

Beschlussvorlage

25/2008-01

öffentlich

Stadt Westerstede

Der Bürgermeister

Gesehen:

Kämmerer _____ Allg. Vertr. _____ BGM _____

Betreff

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

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

12.05.2026

Sachbearbeitung:

Stefan Hots

Beteiligte Dienststellen:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Bauausschuss ()

Sitzungstermin

02.06.2026

Status

Ö

Verwaltungsausschuss ()

23.06.2026

N

Rat der Stadt Westerstede ()

30.06.2026

Ö

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Westerstede nimmt die Novelle des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ zur Kenntnis und beschließt die grundsätzlichen Leitplanken zur Anwendung der Novelle „Bauturbo“.

Sachverhalt:

Ergänzung 26.06.2026

Nach Beratung im Verwaltungsausschuss wurden die Leitplanken ergänzt und als Anlage dieser Beschlussvorlage angefügt.

=====

Vorbemerkungen nach der Beratung im Bauausschuss am 02.06.26 zur Ergänzung der Vorlage

Diese Vorlage wurde vom Fachausschuss ohne Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss weitergeleitet, damit Zeit für weitere Beratungen innerhalb der Fraktionen besteht, um die Vorlage mit den Leitplanken ggf. zu ergänzen. Der Verwaltungsausschuss soll dann dem Rat einen u. U. modifizierten Vorschlag unterbreiten.

Im Fachausschuss wurde insbesondere zur Stellplatzfrage diskutiert, ob die Stadt mehr als den Nachweis eines Stellplatzes je Wohneinheit fordern sollte; als denkbar wurde ein Faktor von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angesehen. Hierzu schlägt die Verwaltung vor, eine Bandbreite von 1 bis 1,5 vorzugeben, damit man z. B. bei zentralörtlichen Projekten mit altersgerechten Wohnungen den geringen Faktor ansetzt, um die Grundgedanken des Bauturbos (u.a. Verdichtung und kostengünstiges Bauen) nicht auszuhebeln.

Wenn aus den Fraktionen sich zwischenzeitlich weitere Änderungsvorschläge ergeben sollten, werden wir diese Vorbemerkungen entsprechend ergänzen, damit alle Ratsmitglieder zum Verwaltungsausschuss den selben Informationsstand haben.

=====

Ursprüngliche Vorlage:

Der Bundestag hat ein Gesetz beschlossen, das den Bau von Wohnungen schneller und einfacher machen soll, insbesondere durch Änderungen der Vorschriften zur Zulassung von Vorhaben. Ziel ist, die bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu lockern und die bereits bestehenden Sonderregelungen zu verlängern, damit Wohnungen schneller gebaut werden können. Diese Verbesserungen sind Teil eines Paktes, den Bund und Länder 2023 vereinbart haben.

Das neue „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ („Bauturbo“), welches am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten ist, erlaubt es, leichter Bauprojekte für Wohnungen zu genehmigen, indem von bestehenden bauplanungsrechtlichen Regelwerken abgewichen werden darf. Damit soll mehr Wohnraum entstehen. Da hierdurch im Bauantragsverfahren die Planungshoheit der Gemeinde tangiert werden kann, sehen die gesetzlichen Regelungen vor, dass die Vorhabenzulassung nur mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen darf.

Die wesentlichen Inhalte des Gesetzes wurden in der Informationsvorlage Nr. 25/2008, Bauausschuss vom 24.11.2025, bereits dargelegt.

Nach § 36a BauGB erteilt die Stadt ihre Zustimmung, wenn das beantragte Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Grundsätzlich ist der Rat der Stadt für die Entscheidung zur Zustimmung zuständig. Da das Gesetz keine weiteren formalen Kriterien vorgibt, wird es für erforderlich gehalten, die praktische Anwendung zu konkretisieren.

Hierfür wurde zur Sicherstellung einer nachvollziehbaren und gleichbehandelnden Entscheidungsgrundlage ein Kriterienkatalog zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB – „Bauturbo“ der Stadt Westerstede entwickelt, der die Zuständigkeiten und Abläufe bei der Anwendung des sogenannten Bauturbos regelt.

Die Leitplanken sollen nach einem halben Jahr evaluiert und ggf. angepasst werden.

Die wesentlichen Inhalte des Leitfadens für die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB sind folgende:

- Möglichkeiten zur Überschreitung von Baugrenzen.
- Vorzeitige Genehmigung von Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich von Aufstellungsbeschlüssen.
- Befreiung von Geschossigkeiten, wenn sich diese nicht als optisch wirksam darstellt.
- Bei Hinterbebauungen in Bereichen nach § 34 BauGB wird die Verwaltung nach Einbindung des Verwaltungsausschusses eine angemessene Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen.
- Keine Abweichungen von der Art der baulichen Nutzung sowie keine Anwendung in Gewerbe- und Industriegebieten
- Pro Wohneinheit ist mindestens ein Kfz-Stellplatz vorzusehen.

Für die Zustimmung von Bauvorhaben, die sich im Rahmen des vorgestellten Regelungskatalogs befinden, ist die Verwaltung zuständig. Für Bauvorhaben, die abweichend des Kataloges einzustufen sind, ist eine Einzelfallentscheidung des Verwaltungsausschusses erforderlich. Dabei bleibt es unbenommen, im Bedarfsfall z. B. aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalls auch den Bauausschuss einzuschalten.

Zum § 246e BauGB

Die bauliche Struktur in den Ortsteilen Westerstedes ist vielfach geprägt von einzelnen Bebauungsplänen, die zur Schaffung von Bauplätzen für die dörfliche Eigenentwicklung aufgestellt und deren Geltungsbereiche und Inhalte intensiv mit den jeweiligen Dörfern abgestimmt wurden. Mit dem neuen § 246e Absatz 5 BauGB besteht nunmehr die Möglichkeit, in räumlichem Zusammenhang zu diesen Bebauungsplänen und Innenbereichsflächen eine zusätzliche Wohnbebauung zu realisieren. Das Gesetz definiert diesen räumlichen Zusammenhang nicht, jedoch steht in der Gesetzesbegründung: „Ab einer

Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können“. Eine ungesteuerte und in einem Umkreis von 100 Metern um bestehende Bebauungspläne und Bereiche nach § 34 BauGB liegende zusätzliche Bebauung als generellen Maßstab, würde die mit den Dörfern abgestimmte Eigenentwicklung zuwiderlaufen. Eine restriktive Anwendung schützt die städtebaulich geordnete Entwicklung Westerstedes. Für Planungen im Außenbereich sind daher i.d.R. Bebauungspläne aufzustellen.

Hiervon sollten drei Ausnahmen vorgesehen werden:

- Räumlich untergeordnete Außenbereichsflächen im Innenbereich, die im Zuge der Nachverdichtung entwickelt werden könnten.
- Flächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt
- Städtebauliche besondere Einzelfälle, wie etwa Bauvorhaben, die städtebauliche Missstände oder Mängel in Anlehnung an § 177 BauGB beseitigen.

Diese Vorhaben müssen im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 BauGB oder § 34 BauGB zu beurteilen sind und jeweils vorwiegend das allgemeine Wohnen zum Inhalt haben. Des Weiteren müssen sich die Bauvorhaben in ihrer Gestaltung und der Lage (Bauflucht) an der Umgebung orientieren. Zusätzlich muss nach § 246e Abs. 1 BauGB die Abweichung vom bestehenden Baurecht unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die Anwendung des § 246e BauGB ist grundsätzlich eine Einzelfallentscheidung, die durch den Verwaltungsausschuss beschlossen werden muss. Dabei bleibt es unbenommen, im Bedarfsfall z. B. aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalls auch den Bauausschuss einzuschalten.

In der Sitzung kann näher berichtet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Leitplanken zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Anlage Leitplanken an den Rat (26.06.2026)

Unterschrift Amtsleiter