

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

Leitplanken zur Anwendung des „Bauturbo“

- Vorschlag an den Bauausschuss - Stand 22.06.2026

- Ergänzung durch Beratung im Verwaltungsausschuss am 23.06.2026

1. Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB¹

§ 31 Abs. 3 BauGB betrifft die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Mit Zustimmung der Gemeinde kann nunmehr zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden.

Folgende städtebauliche Zielsetzungen werden diesbezüglich festgelegt, die als Geschäft der laufenden Verwaltung gelten:

- Überschreitung der hinteren Baugrenzen um bis zu 5 Meter bei Bebauungsplänen in den Ortsteilen Westerstede und Ocholt; seitliche Baugrenzen² können erweitert oder verbunden werden. In den übrigen Ortsteilen ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze von bis zu 3 Meter möglich; eine Hintergrundstücksbebauung mit einem freistehenden Haus darf hierdurch ohne Aufstellungsbeschluss nicht erstmalig ausgelöst werden. Zu den hinteren Grundstücksgrenzen ist ein Abstand des Haupthauses von 5 Metern einzuhalten.
- Für (Wohn-)Bauvorhaben im Geltungsbereich von Aufstellungsbeschlüssen neuer Bebauungspläne können die Grundzüge der Planung als Orientierungspunkte für die Zustimmung herangezogen werden.
- Befreiung von der Grundflächenzahl I um bis zu 20 %. Die sog. Kappungsgrenze der Grundflächenzahl II nach § 19 Abs. 4 BauNVO im WR/WA von 0,6 bzw. ansonsten von 0,8 gilt weiterhin. Stellplatzflächen sind in unversiegelter oder wassergebundener Form oder mit Loch- oder Rasengittersteine herzustellen.
- Befreiung von der rechnerischen Geschossigkeit (sog. 2/3 Regelung), wenn sich die Dachgestaltung optisch nicht als zusätzliches Geschoss darstellt.

Voraussetzungen für die Zustimmung sind unter 4. dieser Leitplanken zu finden.

2. Zustimmung nach § 34 Abs. 3b BauGB

Mit dem neu eingefügten Absatz für den Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB) kann vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, sofern die Abweichung der Errichtung eines Wohngebäudes dient.

Folgende Abweichungen vom Einfügensgebot sind grundsätzlich möglich, die als Geschäft der laufenden Verwaltung gelten:

- Überschreitung der hinteren Bauflucht um bis zu 5 Meter in den Ortsteilen Westerstede und Ocholt; seitliche Baufluchten² entlang Verkehrsflächen können ohne Begrenzung überschritten werden. In den übrigen Ortsteilen ist eine Überschreitung der hinteren und seitlichen Bauflucht von bis zu 3 Meter möglich; eine Hintergrundstücksbebauung mit einem

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

² Welche Baugrenzen oder Baufluchten die seitlichen sind, ist durch Auslegung des Bebauungsplans/Örtlichkeit zu ermitteln; im Zweifel ist der Blick von der Erschließungsstraße maßgeblich.

freistehenden Haus darf hierdurch nicht erstmalig ausgelöst werden. Zu den hinteren Grundstücksgrenzen ist ein Abstand des Haupthauses von 5 Metern einzuhalten.

- Abweichung von der Grundflächenzahl I um bis zu 20 %. Die sog. Kappungsgrenze der Grundflächenzahl II nach § 19 Abs. 4 BauNVO im WR/WA von 0,6 bzw. ansonsten von 0,8 gilt weiterhin. Stellplatzflächen sind in unversiegelter oder wassergebundener Form oder mit Loch- oder Rasengittersteine herzustellen.
- Abweichung von der rechnerischen Geschossigkeit (sog. 2/3 Regelung), wenn sich die Dachgestaltung optisch nicht als zusätzliches Geschoss darstellt.

Voraussetzungen für die Zustimmung sind unter 4. dieser Leitplanken zu finden.

3. Anwendung des § 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.

Ausnahmen bilden:

- Räumlich untergeordnete Außenbereichsflächen im Innenbereich, die im Zuge der Nachverdichtung entwickelt werden können.
- Flächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind.
- Städtebaulich besondere Einzelfälle, die eine atypische Fallgestaltung mit sich bringen und nicht vergleichbar zu Regelfällen sind. In Frage kommen z.B. Bauvorhaben, die städtebauliche Missstände oder Mängel in Anlehnung an § 177 BauGB³ beseitigen.

³ Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter - die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird, - die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder - die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

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 (Baufucht) 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.

4. Voraussetzungen für die Zustimmung zu 1. und 2.

Damit ein Antrag auf Befreiung bzw. auf eine Abweichung vom Einfügungsgebot gem. §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB als Geschäft der laufenden Verwaltung betrachtet werden und dem zugestimmt werden kann, sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften werden eingehalten (nur bei § 31 Abs. 3 BauGB), bei Bereichen nach § 34 BauGB fügt sich das neue Vorhaben in die ortsübliche Gestaltung (Farbe/Baumaterialien des Daches und der Fassade) und die Kubatur der vorhandenen Baukörper ein.
- Die Erschließung ist gesichert (u.a. Zuwegung, Abführung von Abwasser- und Oberflächenwasser), bzw. der Vorhabenträger trägt die Kosten für Infrastrukturmaßnahmen, die Voraussetzung oder direkte Folge des Vorhabens sind.
- Pro Wohneinheit werden mindestens 1,5 Kfz-Stellplätze vorgesehen.
- Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren, damit das Ziel des Wohnungsbau-Turbos Wohnraum zu schaffen, kurzfristig erreicht werden kann.

Für Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren, wird die Verwaltung nach Einbindung und ggf. weiterer Abwägung des Verwaltungsausschusses eine angemessene Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen. Hierunter fallen insbesondere Hinterbebauungen in Bereichen nach § 34 BauGB.

Eine Befreiung der Art der baulichen Nutzung ist zur Vermeidung von Nutzungs- und Nachbarschaftskonflikten grundsätzlich nicht möglich.

Gleiches gilt für Wohnbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten: Im Sinne der zukunftsorientierten Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe sollte eine Flächenkonkurrenz und damit auch eine gegenseitige Beeinträchtigung durch einwandernde Wohnnutzung vermieden werden.

Für Bauvorhaben, die abweichend des o.g. 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.

5. Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nur bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erteilt.

Vertragsinhalte:

- Nachweis von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
- Bauverpflichtung (Realisierung innerhalb von 3 Jahren)
- Übernahme von Folgekosten (Erschließung, Infrastruktur u.a.)
- Weitere Verpflichtungen, die sich durch das Verfahren ergeben, insbesondere zur Erschließung und zur Entwässerung



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Postfach 1103 · 26641 Westerstede

Stadt Westerstede
Herrn Bürgermeister Michael Rösner
Am Markt 2
26655 Westerstede

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Fraktion im Stadtrat Westerstede

Gudrun Kundt-Bergmann,
Esther Welter,
Edeteilen Grambart,
Stefan Töpfer

ratsfraktion@gruene-wst.de

Westerstede, 22. Juni 2026

Lieber Michael,

wir beantragen die folgenden Änderungspunkte bei der Befassung mit dem Bauturbo zu berücksichtigen.

Ergänzungsantrag zu Top N4.1.1 „Bau-Turbo“

Die wesentlichen Inhalte des Leitfadens für die Zustimmung nach §31 Abs.3 und §34 Abs.3b werden wie folgt ergänzt bzw. geändert.

1. Grünstrukturen und Bäume werden „vor Ort“ durch Angestellte des Bauamtes Westerstede beurteilt und ggf. vor Überbauung geschützt. Bereits festgesetzte Bäume und Grünstrukturen bleiben hiervon unberührt.
2. Es wird keine Mindeststellflächenzahl für PKW festgelegt.
3. Die Grundflächenzahl A von 0,4 und Grundflächenzahl B von 0,2 darf in Summe durch Bebauung nicht überschritten werden. Insbesondere damit kollidierende, bereits vorhandene Baukörper wie Wege, Poolversiegelungen, weitere Nebengebäude sind *vor Baubeginn* so zurückzubauen, sodass die Grundflächenzahl von max. 0,6 nach Baubeendigung nicht überschritten wird.
Die Grundflächenzahl 1,0 bleibt für den Stadtkern erhalten (genauere Definition)
4. Parkflächen mit Lochsteinen gelten - je nach Unterbau - als versiegelte Fläche.

Begründung

Durch die klimatischen Veränderungen wie Starkregen und starke Hitze in den Sommermonaten ist es notwendig, ausreichend Grünflächen in Stadt- und Siedlungsstrukturen zu erhalten und eine weitere Versiegelung mit Augenmaß vorantreiben. Gebäudeaufstockung, Dachgeschossausbau und Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen sind vorzuziehen.

Ein Nachweis von Stellplätzen steht der Neuschaffung von Wohnraum entgegen, da sich dadurch die mit Wohnraum zu bebauende Fläche reduziert. Eine verbesserte ÖPNV-Infrastruktur für Pendler*innen und Radfahrer*innen reduziert den Bedarf an PKW nicht nur in Großstädten.

Wir bitten um Weiterleitung des Ergänzungsantrags zur Befassung im Verwaltungsausschuss am 23.6.2026

Mit freundlichen Grüßen

Eure Ratsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN