



BESCHLUSS VORLAGE

Datum: Donnerstag, 25. Juni 2026

Verfasser/in: Herr Peters

Aktenzeichen: 671-20 – 622

Betreff: Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos

Beteiligte: Herr Peters

Notiz:

Beschreibung

1. Sachverhalt

Durch die folgenden wesentlichen Anpassungen des Baugesetzbuches (BauGB) wurde der sogenannte „**Bauturbo**“ als Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung gesetzlich verankert. Das Gesetz trat am 29.10.2025 in Kraft. Ziel ist es, durch vereinfachte und beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu fördern.

Wesentliche Anpassungen:

- * Die **Befreiungsmöglichkeiten** nach § 31 BauGB und die Möglichkeit im unbeplanten Innenbereich vom Erfordernis des Einfügens abzusehen (§ 34 Abs. 3b BauGB), werden dauerhaft deutlich erweitert. Die Zulassungsentscheidung bedarf zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit der Zustimmung der Gemeinde.
- * Der neue § 246e BauGB ermöglicht befristet bis zum Ablauf des 31.12.2030 für bestimmte Vorhaben, die zur Schaffung von Wohnraum dienen, weitreichende **Abweichungen** vom Planungsrecht. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf eine Zulassungsentscheidung der Zustimmung der Gemeinde. Im Außenbereich soll der neue § 246e BauGB nur eingeschränkt zur Anwendung kommen.
- * Die **Zustimmung** wird in einem neuen § 36a BauGB näher geregelt. Die Zustimmung dient somit auch als „**Planersatz**“.

Positive Steuerungsliste:

Die gemeindliche Zustimmung für Befreiungen und Abweichungen im Rahmen des Bauturbos werden grundsätzlich für folgende Vorhaben in Aussicht gestellt:

- * Vorhaben, die dem vom Gemeinderat am 12.12.2019 beschlossenen Konzept der **verträglichen Nachverdichtung** in den bestehenden Wohnbaugebieten entsprechen.
- * Vorhaben, den dem vom Gemeinderat am 16.09.2021 beschlossenen Konzept über Art und Maß der baulichen Nutzung im **Ortskern Lohne** entsprechen.

- * Vorhaben, den dem vom Gemeinderat am 16.09.2021 beschlossenen Konzept über Art und Maß der baulichen Nutzung im **Ortskern Wietmarschen** entsprechen.
- * Vorhaben innerhalb eines Bereiches, für den bereits ein **Aufstellungsbeschluss** für einen Bebauungsplan gefasst worden ist und welcher bereits im Grundsatz bebaubar ist.

Negative Steuerungsliste:

- * Eine Zustimmung erfolgt grundsätzlich **nicht** bei Vorhaben,
 - bei denen keine neuen Wohneinheiten entstehen
 - die der Errichtung von Ferien- oder Monteurswohnungen dienen
 - in Gewerbe- und Industriegebieten
 - die sich im Außenbereich jenseits von Siedlungsgebieten befinden
 - die in Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder Waldflächen liegen
 - die nach überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen

Steuerungsliste im Einzelfall:

- * Vorhaben mit **geringfügigen Abweichungen** von den Konzepten der positiven Steuerungsliste können zugelassen werden, sofern diese
 - mit der städtebaulichen Ordnung,
 - mit der städtebaulichen Entwicklung,
 - mit den öffentlichen Belangen und
 - mit den nachbarlichen Interessenvereinbar sind. Die Entscheidungen erfolgen jeweils im Einzelfall auch unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes.
- * Für Vorhaben im **Außenbereich** gilt: Nur bei gesicherter Erschließung und
 - Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen ohne freistehende Außenbereichsflächen auszuweiten.
 - Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen zu Wohnzwecken inkl. Erneuerung
 - ausnahmsweise zur Arrondierung des Ortsrandes
 - Nutzungsänderungen vorhandener Wohnhäuser für bis zu 2 zusätzliche WohneinheitenDie Entscheidungen im Außenbereich erfolgen stets im Einzelfall.

Allgemeine Handlungssteuerung

- * Der Vorhabenträger hat sich zu verpflichten, mind. 1,5 **Einstellplätze** pro Wohneinheit nachzuweisen und tatsächlich zu errichten.
- * Der neu zu erstellende Wohnraum ist innerhalb von **3 Jahren** nach erteilter Baugenehmigung bezugsfertig herzustellen.

- * Soweit innerhalb der Fristen nach § 36a BauGB eine Zustimmung nicht rechtzeitig erteilt werden kann, ist die Verwaltung stets zu einer Versagung ermächtigt; der **Fiktionseintritt** ist zu vermeiden.
- * In ausgewiesenen Mischgebieten ist nach Möglichkeit auf eine **Durchmischung** zwischen Gewerbe und Wohnen zu achten.
- * Für Vorhaben im Außenbereich außerhalb bestehender Gebäude ist ein **Eigennutzungsverpflichtung** sicherzustellen.

Zuständigkeiten:

- * Bei Vorhaben der positiven Steuerungsliste obliegt die Zuständigkeit dem **Bürgermeister** im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung.
- * Bei Vorhaben der Steuerungsliste im Einzelfall wird die Zuständigkeit dem **Verwaltungsausschuss** übertragen.
- * Bei der Durchführung einer **öffentlichen Beteiligung** gem. § 36 a BauGB erfolgt eine Erörterung der eingegangenen Stellungnahme im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss.

Öffentliche Beteiligung:

- * Bei Vorhaben, durch die mehr als **12 Wohneinheiten** entstehen erfolgt in der Regel eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 36 a BauGB.
- * Darüber hinaus kann der Bürgermeister im **Einzelfall** die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit anordnen.

Berichtspflicht:

- * Es erfolgt eine regelmäßige **Kurzinformation** des Verwaltungsausschusses über die Fälle, welche in der Zuständigkeit des Bürgermeisters entschieden wurden.

Fazit:

- * Der Bauturbo eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit
 - Wohnbauvorhaben **unbürokratisch** zu ermöglichen
 - bestehende **Flächenpotentiale** besser nutzen zu können
 - und dabei die eigene **Planungshoheit** vollständig zu behalten.

2. Beschlussvorschlag

Die Gemeindeverwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, die vorgenannten Leitlinien zu beschließen und entsprechend anzuwenden.

3. Finanzielle Auswirkungen

Grundsätzlich keine, jedoch können durch öffentliche Bekanntmachungen bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit geringfügige Kosten entstehen. Deutliche Kosteneinsparungen sind jedoch zu erzielen, sofern aufgrund der Anwendung des Bauturbos auf Bauleitplanungen verzichtet werden kann.

4. Zuständige Gremien

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss
Verwaltungsausschuss
Gemeinderat

Unterschriften	Beteiligte Person(en)	Verfasser(in)
----------------	-----------------------	---------------

gez. Peters

Der Rat der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 beschlossen, den vorstehenden Leitlinien zuzustimmen und entsprechend anzuwenden.