auf das notwendige Maß zu beschränken.

Geeignete Voraussetzungen für Ladeeinrichtungen der E-Mobilität sind vorzusehen.

Bei Mehrfamilienhäusern und Vorhaben mit kleinen Wohnungen sind ausreichende, gut zugängliche Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

6.2. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll, soweit wasserrechtlich zulässig und technisch möglich, auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Soweit eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, ist eine gedrosselte Ableitung oder Rückhaltung auf dem Grundstück zu prüfen. Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall nachzuweisen, soweit dies für die Beurteilung erforderlich ist.

6.3. Begrünung und Einbindung

Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen und gegenüber der freien Landschaft sollen als lebende Hecken aus einheimischen standortgerechten Sträuchern hergestellt werden.

Je Neubau ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12–14 cm, auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Vorhaben mit mehr als vier Wohneinheiten können weitergehende Begrünungsmaßnahmen verlangt werden.

Bei Erhalt von einem oder mehreren erhaltenswerten Großbäumen im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Neubaus kann die Pflicht zur Pflanzung eines zusätzlichen Baumes im Einzelfall entfallen.

6.4. Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit gerichtetem Licht zu verwenden. Die beleuchteten Flächen sind so anzustrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird.

Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein. Geeignet sind insbesondere insektenschonende LED-Leuchten mit warmweißem Licht.

6.5. Sicherung der Wohnnutzung

Wohnraum, der unter Anwendung der in dieser Richtlinie geregelten Befreiungs-, Abweichungs- oder Sonderregelungen neu geschaffen oder wieder nutzbar gemacht wird, soll für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ab erstmaliger Aufnahme der Wohnnutzung dauerhaft Wohnzwecken dienen.

Innerhalb dieses Zeitraums sollen Nutzungsänderungen, durch die die Wohnnutzung aufgegeben oder wesentlich zurückgedrängt wird, nicht erfolgen. Dies betrifft insbesondere eine Nutzungsänderung

- zu Ferienwohnungen oder sonstigen Formen der Kurzzeitvermietung,
- zu Beherbergungszwecken,
- zu gewerblichen oder sonstigen nicht dem dauerhaften Wohnen dienenden Nutzungen.

Untergeordnete Nutzungen, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind und deren Charakter nicht verändern, bleiben hiervon unberührt.

Soweit die Sicherung der Wohnnutzung für die städtische Zustimmung erheblich ist, kann die Zustimmung davon abhängig gemacht werden, dass sich der Vorhabenträger vor Erteilung der Zustimmung in einem städtebaulichen Vertrag oder auf andere geeignete Weise zur Einhaltung der Nutzungsbindung verpflichtet.

Eine vorzeitige Änderung der gesicherten Nutzung kann zugelassen werden, wenn hierfür besondere städtebauliche Gründe vorliegen oder das Festhalten an der Wohnnutzung aufgrund wesentlich veränderter tatsächlicher oder rechtlicher Verhältnisse nicht mehr sachgerecht ist. Über eine vorzeitige Aufhebung oder Änderung der Nutzungsbindung entscheidet die Stadt.

6.6. Sicherung durch städtebaulichen Vertrag

Zur Sicherung der genannten Anforderungen dieser Richtlinie, insbesondere einer nach Kapitel 6.5 vorgesehenen Nutzungsbindung, kann der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich werden, soweit dies zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

Der Abschluss des Vertrages kann zur Voraussetzung der städtischen Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren gemacht werden.

Wird ein Vorhaben wegen seines Beitrags zum sozialen oder geförderten Wohnungsbau positiv bewertet, kann die städtische Zustimmung vom Abschluss eines

städtebaulichen Vertrages oder einer sonstigen geeigneten Sicherung abhängig gemacht werden.

Die Sicherung kann insbesondere Regelungen enthalten zu Förderbindung, Mietpreisbindung, Belegungsbindung, Bindungsdauer, Wohnungsgrößen, Fertigstellungsfristen, Nachweispflichten und Folgen bei Nichterfüllung.

Die vertraglichen Verpflichtungen müssen einen städtebaulichen Bezug zum Vorhaben haben und verhältnismäßig sein. Sie sollen auch für Rechtsnachfolger gelten.

6.7. Städtebauliche Begründung

Die ergänzenden Anforderungen dienen dazu, die durch eine beschleunigte Wohnraumentwicklung entstehenden zusätzlichen Belastungen auf Infrastruktur, Freiraum und Umwelt zu begrenzen.

Der Stellplatznachweis sowie eine flächensparende Erschließung tragen zur Vermeidung von Parkdruck und unnötiger Versiegelung bei. Die Versickerung von Niederschlagswasser unterstützt eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und entlastet die Kanalisation.

Begrünungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zur Einbindung der Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Verbesserung des Mikroklimas. Vorgaben zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz von Mensch und Umwelt, insbesondere der Reduzierung von Lichtemissionen und deren Auswirkungen auf Insekten und Nachtfafa.

7. Berücksichtigung schutzwürdiger Nachbarbelange

7.1. Grundsatz

Auch im Rahmen des Bau-Turbos bleiben die Anforderungen des Nachbarschutzes unberührt. Schutzwürdige Nachbarbelange sind im konkreten Fall angemessen zu berücksichtigen und in die städtische Entscheidung einzustellen.

7.2. Schutzwürdige Belange

Schutzwürdige Nachbarbelange umfassen die rechtlich geschützten Interessen benachbarter Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie Nutzungsberechtigter.

Hierzu zählen insbesondere:

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ausreichende Belichtung und Besonnung
- Schutz vor unzumutbaren Immissionen
- Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen
- Wahrung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme

Daneben gelten die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

7.3. Zumutbare und unzumutbare Auswirkungen

Nicht jede nachteilige Veränderung stellt eine rechtlich relevante Beeinträchtigung dar. Typische Auswirkungen wie Verschattung, eingeschränkter Ausblick oder zusätzlicher Verkehr können als verträglich zu bewerten sein, soweit sie sich im rechtlich zumutbaren Rahmen halten.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung liegt insbesondere bei Verstößen gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Etwaige Wertminderungen sind baurechtlich nicht isoliert zu betrachten. Entscheidend ist, ob sie auf konkreten Auswirkungen des Vorhabens beruhen, die sich im Einzelfall als unzumutbar oder rücksichtslos darstellen.

8. Besondere Anforderungen aufgrund der Grundstücks- und Umgebungssituation

8.1. Besondere Prüfanforderungen

Unabhängig von den vorstehenden Regelungen ist bei jedem Vorhaben zu prüfen, ob sich aus der konkreten Grundstücks- oder Umgebungssituation besondere Prüfanforderungen ergeben. Dies gilt insbesondere bei

- Lagen an Bahntrassen
- angrenzenden Gewerbe- oder Industriegebieten
- Lagen an Bundes- und Landesstraßen
- erforderlichen Abständen zu Waldflächen
- erhöhten naturschutzfachlichen Anforderungen
- besonderen topografischen Verhältnissen
- besonderen Anforderungen an Erschließung, Entwässerung oder Brandschutz

8.2. Natur- und Artenschutz sowie umweltbezogene Prüfung

Die Belange des Natur-, Arten-, Boden-, Wasser-, Klima- und Immissionsschutzes bleiben von der Anwendung dieser Richtlinie unberührt. Die einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch die zuständigen Behörden zu prüfen.

Die Stadt berücksichtigt im Rahmen ihrer Zustimmungsentscheidung die ihr vorliegenden Erkenntnisse zu Umweltbelangen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens von Bedeutung sind. Dies gilt insbesondere bei Eingriffen in vorhandene Grünstrukturen, Gehölz- oder Baumbestand, bei der Inanspruchnahme bislang unbebauter oder unversiegelter Flächen, bei Vorhaben am Ortsrand oder im Außenbereich sowie in der Nähe ökologisch empfindlicher Bereiche.

Für Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB ist überschlägig zu prüfen, ob die beantragte Befreiung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Ergibt die Prüfung, dass solche Auswirkungen voraussichtlich zu erwarten sind, ist die Befreiung mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar und eine Zulassung auf Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB kommt nicht in Betracht. Die überschlägige

Prüfung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde durchgeführt.

Bei Vorhaben nach § 246e BauGB gilt für Vorhaben im Außenbereich sowie für Abweichungen von Bebauungsplänen eine besondere Umweltprüfung. Hat die Abweichung nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 UVPG durchzuführen. Das Screening sowie eine gegebenenfalls erforderliche Strategische Umweltprüfung werden durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde durchgeführt.

Für Vorhaben nach § 246e BauGB im unbeplanten Innenbereich, die keine Abweichung von einem Bebauungsplan und kein Vorhaben im Außenbereich darstellen, ist diese besondere Screening- und SUP-Regelung des § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht vorgesehen. Die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen und die Anforderungen des einschlägigen Fachrechts bleiben hiervon unberührt. Gleiches gilt für Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB, für die das Gesetz keine entsprechende besondere Umweltprüfung vorsieht.

Unberührt bleiben außerdem gesetzlich vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfungen oder Vorprüfungen nach dem UVPG. § 246e Abs. 1 Satz 3 BauGB stellt dies für Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ausdrücklich klar.

Bei der städtischen Bewertung sind, soweit für das jeweilige Vorhaben relevant und anhand der vorliegenden Informationen erkennbar, insbesondere zu berücksichtigen:

- die Inanspruchnahme bislang unversiegelter oder ökologisch bedeutsamer Flächen,
- Auswirkungen auf Bäume, Hecken, Gehölze und sonstige Grünstrukturen,
- mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten,
- Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild,
- zusätzliche Versiegelung und klimatische Auswirkungen,
- die Nähe zu Schutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, Gewässern oder Waldflächen,
- kumulative Wirkungen mit weiteren zugelassenen oder absehbaren Vorhaben.

Die für das Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Bauvorlagen und Fachgutachten werden durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde angefordert. Soweit die der Stadt vorliegenden Informationen für ihre Zustimmungsentscheidung nicht ausreichen, kann sie auf eine Ergänzung der Entscheidungsgrundlage hinwirken. Kann innerhalb der gesetzlichen Entscheidungsfrist nicht hinreichend beurteilt werden, ob das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt und den hierbei zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann die Stadt ihre Zustimmung zunächst versagen. Nach Ergänzung der erforderlichen Unterlagen oder Änderung des Vorhabens bleibt eine erneute Bewertung möglich.

8.3. Besonderheiten bei Vorhaben im Außenbereich nach § 246e BauGB

Bei Vorhaben im Außenbereich, die auf Grundlage des § 246e BauGB zugelassen werden sollen, ist § 246e Abs. 3 BauGB besonders zu beachten. Danach ist § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden. Dies bedeutet, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Außenbereichsvorhaben weiterhin zu beachten bleibt. Eingriffe in Natur und Landschaft, etwa durch zusätzliche Versiegelung, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen, die Beseitigung von Gehölzen oder Veränderungen des Landschaftsbildes, sind daher zu prüfen und, soweit erforderlich, zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

9. Verfahren, Zuständigkeit und Entscheidung

9.1. Beschluss der Richtlinie

Der Rat der Stadt Schneverdingen beschließt diese Entscheidungsrichtlinie zum Umgang mit den Regelungen des § 31 Abs. 3 BauGB, des § 34 Abs. 3b BauGB sowie des § 246e BauGB.

9.2. Entscheidung im Geschäft der laufenden Verwaltung

Zur Verfahrensvereinfachung und Beschleunigung sollen Entscheidungen über die städtische Zustimmung bzw. Stellungnahme im bauaufsichtlichen Verfahren, die den Vorgaben dieser Richtlinie entsprechen, dem Geschäft der laufenden Verwaltung zugeordnet werden.

Eine Entscheidung im Geschäft der laufenden Verwaltung kommt nur in Betracht, wenn das Vorhaben eindeutig einer Regelfallgruppe dieser Richtlinie zugeordnet werden kann, keine erheblichen nachbarlichen Einwenden oder öffentlichen Belange erkennbar sind und keine städtebauliche Vorbildwirkung von besonderem Gewicht zu erwarten ist.

9.3. Entscheidung im Verwaltungsausschuss

Dem Verwaltungsausschuss sind Bauvorhaben zur Entscheidung über die städtische Zustimmung vorzulegen, die nicht den Regelfallgruppen dieser Richtlinie entsprechen.

In der Regel soll zuvor eine Vorberatung im Bauausschuss mit einer Empfehlung an den Verwaltungsausschuss erfolgen. Ist eine vorherige Beratung im Bauausschuss aus zeitlichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die einzuhaltenden gesetzlichen Entscheidungsfristen, nicht möglich, kann die Beratung und Entscheidung unmittelbar im Verwaltungsausschuss erfolgen. Der Bauausschuss ist in diesem Fall in der nächstfolgenden Sitzung über die Entscheidung zu informieren.

Dem Verwaltungsausschuss sind insbesondere folgende Fälle zur Entscheidung vorzulegen:

- atypische Einzelfälle,
- Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung,

- Fälle, in denen erhebliche nachbarliche oder öffentliche Belange berührt sind,
- Vorhaben auf Flächen mit eigenständigem städtebaulichem Entwicklungspotenzial,
- Wohnhäuser mit vier Wohneinheiten bei Abweichungen von der Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten nach dem jeweils anzuwendenden Bebauungsplan,
- Vorhaben des sozialen oder geförderten Wohnungsbaus, insbesondere Mehrfamilienhäuser, die außerhalb der Regelfallgruppen dieser Richtlinie zugelassen werden sollen,
- Vorhaben außerhalb des Wohnungsbaus auf Grundlage des § 246e BauGB.

9.4. Vorabstimmung vor formeller Antragstellung

Zukünftigen Antragstellerinnen und Antragstellern wird empfohlen, vor Einreichung eines Bauantrags, der auf die Anwendung des Bau-Turbos gestützt werden soll, frühzeitig ein informelles Vorgespräch mit der Stadtverwaltung zu führen. In diesem Rahmen können die konkreten Planungsabsichten vorgestellt, die grundsätzliche Anwendbarkeit der Bau-Turbo-Regelung erörtert und die kommunalen Anforderungen frühzeitig abgestimmt werden.

Die Vorphase dient zugleich der verwaltungsinternen Koordinierung sowie, soweit erforderlich, einer ersten Abstimmung mit weiteren Behörden und Stellen, die im späteren Genehmigungsverfahren zu beteiligen sind. Ziel ist es, wesentliche fachliche, planungsrechtliche und verfahrensbezogene Fragestellungen möglichst frühzeitig zu identifizieren und das anschließende Verfahren vorzubereiten.

Nach Möglichkeit soll bereits in dieser Phase geklärt werden, ob und in welchem Umfang bestimmte Anforderungen durch einen städtebaulichen Vertrag oder auf andere geeignete Weise zu sichern sind. Dies kann insbesondere Regelungen betreffen, die für die städtebauliche Einbindung, Erschließung, Folgekosten, soziale oder infrastrukturelle Anforderungen sowie sonstige kommunale Belange von Bedeutung sind.

9.5. Folgen fehlender oder unzureichender Vorabstimmung

Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadtverwaltung ist keine formelle Voraussetzung für die Antragstellung. Sie ist jedoch insbesondere bei Vorhaben, die auf die Anwendung des Bau-Turbos gestützt werden sollen, regelmäßig sinnvoll, um die kommunalen Belange rechtzeitig zu klären und das Verfahren sachgerecht vorzubereiten.

Erfolgt vor Antragstellung keine oder keine ausreichende Abstimmung, kann dies dazu führen, dass wesentliche städtebauliche, erschließungsbezogene, infrastrukturelle oder sonstige kommunale Anforderungen erst im Genehmigungsverfahren erkannt werden.

Können diese Anforderungen nicht innerhalb der von der Stadt einzuhaltenden Fristen hinreichend geklärt oder rechtlich gesichert werden, kann die Stadt ihre Zustimmung versagen bzw. dem Vorhaben im Rahmen ihrer Beteiligung nicht zustimmen. Maßgeblich ist dabei nicht die fehlende Vorabstimmung als solche, sondern dass die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt,

der Erschließungssituation oder sonstigen öffentlichen Belangen nicht hinreichend festgestellt werden kann.

Nach einer Ablehnung können die ausstehende Abstimmung und die Klärung der betroffenen Belange nachgeholt werden. Eine erneute Antragstellung bleibt möglich.

9.6. Unterlagen für die Vorprüfung und Antragstellung

Zur informellen Vorprüfung sind, soweit für die Beurteilung des jeweiligen Vorhabens erforderlich, insbesondere folgende Unterlagen vorzulegen:

- ein vermaßter Lageplan im Maßstab 1:500
- Ansichten mit Nachbarbebauung
- Schnittzeichnungen mit Trauf- und Firsthöhe
- Berechnung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl
- Angaben zur Einhaltung der ergänzenden Anforderungen nach Kapitel 6, soweit diese für das Vorhaben relevant sind
- Angaben zur Anzahl und Größe der geplanten Wohnungen
- ein Stellplatznachweis
- ein Erschließungsnachweis
- ein Entwässerungskonzept
- ein Freiflächen- und Begrünungskonzept mit Darstellung der versiegelten und teilversiegelten Flächen
- Angaben zum vorhandenen Baumbestand
- eine Darstellung / Erläuterung der gesetzlichen Abweichung
- eine städtebauliche Kurzbegründung zur Abweichung
- Angaben zu erkennbaren Nachbarbelangen.

Bei Vorhaben des sozialen oder geförderten Wohnungsbaus sind ergänzend Angaben zur Art und Dauer der vorgesehenen Mietpreis-, Belegungs- oder Förderbindung vorzulegen.

9.7. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Betroffene Öffentlichkeit im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Nutzungsberechtigte benachbarter oder sonst in städtebaulich relevanter Weise berührter Grundstücke.

Bei Vorhaben, die eindeutig den Regelfallgruppen dieser Richtlinie entsprechen und bei denen keine erheblichen nachbarlichen oder städtebaulichen Auswirkungen erkennbar sind, findet eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 36a Abs. 2 BauGB grundsätzlich nicht statt. Die Prüfung schutzwürdiger Nachbarbelange bleibt hiervon unberührt.

Eine Beteiligung soll erfolgen, wenn außerhalb der Regelfallgruppen dieser Richtlinie ein Mehrfamilienhaus oder ein sonstiges Vorhaben mit vergleichbarer städtebaulicher Wirkung auf Grundlage der wohnungsbaurechtlichen Sonderregelungen zugelassen werden soll. Dies gilt unabhängig davon, ob das Vorhaben dem sozialen oder geförderten Wohnungsbau dient.

Die Beteiligung dient der Ermittlung städtebaulich relevanter Belange, insbesondere nachbarlicher Interessen sowie möglicher Auswirkungen auf Erschließung,

Stellplätze, Ortsbild, Freiflächen, Belichtung, Besonnung und Vorbildwirkung. Sie ersetzt kein Bebauungsplanverfahren.

Die Stellungnahmefrist soll regelmäßig zwei Wochen betragen und darf einen Monat nicht überschreiten. Die eingehenden Stellungnahmen sind im Rahmen der städtischen Zustimmungsentscheidung zu würdigen.

10. Befristung, Evaluation und Fortschreibung

10.1.Befristung

Die Richtlinie gilt befristet bis zum 31.12.2030 entsprechend der derzeitigen Laufzeit des § 246e BauGB.

Soweit einzelne Regelungen auf dauerhaft geltenden gesetzlichen Grundlagen beruhen, insbesondere § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB, wird vor Ablauf der Befristung geprüft, ob und in welchem Umfang die Richtlinie fortgeführt oder angepasst wird.

10.2.Evaluation

Die städtebaulichen Auswirkungen der Richtlinie werden regelmäßig überprüft. Über die Entwicklung soll einmal jährlich im Bauausschuss und im Verwaltungsausschuss berichtet werden.

Dabei sind insbesondere zu betrachten:

- Anzahl und Art der zugelassenen Vorhaben
- geschaffene Wohneinheiten
- Anzahl abgelehnter Vorhaben und Ablehnungsgründe
- Anzahl der Fälle mit Nachbareinwendungen
- räumliche Verteilung der Fälle
- Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft
- Auswirkungen auf Freiflächen, Versiegelung und Baumbestand
- Erfahrungen im Verwaltungsverfahren
- etwaige Folgewirkungen für vergleichbare Grundstücke und Bereiche

10.3.Fortschreibung

Die Stadt Schneverdingen behält sich vor, diese Richtlinie jederzeit zu ergänzen, anzupassen oder in sonstiger Weise fortzuschreiben, sofern sich hierfür ein sachlicher Anlass ergibt. Ein solcher Anlass kann insbesondere vorliegen, wenn die Anwendung der Richtlinie zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führt, etwa zu nicht beabsichtigten Verdichtungswirkungen, erheblichen nachbarlichen Konflikten, zusätzlichen Belastungen der Erschließungs- oder Infrastruktur oder zu sonstigen Auswirkungen, die mit den Zielen dieser Richtlinie und einer geordneten Stadtentwicklung nicht vereinbar sind.

Eine Fortschreibung kann außerdem erforderlich werden, wenn sich neue fachliche Erkenntnisse ergeben, insbesondere aus der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, der bauplanungsrechtlichen Kommentierung, ministeriellen

Anwendungshinweisen oder der kommunalen Vollzugspraxis. Gleiches gilt bei Änderungen der gesetzlichen Grundlagen, insbesondere des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Niedersächsischen Bauordnung oder sonstiger für die Anwendung dieser Richtlinie maßgeblicher Vorschriften.

Im Rahmen einer Fortschreibung können insbesondere einzelne Fallgruppen angepasst, eingeschränkt, erweitert oder aufgehoben, Maßvorgaben geändert, Verfahrensregelungen präzisiert oder zusätzliche Prüfkriterien aufgenommen werden. Ziel der Fortschreibung ist es, eine rechtssichere, gleichmäßige und städtebaulich verträgliche Anwendung der wohnungsbaurechtlichen Sonderregelungen dauerhaft sicherzustellen.

Bis zu einer förmlichen Anpassung der Richtlinie bleibt die Entscheidung im Einzelfall möglich, sofern der konkrete Fall dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt wird. Dabei sind neue rechtliche oder fachliche Erkenntnisse sowie erkennbare Fehlentwicklungen bereits im Rahmen der jeweiligen konkreten Prüfung zu berücksichtigen.

11. Rechtsgrundlagen

Diese Richtlinie bezieht sich insbesondere auf folgende bundes- und landesrechtlichen Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52),

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30). Weitere Fachgesetze, insbesondere aus dem Wasser-, Immissionsschutz-, Denkmal-, Straßen- und Waldrecht, bleiben unberührt und werden in dieser Richtlinie nicht im Einzelnen aufgeführt. Maßgeblich ist jeweils die im Zeitpunkt der Entscheidung geltende Fassung der einschlägigen Vorschriften.

12. Anwendungshinweise und fachliche Quellen

Bei der Auslegung und Anwendung der gesetzlichen Regelungen werden ergänzend die allgemein veröffentlichten Hinweise des Bundes und des Landes Niedersachsen berücksichtigt.

Hierzu zählen insbesondere die FAQ Bau-Turbo des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Stand 24. April 2026. Die FAQ erläutern den Anwendungsbereich des § 246e BauGB, das Verhältnis zu § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB, die Reichweite der Abweichungsmöglichkeiten, den räumlichen Zusammenhang im Außenbereich sowie die Bedeutung der gemeindlichen Zustimmung. Ergänzend werden die fortlaufend aktualisierten Online-FAQ und sonstigen vom BMWSB veröffentlichten Arbeitshilfen zum Bau-Turbo berücksichtigt.

Darüber hinaus wird der von der Fachkommission Städtebau am 18. März 2026 beschlossene Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BauGBÄndG 2025) herangezogen.

Für die Anwendung in Niedersachsen werden die Erläuterungen und Handlungsempfehlungen des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen zur Anwendung der Regelungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 in Niedersachsen, Stand 4. März 2026, berücksichtigt. Diese Hinweise dienen den niedersächsischen Kommunen und Landkreisen als Hilfestellung bei der Anwendung der Bauturbo-Regelungen. Sie haben informatorischen Charakter und ersetzen nicht die Prüfung des jeweiligen Einzelfalls anhand des Gesetzes, der Rechtsprechung und der einschlägigen Fachliteratur.

Die niedersächsischen Hinweise betonen insbesondere, dass die Gemeinde bei ihrer Zustimmung an rechtsstaatliche Grundsätze, insbesondere den Gleichbehandlungsgrundsatz, gebunden bleibt, zugleich aber Herrin der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Sie kann daher durch sachgerechte Kriterien steuern, ob ein Vorhaben über den Bau-Turbo zugelassen werden soll oder ob eine planerische Steuerung durch Bauleitplanung erforderlich ist.

Die genannten Hinweise und Arbeitshilfen haben informatorischen Charakter und ersetzen nicht die Prüfung des jeweiligen Einzelfalls anhand der gesetzlichen Regelungen, der einschlägigen Rechtsprechung und Fachliteratur. Maßgeblich ist jeweils die im Zeitpunkt der Entscheidung geltende Rechtslage.