

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2026/002

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 19.02.2026

Bearbeiter-in/Tel.: Frau Ahlers / 604-610

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	03.03.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	10.03.2026	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	17.03.2026	öffentlich

Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Baugesetzbuch (BauGB) Novelle 2025 - "Bau-Turbo"

Beschlussvorschlag:

Zur Anwendung der neuen Instrumente der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) – „Bau-Turbo“ vom 30.10.2025 zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und hinsichtlich der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird folgender Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Dem **Leitfaden zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a Baugesetzbuch (BauGB) – „Bauturbo“ der Gemeinde Bad Zwischenahn“ (Anlage 1)** wird zugestimmt.
2. Auf Grundlage des Leitfadens wird die Verwaltung ermächtigt, im Rahmen des § 36a BauGB die gemeindliche Zustimmung zu erteilen oder abzulehnen bzw. für den Verwaltungsausschuss/Rat vorzubereiten.
3. Die Verwaltung berichtet regelmäßig (mind. halbjährlich) den Gremien zu Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Bauturbo im Rahmen der Anwendungspraxis zum Leitfaden.
4. Der Grundsatzbeschluss wird nachlaufend (nach Evaluierung zu 3.) in die Hauptsatzung eingearbeitet.

Sachverhalt:

Am 30. Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in Kraft getreten. Die wesentlichen Änderungen der BauGB-Novelle betreffen insbesondere folgende Bereiche:

- **Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

- **Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 3 b BauGB im unbeplanten Innenbereich**

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

- **befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246 e BauGB (u.a. Vorhaben gem. § 35 BauGB im Außenbereich)**

Bis zum Ablauf des 31.12.2030 kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften des Baugesetzbuch oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (u.a. BauNVO) abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und mit dem Bauvorhaben weiterer Wohnraum geschaffen wird. Die Vorschrift kann auch im Außenbereich angewendet werden, sofern ein räumlicher Zusammenhang mit Flächen besteht, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind.

und

- **Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB**

„Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.“ [...]

Über die gesetzlichen Änderungen wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 18.11.2025 berichtet.

Während die Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB sowie die Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 3 b BauGB unbefristet gelten, ist die Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246 e BauGB (zunächst) bis zum 31. Dezember 2030 Jahre befristet. Der „Bau-Turbo“ nach § 246 e BauGB wird auch als „Experimentierklausel“ betrachtet.

Insbesondere spielt die neueingeführte **Zustimmung der Gemeinde** nach § 36a BauGB und § 246 e BauGB eine besondere Rolle, da sie als grundsätzliche Voraussetzung ein Novum in der planungsrechtlichen Zulässigkeit einnimmt.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB (Zustimmungsfiktion) gilt entsprechend.

Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zum Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Die Gemeinde kann die Zustimmung erteilen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Diese kann unter Bedin-

gungen gestellt werden.

Grundsätzlich ist der **Rat der Gemeinde** für die Entscheidung zur Zustimmung zuständig.

Da das Gesetz keine weiteren formalen Kriterien vorgibt, wird es für erforderlich gehalten, die praktische Anwendung der neuen Regelungen zu konkretisieren. Neben Regeln für die Prüfung der Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen sind insbesondere Regeln für die Ausübung der Planungshoheit und Grundsätze für Bedingungen einer Zustimmung notwendig.

Hierfür wurde zur Sicherstellung einer transparenten, nachvollziehbaren und gleichbehandelnden Entscheidungsgrundlage ein **Leitfaden zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a Baugesetzbuch (BauGB) – „Bauturbo“ der Gemeinde Bad Zwischenahn (Anlage 1)** entwickelt, der für **klare Zuständigkeiten, einheitliche Abläufe und Rechtssicherheit** bei der Anwendung des sogenannten Bauturbos sorgt.

Die wesentlichen Inhalte des Leitfadens sind folgende:

1. Geltungsbereich:

Anwendung innerhalb bestehender Bebauungsplangebiete (§ 30 BauGB), im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und – bei räumlichem Zusammenhang – im Außenbereich (§ 35 BauGB – „Baulücke“).

Keine Anwendung in Gewerbe- und Industriegebieten, in Wochenendhaus- und Mobilheimgebieten und in ökologisch sensiblen Gebieten (u.a. Landschaftsschutzgebiete).

2. Zuständigkeiten:

- Gemeindeverwaltung entscheidet über Abweichungen innerhalb festgelegter Grenzwerte (z. B. GRZ/GFZ bis +30 %, First-/Traufhöhe +1,0 m)
- Verwaltungsausschuss entscheidet bei wesentlichen oder grundsätzlichen Abweichungen
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (Beschlussfassung erfolgt über den Verwaltungsausschuss)

3. Anforderungen an den Bauherren:

- Anwendung der Quote zum preiswerten Wohnen bei Schaffung von mehr als vier Wohneinheiten (Mietwohnraumförderung)
- Bauverpflichtung zur Realisierung innerhalb von 3 Jahren
- Nachweis eines Stellplatzes je Wohneinheit
- Verpflichtung zur Kostenübernahme Folgekosten

4. Städtebaulicher Vertrag:

Zustimmung nur bei abgeschlossenem Vertrag mit Regelungen zu:

- bezahlbarer Wohnraum bei mehr als 4 Wohneinheiten
- Stellplatznachweis
- Bauverpflichtung
- Folgekosten

Weitere Erläuterungen folgen in der Sitzung.

Anlagen:

Leitfaden zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a Baugesetzbuch (BauGB) – „Bauturbo“ der Gemeinde Bad Zwischenahn