



Änderung zum ursprünglichen Änderungsantrag sind Kursiv markiert.

Änderungsantrag zu Beschlussvorlage Nr.: 2026/032

Bezugsvorlage Nr.: 2026/027

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschließt, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für Vorhaben, die nach § 31 Abs. 3 bzw. § 34 Abs. 3b BauGB genehmigt werden können, auf die Verwaltung zu delegieren.
Städtebaulich bedeutsame Vorhaben mit mehr als vier Wohneinheiten, die nach § 246e BauGB eine Zustimmung benötigen, werden dem Rat der Stadt Neustadt zur Entscheidung vorgelegt (*Beratungsfolge: örtlich zuständiger Ortsrat, USFO, VA, Rat*). *Die Zustimmung zu Vorhaben bis einschließlich vier Wohneinheiten liegt bei der Verwaltung.*
2. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beauftragt die Verwaltung mit dem Monitoring und einem regelmäßigen Bericht der nach § 36a BauGB eingehenden Anträge.
3. Die Anwendung der Kriterien und Handlungsleitlinien ist spätestens 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.

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 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 Bebauung in zweiter Reihe für einen ganzen Straßenzug oder die Erhöhung um weitere Stockwerke 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 Kriterien sind vom Rat zu beschließen.

Verfahren:

Die Entscheidung über Vorhaben im Sinne des Bau-Turbos, die nicht von grundlegender städtebaulicher Bedeutung sind und im Sinne der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB genehmigt werden können, werden an die Verwaltung delegiert. Sonstige durch § 246e BauGB begünstigte Vorhaben, welche mehr als vier Wohneinheiten umfassen, bedürfen einer Zustimmung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Kriterien zur Zustimmung wird die Verwaltung die Antragsteller beraten. Der Vorhabenträger muss vor der Antragstellung der Verwaltung die vollständigen prüffähigen Unterlagen vorlegen.

Kriterien

Grundlegend gilt bei der Anwendung des Bau-Turbos, dass die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht beeinträchtigt wird.

Zudem werden durch den Gebrauch illegale Nutzungen nicht nachträglich legalisiert.

Ferner erfolgt keine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung *in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Wochenend- und Ferienhausgebieten*.

So sind Wohnbauvorhaben im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen vereinbar.

Im Außenbereich empfiehlt die Verwaltung eine maßvolle Anwendung der neuen Regelungen für Flächen bzw. Wohnbauvorhaben mit begrenzter Größe, die sich innerhalb der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen oder im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbebauung befinden. *Dabei ist die sogenannte Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.*

Damit wird u. a. sichergestellt, dass die Errichtung von neuem Wohnraum an anderer Stelle zu keinen erheblichen städtebaulichen Missständen (Leerstandsproblematik) führt.

Eine Neuausweisung von bislang gänzlich ungeprüften, zusätzlichen Flächen in erheblichem Umfang ist zu vermeiden.

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit möglicherweise konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden weiterhin Bauleitplanverfahren durchgeführt. Dies gilt auch für Vorhaben, die den Bau zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen erfordern.

Handlungsleitlinien

Die nachfolgenden Handlungsleitlinien zeigen auf, in welchem Rahmen die Verwaltung über Vorhaben im Sinne des Bau-Turbos entscheiden kann:

1. Organische Siedlungsentwicklung

Das Vorhaben bildet eine Fortsetzung der bestehenden Bebauung, etwa als Baulücke oder auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

2. Bebauung in zweiter Reihe

Bei entsprechender Vorprägung in der näheren Umgebung durch mindestens zwei prägende Gebäude ist die Bebauung in zweiter Reihe zulässig. *Eine erstmalige Bebauung in zweiter Reihe ist städtebaulich bedeutsam und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.*

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dürfen im begründeten Einzelfall geringfügig überschritten werden.

Befreiungen zur Überschreitung von Festsetzungen der Grundfläche bis zum Orientierungswert nach § 17 BauNVO und um maximal ein Vollgeschoss liegen bei der Verwaltung. Darüberhinausgehende Befreiungen vom Maß der baulichen Nutzung sind in begründeten Einzelfällen dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Städtebauliche Verträge

Mit der Einführung des Bauturbos wird die Kommune ermächtigt, ergänzend städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Bauherren abzuschließen. In einem ergänzenden und vorab abzuschließenden städtebaulichen Vertrag kann u. a. Folgendes geregelt sein:

- abgestimmtes städtebauliches Konzept bzw. Entwürfe des Bauvorhabens als Anlage zum Vertrag
- Nachweis der gesicherten verkehrstechnischen und sonstigen Erschließung
- ~~Bauverpflichtung innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung mit gemeindlicher Zustimmung, Verlängerungsmöglichkeit um höchstens ein weiteres Jahr~~
- Vorhaben, welche grundsätzlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, müssen im Bauantragsverfahren nachfolgende Unterlagen darlegen, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durch die Fachbehörde abschließend prüfen zu können:
 - Aussagekräftiger Lageplan mit Darstellung des Vorhabens und angrenzenden Nutzungen
 - Angabe der Flächeninanspruchnahme/Grad der Versiegelung sowie zu vorgesehenen Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen
 - Hinweise auf die Nähe zu Schutzgebieten, Biotopen, Gewässern oder Überschwemmungsgebieten
 - Berücksichtigung ggf. vorhandener Fachgutachten*Sind nach überschlägiger Prüfung voraussichtliche zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, ist das Vorhaben dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.*

Die Verwaltung wird im Einzelfall prüfen, ob der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich ist.

Monitoring

Die Verwaltung führt ein Monitoring der nach § 36a BauGB eingehenden Anträge durch. Ein Bericht dazu erfolgt jährlich im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen des Bau-Turbos auf den Klimaschutz lassen sich nicht pauschal bewerten. Hierzu ist jeder Einzelfall zu betrachten.

Grundsätzlich wird die Schaffung von verdichtetem Wohnraum auf zumeist innerstädtischen Flächen begünstigt. Sollten erhebliche Umweltauswirkungen absehbar sein, sind diese im Verfahren detailliert zu prüfen und ggf. auszugleichen.

Silvia Luft

Fraktionsvorsitzende

Manfred Lindenmann

Fraktionsvorsitzender

Edward Pieper

Fraktionsvorsitzender

Willi Ostermann

Fraktionsvorsitzender