



Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Klima und Bauen	20.04.2026	ö.

„Bau-Turbo“ – Leitlinien und Umgang mit dem neuen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Beschlussvorschlag:

Die formulierten Handlungsleitlinien zum Umgang mit dem neuen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung und den sich ergebenden Neuregelungen zum „Bau-Turbo“ werden gemäß der nachfolgenden Sachdarstellung zu Kapitel B. beschlossen.

Sachdarstellung

A. Inhaltliche Darstellung der Gesetzesänderungen

Mit dem neuen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hat der Gesetzgeber den sogenannten „Bau-Turbo“ eingeführt und das Baugesetzbuch (BauGB) geändert (BGBL. 2025 I Nr. 257 v. 29.10.2025). Ziel dieses Gesetzes ist es, den Bau von dringend benötigtem Wohnraum deutlich zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Durch die Gesetzesänderung soll Wohnraum insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung geschaffen werden. Die Erleichterung der Umnutzung, etwa von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum, soll auch zur Reduzierung des Gebäudeleerstands beitragen. Um eine Zersiedlung des offenen Landschaftsraums zu vermeiden, ist die Anwendung des § 246e BauGB im Außenbereich auf Flächen beschränkt, die im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich stehen. Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen.

Mit der Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB, aber auch bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB kann die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben „quasi“ ersetzt werden. Hierbei kann letztlich aber nur ein solches Vorhaben genehmigungsfähig sein, das auch Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sein kann und den städte-

baulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entspricht. Neben der erforderlichen Zustimmung der Gemeinde hat der Gesetzgeber dies durch die notwendige Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen sowie zu berücksichtigenden nachbarlichen Interessen zum Ausdruck gebracht.

Hauptbestandteil des „Bau-Turbo“ ist der neue § 246e BauGB, den der Gesetzgeber auch als „Experimentierklausel“ bezeichnet. Dieser ermöglicht, bis zum Ablauf des 31.12.2030, die Errichtung von Wohngebäuden, die Erweiterung oder Änderung von Gebäuden zu Wohnzwecken und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken auch unter Abweichungen vom Planungsrecht zu genehmigen. Dabei müssen Vorhaben sowohl mit nachbarlichen als auch mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die eingeräumten Abweichungsmöglichkeiten betreffen lediglich das Planungsrecht – von Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) kann damit nicht in diesem Rahmen abgewichen werden (bspw. Brandschutz, Grenzabstände, etc.). Sollten bei der überschlägigen Prüfung eines Vorhabens erwartbare erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden, ist eine strategische Umweltprüfung (SUP) mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Umweltbericht durchzuführen.

Beispiele für eine planungsrechtliche Abweichung könnten Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung gem. §§ 1 ff. oder dem Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. Baunutzungsverordnung (BauNVO) sein. Damit wären bspw. auch Wohnbauvorhaben in Gewerbegebieten abseits von Betriebsleiterwohnungen möglich (Abweichung von der Art der baulichen Nutzung) oder auch eine mehr als geringfügige Überschreitung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen (Abweichung von dem Maß der baulichen Nutzung) denkbar. Etwaige benötigte Abweichungen von der TA-Lärm werden im Rahmen des § 216a BauGB eingeräumt.

Im **Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB** kommt diese Experimentierklausel ebenfalls zum Tragen. Voraussetzung ist die räumliche Nähe zu Flächen, welche sich nach § 30 Abs. 1, 2 BauGB (Gebiete, über die ein Bebauungsplan liegt) oder § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bewerten lassen. Der Gesetzgeber selbst hat zumindest als Hilfestellung mitgegeben, dass nicht die unmittelbare, sondern eine mittelbare räumliche Nähe ausreicht. Demnach sind Flächen ab einer Entfernung von mehr als 100 m nicht mehr in räumlicher Nähe zu den genannten Siedlungsgebieten einzustufen.

Weiterhin sollen mit dem **Befreiungstatbestand** des § 31 Abs. 3 BauGB **in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen** mehr Wohnbebauung ermöglicht werden. Dazu ermöglicht der Gesetzgeber nun, dass Befreiungen die Grundzüge der Planung berühren dürfen – dies wäre über die reguläre Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB so nicht möglich. Darunter fallen insb. die Aufstockung oder Umbauten an vorhandener Bausubstanz (immer unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen und öffentlichen Belangen). Solche Befreiungen könnten bspw. auch die „zweite-Reihe-Bebauungen“ in ganzen Straßenzügen ermöglichen trotz fehlendem überbaubarem Bereich (Baufenster). Demnach sind Anpassungen eines Altbebauungsplans für Bebauungen „in zweiter Reihe“ nicht mehr alleiniges Mittel zur Baurechtschaffung. Dabei sind immer von dem Vorhaben ausgehende Umweltauswirkungen zu beachten – sollte eine Erheblichkeit der Auswirkungen festgestellt werden, darf eine Befreiung auch nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht erteilt werden.

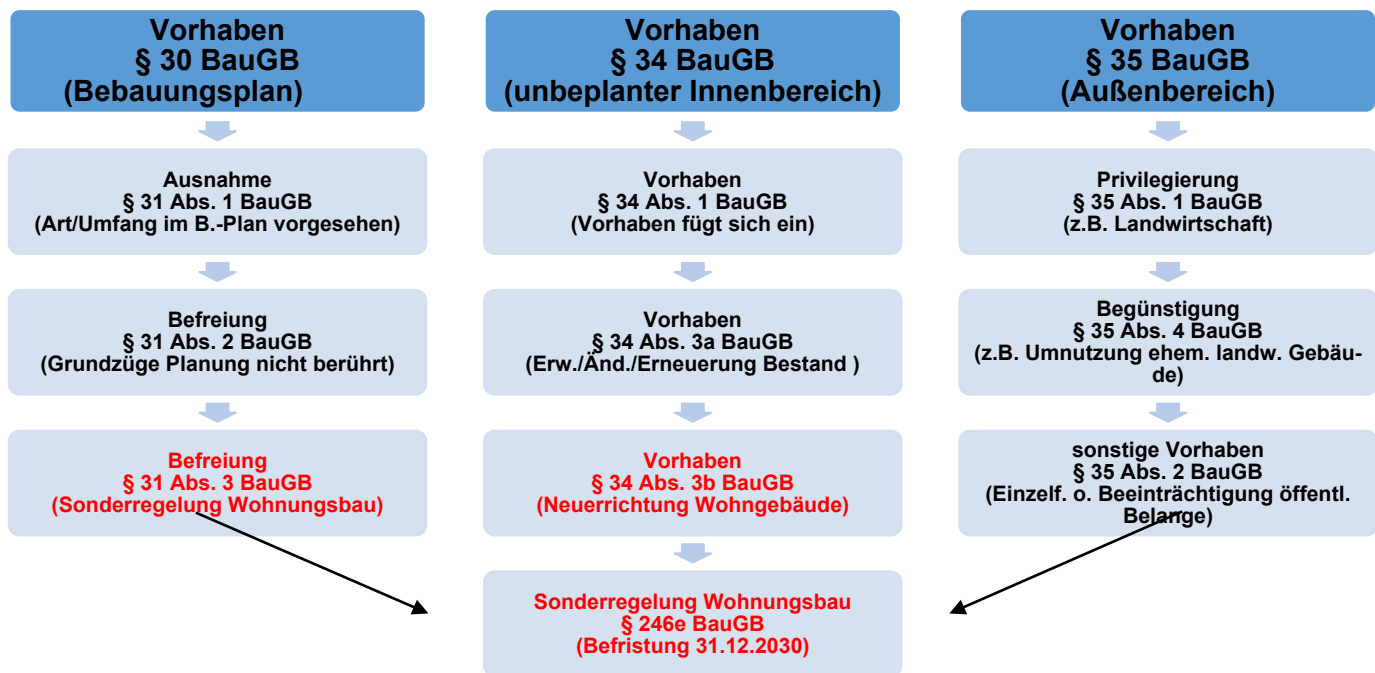
Auch die Regelungen für Vorhaben im **unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)** sind aktiv ergänzt worden durch den § 34 Abs.3 b BauGB. Danach soll im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden können, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, es städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Abweichung bezieht sich ebenfalls sowohl auf die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung. Übergeordneter Zweck ist die Schaffung von Möglichkeiten zur Neuerichtung von Wohngebäuden, auch wenn sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang

einfügen. Darunter wird seitens des Gesetzgebers auch explizit auf die Bebauung in „zweiter Reihe“ verwiesen.

Anders als bei dem gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB ist die **Zustimmung** der Gemeinde i. S. d. § 36a BauGB für die o. g. neu eingeführten Genehmigungsmöglichkeiten erforderlich und kann auch nicht durch die Bauaufsicht (Landkreis Osnabrück) ersetzt werden. Die Gemeinde hat Vorhaben nach ihrer städtebaulichen Ordnung und Entwicklungszielen zu beurteilen und deren Vereinbarkeit zu prüfen. Im Gegensatz dazu kann die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB auch aus anderen städtebaulichen Gründen verweigert werden. Zur Einhaltung oder Kompensation können Anforderungen oder Bedingungen an die Vorhabenträger z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag seitens der Gemeinde formuliert werden. Darunter fällt u. a. die Verpflichtung eines Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung.

Die „neue“ gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB gilt als erteilt, wenn sie die Gemeinde nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert.

Die neue Prüfreihenfolge von Bauanträgen und Bauvoranfragen stellt sich wie folgt dar:



B. Handlungsleitlinien für die Bearbeitung eines Bauantrags/Bauvoranfrage

Zunächst ist festzustellen, dass die derzeitigen planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen wie Bebauungspläne oder die Einfügekriterien gem. § 34 BauGB auch weiterhin gültig sind. Das heißt, wenn sich ein Bauvorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplanes hält bzw. wenn sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, gibt es auch einen Rechtsanspruch des Bauherrn auf Genehmigung. In diesen Fällen bedarf es der gesetzlichen Neuregelungen nicht, so dass sich auch das Verwaltungshandeln nicht ändert. Insofern greifen die oben dargestellten neuen Vorschriften des „Bau-Turbos“ erst beim Überschreiten dieses Rahmens.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Bau-Turbo grundsätzlich auch zu nutzen, um den erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Nichtsdestotrotz sollten aus Sicht der Verwaltung strategische Zielrichtungen und städtebauliche Leitvorstellungen nicht vollständig ausgeblendet werden. Die Neuregelungen sollten daher nur insoweit genutzt werden, dass städ-

tebauliche Fehlentwicklungen vermieden und die grundsätzlichen Zielvorstellungen der Gemeinde weiter gewahrt bleiben.

Verwaltungsseitig wird daher die Empfehlung ausgesprochen, dass für die Beurteilung zukünftig eingehender Anträge Handlungsrichtlinien festgelegt werden, wie in der Stadt Quakenbrück mit den Neuregelungen umgegangen werden soll. Auch soll hierdurch das grundsätzlich zu beachtende allgemeine Gleichbehandlungsgebot für etwaige Antragsteller ersichtlich werden.

Hierzu werden nachfolgend entsprechende Vorgaben vorgeschlagen:

1. Versagungsgründe

a) Bereich Bebauungsplan § 30 BauGB / Unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB

- Einer Befreiung / Abweichung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung in Bebauungsplanbereichen mit festgesetzten Gewerbe- o. Industriegebieten sowie auch in überwiegend gewerblich geprägten Gebieten i.S.d. § 34 BauGB wird für etwaige Wohnnutzungen ausgeschlossen. Hierdurch sollen weiterhin städtebauliche Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe u. Wohnen vermieden werden.
- Anträge zur vorgesehenen Überschreitung der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze bzw. der faktischen Baugrenze auf Grund der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung für neue Wohngebäude werden lediglich bis zu einer Überschreitung von max. 10 m bzw. 100 qm Grundstücksfläche seitens der Stadtratsgremien näher für den Einzelfall geprüft, somit ansonsten die Zustimmung versagt. Eine rückwärtige Bebauung vollständig außerhalb der Baugrenzen wird nicht zugelassen.
- Einer Befreiung/Abweichung hinsichtlich der erforderlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zur GRZ / GFZ wird lediglich bis max. + 0,1 in Aussicht gestellt.
- Bei Abweichungen o. Befreiungen die die Grundzüge der Planung bestehender Bebauungspläne tangieren und nicht nur für einen Einzelfall, sondern für ein größeres Plangebiet (ab 1 ha) / Straßenzug gelten soll, ist weiterhin eine Bebauungsplanänderung erforderlich.
- Befreiungsanträge, die so wesentliche Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfordern, dass eine Öffentlichkeitsbeteiligung als Ersatz für ein Planänderungsverfahren angezeigt ist, werden als nicht mehr vereinbar mit dem eigentlichen Planungswillen der Gemeinde betrachtet und somit grundsätzlich versagt.
- Für Nutzungsänderungen zu Wohnraum von bestehenden Nichtwohngebäuden innerhalb der nachbarschützenden gesetzlichen Grenzabstandsflächen wird grundsätzlich keine Zustimmung erteilt.

b) Außenbereich § 35 BauGB

- Ausschlussflächen:
 - ❖ Vorrang- u. Vorbehaltsgebiete gem. RROP LKOS für Torferhaltung (3.1.1.07), Biotopverbund (3.1.2.01), Natur/Landschaft (3.1.2.02), Natura 2000 (3.1.3.02), Wald (3.2.1.04 u. 3.2.1.05), Erholung (3.2.3.02 u. 3.2.3.03) sowie Hochwasserschutz (3.2.4.12)
 - ❖ Umfeld von 50 m zu eingestuftem gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG
 - ❖ Umfeld von 50 m zum festgesetzten FFH-Gebiet 053 „Bäche im Artland“
- Hinsichtlich des geforderten räumlichen Zusammenhangs i.S.d. § 246 e Abs. 3 BauGB zu bestehenden Flächen die nach § 30 Abs. 1 o. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, gilt eine maximale Abstandshöchstgrenze von 50 m (max. 1 dazwischenliegendes potentiell Baugrundstück).

- Bei Begründung neuer Baurechte, die nicht nur für einen Einzelfall, sondern für ein größeres Plangebiet (ab 1 ha) / Straßenzug gelten soll, ist weiterhin eine Bebauungsplanaufstellung erforderlich.
- Neue Wohnbauvorhaben müssen sich analog den Vorgaben i.S.d. § 34 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung (hier: angrenzendes Wohngebiet) einfügen.

2. Allgemeine Vorgaben

- Für vorgesehene rein gewerbliche neue Wohnnutzungen (Boardinghäuser, AirBnB, Ferienwohnungen o. ähnliche Nutzungen) wird keine Zustimmung nach den neuen vereinfachten gesetzlichen Regelungen des „Bau Turbos“ in Aussicht gestellt. Unterstützt werden demnach nur neue Dauerwohnnutzungen.
- Sämtliche Vorhaben nach den neuen gesetzlichen Regelungen des „Bau Turbos“ haben bei etwaiger Zustimmung die planungsrechtlichen u. gestalterischen Festsetzungen für neue städtische Bebauungspläne gemäß dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates v. 13.03.2023 entsprechend einzuhalten.
- Bereits aufgenommene laufende Bauleitplanungen sollen weiterverfolgt und abgeschlossen werden. Die hier bereits vorgesehenen Zielsetzungen/Festsetzungen sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Hinsichtlich einer etwaigen erforderlichen überschlägigen Prüfung zum Ausschluss zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen ausgehend von dem geplanten Neubauvorhaben behält sich die Stadt vor, als erforderlich angesehene Fachgutachten / Fachstellungnahmen im Verfahren einzufordern.
- Vorhaben wird nicht zugestimmt, die nicht an die zentrale Schmutz- u. Regenwasserkanalisation des Wasserverbands Bersenbrück angeschlossen werden können / sollen.
- Zur Durchsetzung besonderer Einzelregelungen / Vorgaben behält sich die Stadt den Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge (Zustimmungsvertrag) vor.
- Soweit inhaltlich innerhalb der gesetzlichen vorgesehenen Frist nach §36 a BauGB (drei Monate nach Eingang des Ersuchens bei der Genehmigungsbehörde) eine Zustimmung nicht rechtzeitig erteilt werden kann (z.B. auf Grund fehlender nachgeforderter Unterlagen) –inkl. Abschluss eines etwaigen städtebaulichen Vertrages –, ist die Verwaltung stets zu einer Versagung ermächtigt, um den ansonsten vorgesehenen Fiktionszustimmungseintritt zu verhindern.

3. Beteiligungen

- Hinsichtlich der geforderten Würdigung nachbarlicher Interessen wird vorgegeben, dass von der Mehrheit der betroffenen umliegenden Grundstückseigentümer für das jeweilige Bauvorhaben eine nachbarliche Zustimmungserklärung i.S.d. § 68 Abs. 4 NBauO vorgelegt werden muss.

4. Zuständigkeiten

Grundsätzlich lassen die Neuregelungen zum Bau-Turbo weitreichende Abweichungen von Bebauungsplänen und von den bisherigen Regelungen im Innenbereich, wie bereits Eingang erläuterte, zu.

Teilweise können die Abweichungen jedoch städtebaulich unbedeutend oder auch bei Nichtbetroffenheit der Grundzüge der Planung vertretbar sein.

- Bei vorliegenden Anträgen für den Innenbereich (Gebiete innerhalb eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich) wird vorgeschlagen, sofern keine Abweichungen von den Grundzügen der Planung bzw. dem Planungsrecht durch ein Vorhaben beabsichtigt werden, dass die Entscheidung über die städtebauliche Ver-

einbarkeit und damit die Zustimmungsprüfung als Geschäft der laufenden Verwaltung eingeordnet wird.

- Sofern Vorhaben städtebauliche Bedeutung entfalten und den Charakter eines Gebietes dauerhaft verändern können, wie z.B. ein deutlich erhöhtes Bauvolumen, Bebauung „in zweiter Reihe“, Erhöhung der Geschossigkeit, usw., soll eine Einbindung der Stadtratsgremien erfolgen. Die Beschlussfassung wird dem Stadtrat zugewiesen.
- Bei geplanten Außenbereichsvorhaben wird in jedem Falle eine Beschlussfassung durch den Stadtrat vorgesehen.
- Die Versagung der Zustimmungserklärung gegenüber der Bauaufsicht, im Falle von vorgelegten Bauvoranfragen oder Bauanträgen, nach den neuen gesetzlichen Regelungen des „Bau Turbos“, die der vorliegenden Handlungsrichtlinie widersprechen, wird als Geschäft der laufenden Verwaltung eingestuft.

Finanzwirtschaftliche Auswirkungen sowie Risiken/Chancen:

keine

Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine