

17.03.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/032

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2026/027

Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren § 36a BauGB ("BauTurbo")

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	nachrichtlich							

Ortsrat der Ortschaft Suttorf	nachrichtlich							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	30.03.2026 -							
Verwaltungsausschuss	07.04.2026 -							
Rat	09.04.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Für die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB sind die „Grundsätze zum Zustimmungsverfahren nach §36a BauGB der Stadt Neustadt a. Rbge.“ anzuwenden. (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/032).
2. Vorhaben, die keinen erheblichen Abweichungsumfang beinhalten, sind Geschäft der laufenden Verwaltung und werden vom Bürgermeister entschieden.
Vorhaben die erheblich abweichen, werden zur Entscheidung dem Verwaltungsausschuss vorgelegt.
3. Die Anwendung der Grundsätze ist zwei Jahre nach Beschlussfassung zu evaluieren.

Anlass und Ziele

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Damit wurden auch Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) wirksam. Im Wesentlichen führt es dauerhaft Erleichterungsvorschriften für die Erteilung von Befreiungen in Bebauungsplänen, Abweichungen vom Einfügungsgebot nach §34 BauGB sowie eine befristete Experimentierklausel zur Abweichung vom Planungsrecht (eigentlicher Wohnungsbauturbo) ein. Um die gemeindliche Planungshoheit zu gewährleisten, wurde ein neues Instrument, nämlich die „Zustimmung der Gemeinde“ eingeführt. Um dieses sinnvoll anwenden zu können, ist es notwendig, dass der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. Grundsätze zum Zustimmungsverfahren als Umsetzungskonzept beschließt.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr: 2026		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Ziel der Gesetzesänderung ist es, den Wohnungsbau zu fördern und zu beschleunigen, sowie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den urbanen Räumen, entgegen zu wirken. Somit wurden befristete Sonderregelungen, die vorher nur für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt galten, für alle Gemeinden geöffnet und um weitere planungsrechtliche Möglichkeiten ergänzt. Da Neustadt a. Rbge. nachweislich keinen angespannten Wohnungsmarkt besitzt und die Anwendung des „BauTurbos“ auch die Gefahren von städtebaulichen Fehlentwicklungen birgt, wird empfohlen, die Instrumente behutsam und „mit Augenmaß“ einzusetzen.

Der geänderte §31 Abs. 3 BauGB erleichtert und erweitert nun unbefristet und ohne regionale Beschränkung Befreiungen von den Festsetzungen in Bebauungsplänen zugunsten von Wohnungsbauten. Dies kann auch im Widerspruch zu den Grundzügen der Planung stehen und in mehreren vergleichbaren Fällen erfolgen. Die nachbarlichen Belange sind zu würdigen und es dürfen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein. Eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange könnte z.B. eine Bebauung im ruhigen rückwärtigen Bereich sein.

Nach dem neuen §34 Abs. 3b BauGB können zugunsten von Wohngebäuden auch in mehreren vergleichbaren Fällen Abweichungen von dem Einfügungsgebot zugelassen werden. Dies könnte z.B. die Ermöglichung einer 2.-Reihe Bebauung für einen ganzen Straßenzug oder die Erhöhung um ein weiteres Stockwerk sein. Hier sind ebenfalls die nachbarlichen Interessen zu würdigen und das Vorhaben muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der §246e BauGB (eigentlicher „BauTurbo“) ist eine befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau zum Abweichen vom Planungsrecht. Er ist auch für den Außenbereich anwendbar, wenn ein räumlicher Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich besteht. Die Umweltauswirkungen sind zu prüfen, die Eingriffsregelung ist anzuwenden und das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Für alle drei Vorgänge ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Dieses neue Instrument gewährleistet die Planungshoheit der Gemeinde. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Zustimmung und diese kann auch nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. muss entscheiden, ob das Vorhaben mit ihrer Vorstellung von städtebaulicher Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Entscheidung zur Zustimmung oder Ablehnung ist jedoch innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen zu treffen, da sonst die Zustimmungsfiktion eintritt. Nur wenn eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, kann die Frist um höchstens einen Monat verlängert werden. Die Zustimmung kann an Vereinbarungen gekoppelt werden, die aber in einem städtebaulichen Sachzusammenhang mit dem Vorhaben stehen und den allgemeinen rechtlichen Anforderungen an städtebaulichen Verträgen genügen müssen.

Die Zustimmung der Gemeinde selbst unterliegt aber auch den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungshandelns, wie Willkürverbot und Entscheidungsbindung durch Vorbildwirkung vorangegangener Entscheidungen. Einzelfallentscheidungen sind somit zu vermeiden, um dem Grundsatz der Gleichbehandlung zu entsprechen. Dies ist auch gerichtlich überprüfbar. Somit sind im ersten Schritt Kriterien aufzustellen, die eine objektive Bewertung ermöglichen und als Begründung für mögliche rechtliche Anfechtungen dienen. Diese Grundsätze, „Leitplanken“ oder Umsetzungskonzept sind vom Rat zu beschließen. Der Entwurf zur Umsetzung des „BauTurbos“ ist als Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2026/032 beigelegt.

Verfahren:

Auf der Grundlage der beschlossenen „Grundsätze zur Zustimmung“ wird die Verwaltung die Antragsteller beraten. Der Vorhabenträger muss vor der Antragstellung der Verwaltung die vollständigen prüffähigen Unterlagen vorlegen. Der Bürgermeister wird in den Fällen entscheiden, in denen kein erheblicher Abweichungsumfang vorliegt. Das könnte z.B. die Erhöhung um ein zusätzliches Geschoss, die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksgrenze oder eine

„Hinterliegerbebauung“ sein. Zur Transparenz in der Entscheidungsfindung wird die Zustimmung oder Ablehnung begründet werden.

Wenn es sich jedoch um eine erhebliche Abweichung handelt oder das Vorhaben einem der „Grundsätze“ widerspricht, die Verwaltung es jedoch positiv bewertet, wird eine Beschlussvorlage zur politischen Entscheidung gefertigt. Der Rat delegiert hiermit die abschließende Entscheidung von Einzelvorhaben auf den Verwaltungsausschuss. Im Vorfeld wird der räumlich zuständige Ortsrat und der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allgemeine Ordnungsangelegenheiten beteiligt. Bei dieser Beratungsfolge wird die dreimonatige Frist in der Regel nicht eingehalten werden können. Der Vorhabenträger muss in diesen Fällen die Zurückstellung der Prüfung beantragen.

Durch dieses Vorgehen wird der Verwaltungsaufwand auf einen angemessenen Umfang begrenzt.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Beschluss fördert das Leitbild in folgenden Aspekten:

Neustadt ist miteinander im Dialog

- Wir verstehen uns als moderner Dienstleister für die Menschen unserer Stadt.

Neustadt ist nachhaltig ausgerichtet

- Wir schützen die Lebensgrundlage für zukünftige Generationen.
- Wir nehmen unsere Verantwortung im Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz wahr.
- Wir handeln wirtschaftlich, ökologisch und sozial nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit.

Neustadt ist zukunfts- und handlungsfähig

- Wir stärken partnerschaftlich den Wirtschaftsstandort Neustadt.
- Wir sorgen für einen mittelfristig ausgeglichenen Haushalt.

Neustadt ist gut versorgt

- Wir sorgen für eine hohe Lebensqualität.
- Wir gestalten Lösungen für den demografischen Wandel.

Neustadt ist lebenswert für alle

- Wir sorgen für ein lebendiges Neustadt für Familie und Senioren.
- Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Prüfung der Anträge, Entscheidung bzw. die Erstellung der Vorlagen zur Entscheidungsfindung erfolgen durch die Mitarbeitenden der Verwaltung. Evtl. notwendige Gutachten sind von den Antragstellern beizubringen und zu finanzieren, so dass sich das gemeindliche Zustimmungsverfahren nicht im städtischen Haushalt abbilden wird.

So geht es weiter

Die vorliegenden Anträge sind auf Empfehlung von der Verwaltung von den Antragstellern auf Aussetzung der Prüfung gelegt. Sobald die Grundsätze beschlossen sind, können danach die Prüfung und Bewertung erfolgen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Grundsätze zum Zustimmungsverfahren gemäß §36a BauGB der Stadt Neustadt a.
Rbge. (Umsetzungskonzept)