

Fraktion **SPD Bündnis 90/Die Grünen** des Rates der Stadt Friesoythe



Renate Geuter, Fraktionsvorsitzende · Nelkenstr. 28 · 26169 Friesoythe-Markhausen

Stadt Friesoythe
Herrn Bürgermeister
Sven Stratmann

26169 Friesoythe

Eingegangen

29. April 2026

Stadt Friesoythe
Eingangsstelle

26.04.2026

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bauturbo)

hier: Delegation von Zuständigkeiten – Umgang mit Anträgen in der Stadt Friesoythe

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren

die Bundesregierung hat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, den sogenannten Bauturbo beschlossen. Das Gesetz ändert einige Regelungen im Baugesetzbuch und erlaubt es damit den Kommunen, unter bestimmten Bedingungen von den üblichen Vorschriften des Bauplanungsrechtes abzuweichen, ohne dass dafür ein zeitaufwendiges Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit, die sich verfassungsrechtlich aus Artikel 28 Abs. 2 GG ergibt, ist die Zustimmung der Gemeinde als Voraussetzung festgeschrieben. Dabei ist die Kommune an rechtsstaatliche Grundsätze wie das allgemeine Gleichbehandlungsgebot gebunden. Die kommunale Zustimmung (§ 36a BauGB) ist die ausschlaggebende Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens, weil sie entscheidet ob das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt und städtebaulich vertretbar ist.

Die Zustimmung der Kommune ist zwar eine zwingende Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens, sie gilt jedoch in vielen Fällen automatisch als erteilt, wenn die Kommune nicht innerhalb von drei Monaten nach der Antragstellung widerspricht (§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Wegen dieser Zustimmungsfiktion ist kurzfristig eine Grundsatzentscheidung bezüglich der Zuständigkeit für Entscheidungen über das Erteilen einer Zustimmung bzw. die Ablehnung für Entscheidungen im Sinne des § 36 a BauGB zu treffen.

Ohne diese Zuständigkeitsentscheidung hätte die Stadt Friesoythe allen Anträgen, die sich auf den Bauturbo gründen, mit Fristablauf zugestimmt und damit auch Bauvorhaben ermöglicht, die städtebaulichen Interessen widersprechen könnten. Ohne eine Zuständigkeitsregelung müssen ggf. auch die Vorhaben mit Verzögerungen rechnen, die sich durchaus mit den Interessen der Stadt Friesoythe decken, weil sie ohne ein zeitaufwendiges Bauleitplanverfahren u.a. in den Ortsteilen des Stadtgebietes die Schaffung von Wohnraum ermöglichen.

In den Gremien der Stadt Friesoythe wurden in der Vergangenheit immer wieder Fälle diskutiert, in denen beispielsweise bei einer nicht erheblichen Überschreitung von Baulinien eine Genehmigung für eine wohnbauliche Nutzung nur nach einer zeit- personal- und kostenintensiven Bauleitplanung erreicht werden konnte. In Fällen, in denen nachbarliche Interessen und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, erwarten die betroffenen Bürgerinnen und Bürger zu Recht von ihrer Kommune, dass diese die Möglichkeiten zur Verfahrensvereinfachung auch zeitnah nutzt und umsetzt.

Auch wenn einige Anwendungsfragen des Bauturbo noch einer weiteren Klärung bedürfen, benötigt die Stadt Friesoythe aus Sicht der Fraktion SPD/Bündnis 90/Die Grünen einen Einstieg, damit die Stadt Friesoythe die neuen gesetzlichen Spielräume des Bauturbos im Sinne der bauwilligen Bürgerinnen und Bürger auch nutzt.

Aus diesem Grunde stellt die Fraktion von SPD/Bündnis 90/die Grünen folgenden Antrag:

1. Die Zuständigkeit für Entscheidungen über das Erteilen einer Zustimmung bzw. die Ablehnung einer Zustimmung im Sinne des § 36 a BauGB wird auf den Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe delegiert. Ausnahmen zu dieser Regelung bedürfen der Zustimmung des Rates der Stadt Friesoythe.

2. Im Rahmen von Einzelfallentscheidungen können folgende Sachverhalte positive entschieden werden:

- Überschreitung des Baufensters im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes um bis zu 5 m (§ 31 Abs. 3 BauGB)
- Überschreitung der fiktiven Baugrenze (§ 34 Abs. 3 BauGB) im unbeplanten Innenbereich
- Überschreitung einer vorgegebenen Firsthöhe und der Traufhöhe
- Abweichung von der festgesetzten Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

In diesen Fällen ist sicherzustellen, dass mit der geplanten Baumaßnahme tatsächlich zusätzlicher Wohnraum entsteht. Die Nachbarverträglichkeit muss gewährleistet sein und das Vorhaben muss sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Öffentliche Belange dürfen durch dieses geplante Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Es ist ebenfalls nachzuweisen, dass die Erschließung gesichert ist

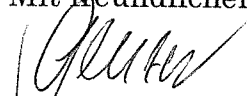
3. In den Fällen, wo eine Entscheidung Auswirkungen auf eine gesamte Quartierssituation hat (so in den Bereichen, in denen die Stadt Friesoythe ein Dichtekonzept aufgestellt hat) sind zeitnah entsprechende Leitlinien aufzustellen, die nachvollziehbare und gleichbehandelnde Entscheidungsgrundlagen ermöglichen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen und ggf. prüfen zu lassen, in welchen Ortsteilen der Stadt die Anwendung des Wohnturbo im Außenbereich zur Schaffung von Wohnraum im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen möglich ist. Das Ergebnis ist den politischen Gremien zur weiteren Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Mit unserem Antrag möchten wir die Stadt Friesoythe handlungsfähig machen für die Nutzung der neuen gesetzlichen Spielräume des Bauturbo. Nach einer angemessenen Erprobungsphase sind die gewonnenen Erfahrungen aus den ersten Einzelfallprüfungen auszuwerten, um festzustellen, ob die gewünschte Beschleunigung erzielt wurde oder ob und wenn ja, welche Hemmnisse in der Praxis aufgetreten sind. Sollten sich aufgrund der praktischen Anwendung oder neuer Rechtsprechung Anpassungsnotwendigkeiten ergeben, werden diese den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Da wir immer wieder auf dieses Thema angesprochen und auf die Verfahrensweisen benachbarter Kommunen hingewiesen werden, beantragen wir, unseren Antrag auf der nächsten Sitzung des Fachausschusses vorzustellen und zu beraten.

Mit freundlichen Grüßen



Renate Geuter
Fraktionsvorsitzende