



Mitteilungsvorlage

Nr.: MV/017/2026 / öffentlich

Sachstand und Verfahrensweise zum sog. "Bau-Turbo"

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz	04.02.2026
Verwaltungsausschuss	11.02.2026

Sach- und Rechtsdarstellung:

Im Oktober 2025 wurde das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (der sog. „Bau-Turbo“) verabschiedet und ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Ziel der Gesetzesänderung ist die Schaffung von Wohnraum, insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung.

Bei dem Bau-Turbo handelt es sich um eine zeitlich befristete, bauplanungsrechtliche Sonderregelung (§ 246e BauGB), die es Gemeinden ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen von Vorgaben des Bauplanungsrechts ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans abzuweichen (sog. „Experimentierklausel“).

Konkret wird es wesentlich erleichtert, von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu befreien oder Vorhaben im unbeplanten Innen-/ und auch im Außenbereich in erweitertem Rahmen zulassen zu können, sofern diese den städtebaulichen Interessen entsprechen, im Rahmen eines Bauleitverfahrens umsetzbar wären und mit den öffentlichen Belangen sowie zu berücksichtigenden nachbarlichen Interessen vereinbar sind.

Um die Planungshoheit der Gemeinden sicherzustellen, wurde durch § 36a des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eine Zustimmungsregelung eingeführt. Demnach bedürfen Vorhaben, die nach dem „Bau-Turbo“ zugelassen werden sollen, explizit einer Zustimmung der Gemeinde.

Für die Praxis bedeutet dies konkret:

- 1. Nach Eingang eines Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage prüft die Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Cloppenburg) das Vorhaben.*
- 2. Hier wird zunächst eine Beurteilung anhand der Gegebenheiten vorgenommen: Liegt ein Bebauungsplan oder eine Satzung vor? Ist eine Beurteilung nach § 34 BauGB vorzunehmen, wonach sich das Vorhaben einfügen hat? Liegen in diesen Vorgaben planungsrechtliche Hindernisse vor?*
- 3. Kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 oder eine Zulassung nach § 34 Abs. 3a/3b BauGB oder § 246e BauGB in Betracht?*
- 4. Daraufhin erfolgt die städtebauliche und fachliche Bewertung insbesondere im Rahmen der Prüfung relevanten Fachbelange (Immissionen, Erschließung, Umwelt, Denkmalschutz) sowie der Beurteilung der städtebaulichen Vertretbarkeit.*
- 5. Anschließend wird die Gemeinde eingebunden, indem das Einvernehmen nach § 36 BauGB bzw. die gemeindliche Zustimmung nach § 36a des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eingeholt wird.*

Seitens des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes wurde die Empfehlung ausgesprochen, auf kommunaler Ebene, zur zügigen und einheitlichen und damit rechtssicheren Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen, Leitlinien und Kriterien für die künftigen Entscheidungen über die gemeindliche Zustimmung zu entwickeln.

Zwecks Erstellung eines solchen Konzepts bzw. einer solchen Leitlinie wurden Planungsbüros um

die Herausgabe eines Honorarangebotes für die erforderlichen Arbeiten gebeten.

Weitere Informationen werden bei Bedarf in der Sitzung vorgetragen..

Finanzierung:

- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen
- ☒ Gesamtausgaben sind derzeit noch nicht absehbar
- ☐ Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- ☒ Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter P1.511000
- ☐ Umsetzung des Beschlusses bis

Bürgermeister