



Leitlinien und Zuständigkeitsregelung zum Bau-Turbo in den Gemeinden Dohren, Herzlake und Lähden

Inhaltsverzeichnis

1. Einstieg / Rechtsgrundlagen	1
2. Leitlinien	2
2.1 Befreiungen im beplanten Bereich – § 31 Abs. 3 BauGB (B-Plan vorhanden)	2
2.2 Befreiungen im unbeplanten Bereich – § 34 Abs. 3a, b BauGB (Ortslage)	2
2.3 Außenbereich gemäß § 35 BauGB	3
3. Zuständigkeiten für die Zustimmung nach § 36a BauGB:.....	3

1. Einstieg / Rechtsgrundlagen

Die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BT-Drucksache 21/781 sowie 21/2109), auch „Bau-Turbo“ genannt, wurde mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt vom 29.10.2025 am 30.10.2025 rechtskräftig.

Hauptbestandteil des „Bau-Turbos“ ist der § 246e BauGB, den der Gesetzgeber auch als „Experimentierklausel“ bezeichnet. Diese ermöglicht es, 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 abgewichen werden (bspw. Brandschutz, Grenzabstände etc.). Sollten bei der überschlägigen Prüfung eines Vorhabens erwartbare erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden, ist eine strategische Umweltprüfung mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Umweltbericht durchzuführen.

Ziel des Bau-Turbos ist es, schnelles Baurecht für **notwendigen** Wohnraum zu schaffen - vorzugsweise durch Nachverdichtung, Umnutzung und Aufstockung im Innenbereich (Innenentwicklung) sowie im Außenbereich nur im räumlichen Zusammenhang zu Siedlungsbereichen. Die Anwendung des Bau-Turbos erfolgt nur mit ausdrücklicher **Zustimmung** der Gemeinde (§ 36a BauGB). **Ohne Zustimmung – Kein Bau-Turbo!** Anders als bei dem gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB ist die Zustimmung der Gemeinde i. S. d. § 36a BauGB für die Anwendung des Bauturbos erforderlich und kann auch nicht durch die Bauaufsicht (Landkreis Emsland) ersetzt werden.

Der Bau-Turbo sieht als **Frist** eine grundsätzlich fiktive Zustimmung nach 3 Monaten vor. Die Frist beginnt nach dem Wortlaut des § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB mit dem Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde.



Die Dreimonats-Frist verlängert sich um längstens einen Monat (sie muss aber nicht ausgereizt werden), wenn die Gemeinde eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 BauGB durchführt. Weitere Möglichkeiten der Fristverlängerung bestehen nicht.

Als **Leitlinien** sollen **Schnelligkeit und Rechtssicherheit** mit **Rücksichtnahme** (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme), **Willkürverbot** und **Gleichbehandlung** gelten. Hierzu soll dieser **Grundsatzbeschluss mit Zuständigkeitsregelung** noch vor der erstmaligen Nutzung des Bau-Turbos festgelegt werden. Um festzulegen, unter welchen Voraussetzungen die Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos erteilt wird und um eine transparente, effiziente und geordnete Anwendung zu ermöglichen. Spätestens bei der erstmaligen Anwendung des Bau-Turbos in einem bestimmten Bebauungszusammenhang sollte klar sein, dass künftig in vergleichbaren Fällen besonders sorgfältig begründet werden muss, wenn Folgeanträge abweichend entschieden werden.

Alle Mitgliedsgemeinden verfügen über ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken für Bauinteressierte. Auch für den Mietwohnungsbau stehen noch geeignete Flächen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist der Bau-Turbo zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Samtgemeinde Herzlake nicht zwingend erforderlich. Deshalb sollte der Bau-Turbo nur dort zum Einsatz kommen, wo er städtebaulich sinnvoll ist und die folgenden Leitlinien eingehalten werden können.

Vor der Planung eines entsprechenden Vorhabens ist frühzeitig Kontakt mit der Verwaltung aufzunehmen. Ergibt die Vorprüfung, dass der Bau-Turbo unter bestimmten Voraussetzungen angewendet werden kann, ist gegebenenfalls vor Einreichung des Bauantrags ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde abzuschließen.

2. Leitlinien

2.1 Befreiungen im beplanten Bereich – § 31 Abs. 3 BauGB (B-Plan vorhanden)

Für den beplanten Bereich bietet der Bau-Turbo mehr Flexibilität, insbesondere Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen sind leichter möglich.

2.2 Befreiungen im unbeplanten Bereich – § 34 Abs. 3a, b BauGB (Ortslage)

Für den unbeplanten Innenbereich bietet der Bau-Turbo mehr Flexibilität, insbesondere kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden. Hier sieht der Gesetzgeber auch die Möglichkeit des Bauens in zweiter Reihe vor.

Eine **Zustimmung** für Vorhaben wird nur erteilt, wenn

- zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird,
- eine vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und
- das Vorhaben den städtebaulichen Vorgaben entspricht.



Keine Zustimmung für Vorhaben wird erteilt, wenn

- städtebauliche Unverträglichkeiten bei deutlicher Abweichung vom Gebietscharakter entstehen
oder
- eine Überlastung lokaler Infrastruktur (Parkraum, Verkehr) zu erwarten ist,
oder
- negative Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen
oder
- Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange (z. B. Verschattung, Einblick, Dominanz) entstehen. Soll in begründeten Fällen dennoch davon abgewichen werden, ist die Zustimmung betroffener Grundstücksnachbarn erforderlich. Das nachbarschaftliche Interesse wird von der Verwaltung geprüft.

2.3 Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Im Außenbereich kann der Bau-Turbo **nur in absoluten Ausnahmefällen** angewendet werden, wenn

- das Bauvorhaben in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit einer Siedlungsrandlage (B-Plan oder Ortslage) steht (§ 246e (3) BauGB).

Der Außenbereich bleibt den privilegierten Vorhaben vorbehalten, damit landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe sowie die Natur – und Landschaft nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

3. Zuständigkeiten für die Zustimmung nach § 36a BauGB:

Bei ortsbildprägenden Vorhaben sowie Vorhaben im Außenbereich wird die Verwaltung einen Beschlussvorschlag in den Verwaltungsausschuss einbringen. Die Zuständigkeit dieses Gremiums ergibt sich aus seiner „Lückenkompetenz“ nach dem NKomVG. Auch bei Vorhaben im Innenbereich (innerhalb eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich) entscheidet der Verwaltungsausschuss über die städtebauliche Vereinbarkeit, sofern das jeweilige Vorhaben erhebliche Abweichungen von den Grundzügen der Planung vorsieht. Solche gravierenden Abweichungen liegen insbesondere dann vor, wenn das Grundkonzept des Bebauungsplans verändert wird, die planerische Zielsetzung unterlaufen wird oder die Abweichung dem Bebauungsplan „im Kern widerspricht“. Bei nicht gravierenden Abweichungen – insbesondere bei bloßen Detailänderungen ohne Einfluss auf das planerische Leitbild – obliegt die Entscheidung weiterhin der Verwaltung, wie bereits bislang im Rahmen von Befreiungen oder Abweichungen. Vorhaben nach § 246e BauGB werden dem Verwaltungsausschuss in diesen Fällen nachrichtlich zur Kenntnis gegeben.