Richtlinie der Gemeinde Algermissen zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo")

Aufgrund des § 58 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 hat der Rat der Gemeinde Algermissen in seiner Sitzung am 06.10.2026 folgende Richtlinien beschlossen:

Präambel

Die Gemeinde Algermissen verfolgt das Ziel, zusätzlichen Wohnraum unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

Die Richtlinie dient der einheitlichen Anwendung des § 246e Baugesetzbuch (BauGB) und soll sicherstellen, dass beschleunigte Zulassungsverfahren im Einklang mit den Zielen der Gemeindeentwicklung, des Umwelt- und Freiraumschutzes sowie der kommunalen Planungshoheit erfolgen.

§ 1

Anwendbarkeit

Der „Bau-Turbo" ist nur dann anwendbar, wenn die normalen Zulassungsinstrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen. Die Herleitung der jeweiligen Regelungen ergibt sich aus der Begründung (siehe Anlage).

§ 2

Primärzweck

Der Primärzweck des Vorhabens muss die Realisierung von Wohnnutzung darstellen.

§ 3

Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung müssen eingehalten werden.

§ 4

Einfügen in die nähere Umgebung

Bei der Entscheidung über die Zustimmung ist zu berücksichtigen, ob sich das Vorhaben insbesondere hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen (z.B. Traufe, First) und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

§ 5

Anwendbarkeit auf Grünflächen, Parkanlagen, Schutzgebiete oder Kompensationsflächen

Der „Bau-Turbo" findet keine Anwendung auf Flächen, die in Bebauungsplänen ausschließlich als Grünfläche, Parkanlage, Schutzgebiet (z. B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil) oder Kompensationsfläche ausgewiesen bzw. festgesetzt, per Baulast oder im Grundbuch gesichert sind oder städtebaulich erkennbar als solche ausgestaltet sind.

Soweit die in Absatz 1 bezeichneten Flächen nur teilweise betroffen sind, und das Vorhaben ansonsten überwiegend im Zusammenhang mit Flächen nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB (im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) oder § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) geplant ist, kann es im Einzelfall zugelassen werden.

§ 6

Anwendbarkeit in Gewerbe- und Industriegebieten

In Gewerbe- und Industriegebieten findet der „Bau-Turbo" keine Anwendung.

§ 7

Anwendung im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches

Im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) findet der „Bau-Turbo" grundsätzlich keine Anwendung.

Als Ersatz für die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB durch den Gemeinderat kann der Verwaltungsausschuss eine Zustimmung zum Verfahren gem. § 246e BauGB beschließen.

§ 8

Anwendung auf landwirtschaftlichen Flächen

Im Einzelfall kann der „Bau-Turbo“ mit entsprechender Begründung auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Ortslage, aber mit der planungsrechtlich Bewertung als Außenbereich zugelassen werden. Maßstab bei der Beurteilung ist die Lage, nutzbare Größe und Beschaffenheit der landwirtschaftlichen Produktionsfläche.

§ 9

Anwendung in (faktischen) Mischgebieten

Bei der Anwendung des „Bau-Turbos“ in (faktischen) Mischgebieten sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die wirtschaftlichen Interessen der im Plangebiet ansässigen Unternehmen angemessen zu berücksichtigen.

§ 10

Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung für die Vorhaben muss im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB öffentlich – rechtlich (Widmung oder Baulast) gesichert sein.

§ 11

Berücksichtigung des sonstigen öffentlichen (Fach-) Rechtes

Vorhaben müssen neben dem Baurecht auch dem sonstigen öffentlichen (Fach-) Recht entsprechen.

§ 12

Vorhabenbezogener städtebaulicher Vertrag

Bei Vorhaben mit mindestens vier Wohneinheiten ist grundsätzlich ein – jeweils vorhabenbezogener – städtebaulicher Vertrag zwischen den Antragstellenden und der Gemeinde Algermissen zu schließen, soweit dieses rechtlich erforderlich oder städtebaulich geboten ist. Der städtebauliche Vertrag sieht eine Bauverpflichtung innerhalb von 36 Monaten nach Abschluss des Vertrages vor.

§ 13

Organzuständigkeit

Über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB entscheidet unter Berücksichtigung der §§ 7 und 12 dieser Richtlinie der Bürgermeister.

§ 14

Berichtspflicht

Bis zum Ablauf der Befristung für den § 246e BauGB, derzeit mit Ablauf des 31. Dezember 2030, berichtet der Bürgermeister regelmäßig und bedarfsorientiert im Verwaltungsausschuss über Antragstellungen/ Vorhaben mit Anwendung des „Bau-Turbos". Soweit sich das Ablaufdatum für die Anwendung des § 246e BauGB verändert, gilt die Berichtspflicht bis zum jeweils neuen Ablaufdatum der Regelung fort.

§ 15

Fortschreibung der Richtlinie

Diese Richtlinie ist auf Grundlage von gesetzlichen Änderungen oder Rechtsprechung unter Wahrung der kommunalverfassungsrechtlichen Zuständigkeiten auf dem aktuellen Rechtsstand zu halten und fortzuschreiben.

§ 16

Gültigkeit der Richtlinie

Diese Richtlinie tritt am Tage nach ihrem Beschluss durch den Rat der Gemeinde Algermissen in Kraft. Sie gilt bis zum Auslaufen der Regelung des § 246e BauGB, derzeit 31.12.2030. Soweit sich das Ablaufdatum der Regelung verändert, gilt die Richtlinie bis zum jeweils neuen Ablaufdatum der Regelung fort.

Algermissen, den 13.10.2026

Frank-Thomas Schmidt

Bürgermeister

Begründung zur Richtlinie der Gemeinde Algermissen zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo")

Mit der Beschlussfassung der Richtlinie zur Umsetzung des „Bau-Turbos" durch den Rat der Gemeinde Algermissen wird ein klarer politischer und strategischer Orientierungsrahmen für die beschleunigte Schaffung von Wohnraum entwickelt. Die Richtlinie ist als ein Steuerungsinstrument zu verstehen, welches sich nicht als ein starres in sich abgeschlossenes Regelwerk begreift, sondern dynamisch auf die in der Praxis gewonnenen Erkenntnisse und Herausforderungen reagieren soll.

Die Richtlinie soll für die Gemeinde Algermissen die Möglichkeit eröffnen den Rahmen für den dringend benötigten Wohnraum durch eine positive Steuerung der Innenentwicklung zu schaffen.

Aus dieser Richtlinie ergibt sich kein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Die Entscheidung über die Zustimmung erfolgt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde unter Würdigung der städtebaulichen Situation sowie der öffentlichen und privaten Belange des Einzelfalls.

Grundsätzlich sind die Anforderungen des öffentlichen Baurechts, insbesondere der Niedersächsischen Bauordnung, weiterhin einzuhalten. Nachbarschaftliche Belange, öffentliche Interessen, Umweltbelange sowie Anforderungen des Immissionsschutzes bleiben unberührt. Die Prüfung dieser Belange obliegt den jeweils zuständigen Fachbehörden, insbesondere dem Landkreis Hildesheim als Bauaufsichtsbehörde.

Zu § 1 – Anwendbarkeit:

§ 246e BauGB ist als Öffnungsklausel für den Wohnungsbau zu verstehen. Vorrangig sind die spezielleren Instrumente des BauGB zu prüfen: im Bebauungsplangebiet die Befreiung nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB, im unbeplanten Innenbereich die abweichende Zulassung nach § 34 Abs. 3b BauGB – beides mit erweiterten Zulassungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnens. Greifen diese Instrumente nicht (oder nicht weit genug), kann § 246e BauGB punktuell das Planmäßigkeitsprinzip durchbrechen und die Zulassung ermöglichen – stets mit Zustimmung der Gemeinde Algermissen.

Daher ist zunächst – dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz folgend – eine Prüfung der Genehmigungsfähigkeit nach den normalen Vorgaben, sodann bei Bebauungsplanabweichungen die Prüfung von § 31 Abs. 2 und 3 BauGB vorzunehmen. Falls diese Möglichkeiten nicht ausreichen, sollte auf § 246e BauGB zurückgegriffen werden. Dies ist bei der Auslegung eines Bauantrags zu dokumentieren und zu begründen; eine Information des Bauherrn über das Ergebnis bietet sich an.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen nimmt hierzu wie folgt Stellung: „Grundsätzlich kann ein Bauvorhaben entweder über eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 oder über den „Bau-Turbo" nach § 246e BauGB ermöglicht werden. Wenn jedoch absehbar ist, dass erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen entstehen, ist eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB nicht möglich. In solchen Fällen erlaubt § 246e BauGB eine Entscheidung über das Bauvorhaben, nachdem eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt wurde."

Zu § 2 – Primärzweck

Ein Gebäude dient baurechtlich Wohnzwecken, wenn es dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Das heißt, dass grundsätzlich keine gemischte Nutzung möglich ist.

Eine untergeordnete Nutzung ist nur dann ausnahmsweise möglich, wenn sie den primären Wohnzweck nicht beeinträchtigt. Es ist rechtlich unbedenklich, Einfamilienhäuser mit einer gewerblichen Nutzungsmöglichkeit von untergeordneter Bedeutung nicht aus dem Anwendungsbereich der Vorschriften auszuschließen, die den Schutzzweck zur Förderung der Eigentumsbildung von Familien betreffen. Die Erweiterung eines Wohngebäudes muss Wohnzwecken dienen und darf insbesondere nicht gewerblich geprägt sein.

Zu § 3 – Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

§ 246e BauGB setzt die Vorgaben der Raumordnung nicht außer Kraft. Er erlaubt Abweichungen nur von Vorschriften des BauGB und den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Normen (BauNVO, bauplanerische Satzungen etc.) – nicht aber von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten weiterhin, allerdings binden sie die Baugenehmigungsbehörde nur, wenn das Vorhaben raumbedeutsam ist. Raumbedeutsam sind Planungen/ Maßnahmen, die in erheblichem Umfang Raum in Anspruch nehmen oder durch die die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets in relevantem Maße beeinflusst wird.

Zu § 4 – Einfügen in die nähere Umgebung

Bei umfangreichen, wiederkehrenden Abweichungen von einem Bebauungsplan droht die Funktionslosigkeit des Plans, weil die tatsächlichen Verhältnisse der planerischen Konzeption widersprechen und der Bebauungsplan seine Gestaltungsfunktion verliert. Das Vertrauen in die Planfortgeltung wird in diesem Fall nicht mehr geschützt.

Dies gilt auch für Bauvorhaben nach „Bau-Turbo"-Regeln: Obwohl einzelne Vorhaben durch den „Bau-Turbo" den beplanten und unbeplanten Innenbereich prägen können (Art, Maß, Bauweise, überbaute Fläche), gilt ein einzelnes Bauvorhaben eher nicht als maßstabsbildend. Mehrere Neubauten, die den bestehenden baulichen Rahmen in einem überschaubaren Bereich übersteigen, können jedoch einen neuen Bezugsmaßstab schaffen.

Daraus folgt, dass die Zulässigkeitskriterien auch für den „Bau-Turbo" maßgeblich sind, um die städtebauliche Qualität und Rechtsklarheit zu wahren. Die Anwendung des „Bau-Turbos" darf nicht dazu führen, dass der Bebauungsplan seine Funktion verliert oder das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Algermissen wesentlich verändert wird. Vielmehr muss der „Bau-Turbo" gezielt und gesteuert eingesetzt werden.

Zu § 5 – Anwendbarkeit auf Grünflächen, Parkanlagen, Schutzgebiete oder Kompensationsflächen

Der Gemeinde Algermissen ist der Erhalt der in der Aufstellung aufgeführten Bereiche sowohl rechtlich als auch tatsächlich wichtig, da sie eine zentrale Rolle im Mikroklima der Orte darstellen. Sie sind gleichzeitig wichtige Elemente einer klimafreundlichen Ortsgestaltung.

Soweit ein Vorhaben die in § 5 genannten Flächen nur teilweise betrifft und der überwiegende Teil des Vorhabens auf Flächen nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder § 34 BauGB geplant ist, kann die Zulassung im Rahmen einer Einzelfallprüfung zugelassen werden.

Zu § 6 – Anwendbarkeit in Gewerbe- und Industriegebieten

Der „Bau-Turbo" ermöglicht grundsätzlich Wohnbauvorhaben auch in festgesetzten Gewerbegebieten, wenn die sonstigen Tatbestandsvoraussetzungen des § 246e BauGB erfüllt sind.

Die Rechtsprechung zum Gebietserhaltungsanspruch, die früher Wohnnutzungen in Gewerbegebieten ausschloss, ist zwar mit dem „Bau-Turbo" teilweise entfallen, dennoch ist der Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen und deren gegenseitige Zumutbarkeit grundsätzlich nicht miteinander vereinbar. Wohnbau und gewerbliche Nutzung sind in Gewerbegebieten deshalb nur unter strengen Bedingungen miteinander vereinbar (Betriebsleiterwohnen).

Trotz der abgesenkten Anforderungen an die Wahrung der Grundzüge der Planung (§ 31 Abs. 3 BauGB und § 246e BauGB) müssen weiterhin öffentliche Belange und nachbarliche Interessen beachtet werden. Dazu zählen besonders der Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schutz wirtschaftlicher Interessen der Gewerbebetriebe. Der Gemeinde Algermissen ist daher wichtig aus gemeindeentwicklungspolitischer Sicht diese Gewerbeflächen nicht durch Wohnnutzungen zu gefährden.

Zu § 7 – Anwendung im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches

Soll ein Vorhaben auf Rechtsgrundlage des „Bau-Turbos" entstehen, ist dies im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung planungsrechtlich grundsätzlich unzulässig. § 246e BauGB kann nur laut Gesetzestext im räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 BauGB und 34 BauGB angewandt werden. Splittersiedlungen sind davon gerade nicht erfasst, da sie keinen ausreichenden Siedlungszusammenhang bzw. Ortsteil bilden.

Darüber hinaus wird bei § 246e BauGB kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gefordert. Aus Sicht der Gemeinde Algermissen soll die Überplanung des Außenbereiches durch Bauleitplanung abgesichert werden. Dadurch werden unerwünschte Entwicklungen vermeiden. Nur in einem sehr engen Rahmen soll durch den Verwaltungausschuss eine Ausnahme möglich sein um eine aufwendige Satzungsregelung zu vermeiden.

Zu § 8 – Anwendung auf landwirtschaftlichen Flächen

Die Ausnahmeregelung für den „Bau-Turbo" in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen ist von großer Bedeutung, um einen ausgewogenen Interessensausgleich zwischen der dringend erforderlichen Wohnraumentwicklung und dem Schutz landwirtschaftlich genutzter Flächen sicherzustellen.

Durch den „Bau-Turbo" wird die Möglichkeit geschaffen, auch außerhalb der regulären besiedelten Bereiche schneller und unkomplizierter Wohnraum zu schaffen, was grundsätzlich eine wichtige Antwort auf den akuten Wohnraummangel darstellt. Gleichzeitig birgt diese Regelung jedoch das Risiko, dass Agrarflächen in Bauland umgewandelt werden, was zu Zersiedelung und dem Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen führen kann.

Um diesem Risiko wirksam zu begegnen, soll die Ausnahmeregelung klarstellen, dass Bauvorhaben auf Agrarflächen nur dann zulässig sind, wenn die Flächen in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen stehen. Das bedeutet, dass nur solche Flächen baulich genutzt werden dürfen, die faktisch schon an bebautes Gebiet angrenzen.

Weiterhin müssen diese Flächen aufgrund ihrer Lage, Parzellengröße und Beschaffenheit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr begründet ermöglichen oder sinnvoll erscheinen lassen. Oft sind es Flächen, die durch natürliche oder infrastrukturelle Gegebenheiten bereits in ihrer landwirtschaftlichen Nutzbarkeit eingeschränkt sind.

Diese Regelung schafft somit einen Rahmen, um Bauvorhaben dort zu ermöglichen, wo sie aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind und keinen unnötiger Flächenverbrauch hervorrufen. Daher gilt sie für landwirtschaftliche Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich.

Zu § 9 – Anwendung in (faktischen) Mischgebieten

Mischgebiete dienen dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, wobei das Gewerbe grundsätzlich das Wohnen nicht wesentlich stören darf. Die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert eine verträgliche Koexistenz dieser unterschiedlichen Nutzungen, verhindert Konflikte und schützt die Lebensqualität der Bewohner ebenso wie die Funktionstüchtigkeit der Betriebe.

Gewerbebetriebe im Mischgebiet sind oft wichtige Arbeitgeber und tragen zur lokalen Wirtschaftskraft bei. Eine Rücksichtnahme auf deren Betriebsabläufe und wirtschaftliche Interessen sichert Arbeitsplätze und verhindert, dass durch ungeordnete Bauvorhaben im Wohnbereich die gewerbliche Nutzung verdrängt oder beeinträchtigt wird.

Da der „Bau-Turbo" die Bebauung beschleunigt und Abweichungen von bisherigen Bauleitplänen ermöglicht, besteht bei fehlender Berücksichtigung der oben genannten Belange die Gefahr, dass neue Wohnbebauungen zu Konfliktpotenzialen mit bestehenden Gewerbebetrieben führen.

Zu § 10 – Erschließung

Auch im Kontext des „Bau-Turbos" gilt die gesicherte Erschließung als unabdingbare Voraussetzung. Obwohl der „Bau-Turbo" als Instrument zur Beschleunigung und Vereinfachung der Bauverfahren dient und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässt, darf dies nicht zu einer Vernachlässigung funktionaler Anforderungen wie der Erschließung führen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließung die grundsätzliche Nutzbarkeit und Zugänglichkeit des Grundstücks gewährleistet. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung, um eine problemlose und sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Versorgungsinfrastruktur zu gewährleisten.

Zu § 11 – Berücksichtigung des sonstigen öffentlichen (Fach-) Rechtes

§ 246e BauGB ermöglicht nur ein Abweichen von BauGB-Vorgaben. Der „Bau-Turbo" bietet keine Abweichungsmöglichkeit hinsichtlich öffentlicher Belange bzw. vom sonstigen (Fach)Recht. Insoweit sind die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung sowie des öffentlichen Nebenrechtes einzuhalten und deren Einhaltung nachzuweisen.

Zu § 12 – Vorhabenbezogener städtebaulicher Vertrag

Ein vorhabenbezogener städtebaulicher Vertrag bei Bauvorhaben im Sinne des „Bau-Turbos" dient dazu, dass trotz der beschleunigten Bauverfahren und der dadurch erweiterten Zulässigkeit von Abweichungen vom Bebauungsplan die kommunalen städtebaulichen Ziele sowie öffentliche Belange gewahrt bleiben.

Konkrete städtebauliche Anforderungen und Auflagen sind individuell mit den Antragstellenden zu vereinbaren. Ein städtebaulicher Vertrag ermöglicht es in diesem Zusammenhang, trotz der gesetzlichen Erleichterungen eine verbindliche Regelung zu treffen.

Eine weitere Möglichkeit bestünde zum Beispiel darin, die Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass sich die Antragstellenden zu einer angemessenen Kostenbeteiligung für die Schaffung oder Beteiligung notwendiger Infrastruktur verpflichtet werden.

Weitere Aspekte könnten Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen sein. Die Einhaltung dieser Bedingungen und Verpflichtungen können durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe oder dinglich abgesichert werden.

Der „Bau-Turbo" wurde eingeführt, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Daher ist es sinnvoll, einen gegebenenfalls notwendigen städtebaulichen Vertrag mit einer Bauverpflichtung zu versehen. Die Dauer von 36 Monaten nach Abschluss des Vertrages ist zweckmäßig und angemessen.

Zu § 13 - Organzuständigkeit

§ 36a Abs. 1 S. 4 BauGB sieht vor, dass die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird. Diese kurze Frist zeigt auf, dass wenig Zeit für eine sachgerechte Prüfung und politische Beteiligung zur Entscheidungsfindung zur Verfügung steht.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird daher grundsätzlich der Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gleichgestellt. Beide Vorgänge sind grundsätzlich als Geschäfte der laufenden Verwaltung nach § 85 Abs. 1 S. 1 Ziffer 7 NKomVG anzusehen. Dieses Vorgehen wird gewählt, um fristgerecht eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können, ohne die politischen Gremienläufe über Gebühr zu beeinträchtigen. Über die Regelung in § 12 der Richtlinie ist geregelt, dass für Vorhaben mit mindestens vier Wohneinheiten ein vorhabenbezogener städtebaulicher Vertrag notwendig ist. Das bedeutet, dass die Verwaltung lediglich für Vorhaben mit maximal drei Wohneinheiten als Geschäft der laufenden Verwaltung tätig sein wird.

Sollten Bauleitplanverfahren oder städtebauliche Verträge erforderlich werden, werden diese im Rahmen ihrer originären Organzuständigkeiten im Rat der Gemeinde Algermissen und beschlossen.

Zu § 14 – Berichtspflicht

In konsequenter Fortsetzung der Behandlung von Vorgängen nach § 36a BauGB mit maximal drei Wohneinheiten als Geschäft der laufenden Verwaltung wird es erforderlich, dass der Verwaltungsausschuss bis zum zeitlichen Ablauf der Anwendbarkeit des „Bau-Turbos" regelmäßig über entsprechende Vorgänge informiert wird. Derzeit ist die Regelung bis zum Ablauf des 31.12.2030 befristet. Sollte die Anwendbarkeit der Regelung jedoch verlängert werden, verlängert sich automatisch die Berichtspflicht.

Die Berichtspflicht sieht vor, dass der Bürgermeister regelmäßig und bedarfsorientiert in den Sitzungen des Verwaltungsausschusses über die Antragstellungen/ Vorhaben berichtet.

Zu § 15 – Fortschreibung der Richtlinie

Sollte sich der rechtliche Rahmen durch Rechtsprechung oder Gesetzgebung verändern, ist auch diese Richtlinie so anzupassen, dass sie dem städtebaulichen Willen der Gemeinde und dem rechtlichen Rahmen entspricht. Daher sind Fortschreibungen vorzunehmen, sobald sich der Bedarf dafür ergibt.

Zu § 16 – Gültigkeit der Richtlinie

Diese Richtlinie tritt am Tag nach dem Beschluss des Rates der Gemeinde Algermissen in Kraft. Eine Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim ist nicht erforderlich. Sie soll so lange gelten, bis die zeitlich befristete Regelung des § 246e BauGB in Kraft ist. Derzeit soll der Paragraph mit Ablauf des 31.12.2030 außer Kraft treten. Ab dem 01.01.2031 wäre dann auch die Richtlinie nicht mehr wirksam. Sollte sich jedoch die zeitliche Befristung des § 246e BauGB durch Anpassung der Gesetzgebung verändern, soll auch die Gültigkeit dieser Richtlinie automatisch angepasst werden. So ist sichergestellt, dass die Richtlinie dynamisch ausgestaltet ist und keine neue Beschlussfassung im Falle einer Anpassung der Gültigkeit des § 246e BauGB erforderlich ist.