

Bau-Turbo

Leitlinie für die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

24.03.2026

Allgemeine Voraussetzungen

Neuer Wohnraum

Eine Zustimmung erfolgt nur für Vorhaben, durch die mindestens eine zusätzliche neue Wohneinheit entsteht.

Erschließung

Voraussetzung für eine Zustimmung ist eine nachweislich gesicherte Erschließung (verkehrliche und Ver- und Entsorgung).

Bauliche Dichte / Gestaltung

1. Vorhaben, die für ein konkretes Siedlungsgebiet oder einen Ortsteil zu hoch oder zu dicht sind oder sich gestalterisch nicht einfügen, soll nicht zugestimmt werden (Gebäudehöhe, bauliche Dichte, Dachform, Kubatur, Baumaterial). Wird im jeweiligen Bereich im Einzelfall beurteilt.

Den folgenden Vorhaben kann nicht zugestimmt werden, da sie Fachrechte bzw. öffentliche Belange beeinträchtigen

1. Vorhaben, die Belange der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht hinreichend berücksichtigen (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz, Gestaltungsfestsetzungen nach § 84 NBauO „Örtliche Bauvorschriften“)
2. Vorhaben mit Lage innerhalb einer Bau- / Anbauverbotszone von Bundesfernstraßen, Landes- und Kreisstraßen und Bundesautobahnen
3. einer Abstandszone von bestehenden und geplanten Hochspannungsleitungen
4. innerhalb eines Gewässerräumstreifens
5. Vorhaben im Überschwemmungsgebiet
6. Vorhaben, die Umwelt- und Naturschutzrecht berühren (Wald bzw. Waldabstand < 30 m, Biotope, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Artenschutz, Wasserschutzgebiete Schutzzone I)
7. Vorhaben in zweiter Reihe kann zugestimmt werden, sofern keine anderen Belange dem entgegenstehen (Baumbestand, geordnete Erschließung, Entwässerung, Lärm, nachbarliche Belange etc.).

Verhältnis zum Flächennutzungsplan (FNP)

1. Neuem Wohnraum auf Gewerbeflächen / in Gewerbegebieten wird nicht zugestimmt, um Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.
2. Vorhaben in der Nähe (doppelter Sicherheitsabstand) eines Störfallbetriebs gemäß dem 12. Bundes-Immissionsschutz-gesetz (BImSchV) wird nicht zugestimmt.

Grundstücksbeschaffenheit / Nachbarn

1. Vorhaben, die Nachbarn unzumutbar beeinträchtigen (z.B. störende Immissionen, Verschattung bzw. Einschränkung der Belichtung, Belüftung oder Entwässerung zu Lasten des Nachbarn, Beschädigung des Baumbestands von Nachbargrundstücken) wird nicht zugestimmt (Einzelfallabwägung).
2. Für Vorhaben, die von Lärmimmissionen betroffen sind, sind grundsätzlich Gutachten und Maßnahmen erforderlich.

I Vorhaben in Bebauungsplangebieten

1. Es erfolgen keine Befreiungen nach Bau-Turbo in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sowie in Bebauungsplänen weniger als 7 Jahre rechtskräftig sind (es gilt das Jahr der Antragstellung).
2. Vorhaben mit bis zu 4 Wohneinheiten kann zugestimmt werden.
3. Vorhaben mit bis zu 8 Wohneinheiten bedürfen einer Einzelfallabwägung.
4. Für größere Vorhaben entfällt die Anwendung des Bau-Turbos. Es ist die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens notwendig.
5. Befreiungen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans wird nicht zugestimmt: Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse, Festsetzungen zum Lärm / Naturschutz / Baumschutz.
6. Eine Abweichung von einer Baulinie ist nur möglich, sofern das Bauvorhaben nicht in einem historisch gewachsenen Ortskern liegt.
7. Es kann Vorhaben zugestimmt werden, die die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einhalten. Alle anderen Vorhaben sind zu prüfen (Einzelfallabwägung).

II Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

1. Vorhaben mit bis zu 4 Wohneinheiten zugestimmt werden.
2. Vorhaben bis zu 8 Wohneinheiten bedürfen einer Einzelfallabwägung.
3. Für größere Vorhaben entfällt die Anwendung des Bau-Turbos. Es ist die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens notwendig.
4. Baugrundstücke sind zur offenen Landschaft zu begrünen.

III Vorhaben im Außenbereich

1. Es sollen keine Vorhaben entstehen, die zu einer Ausdehnung der bandartigen Siedlungsstruktur oder zur Erweiterung oder Verfestigung von Splittersiedlungen führen.
2. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, soll der Bau-Turbo im Außenbereich nur für Vorhaben angewendet werden, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang (≤ 30 m) zum bestehenden Siedlungsgebiet (B-Plan, Innenbereich) liegen (Abstand zwischen bestehenden und neuen Gebäuden). Das bestehende Siedlungsgebiet wird durch Gebäude definiert, die vor dem 31.12.2025 genehmigt wurden.
3. Für die gegenüberliegende Straßenseite ist die unter Nr. 2 aufgeführte Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebäude nur anzuwenden, wenn sich die Baulücke zwischen zwei Wohngebäuden mit einer max. Gesamtbreite von 75 m (drei Baugrundstücken) darstellt.
4. Bauvorhaben in zweiter Reihe dürfen nicht im Außenbereich erfolgen.
5. Neubauvorhaben mit bis zu 2 Wohneinheiten (geringfügige Erweiterung) kann zugestimmt werden.
6. Bauvorhaben zwischen 3 und 6 Wohneinheiten bedürfen einer Einzelfallabwägung.
7. Für größere Vorhaben entfällt die Anwendung des Bau-Turbos. Es ist die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens notwendig.
8. Neue Baugrundstücke müssen eine Mindestbreite von 25 m und eine Mindestgröße von 1.000 m² haben.
9. Durch mögliche Wohnbauvorhaben dürfen keine privilegierten Nutzungen nach § 35 (1) BauGB im Bestand oder in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden.
10. Baugrundstücke sind zur offenen Landschaft zu begrünen.