

Vorlagen-Nr. **104/2026**

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Fachbereich: Stadtplanung und Stadterneuerung

Wilhelmshaven, 30.03.2026

Beschlussvorlage an den RAT

TOP: Beschlüsse und Kenntnisnahme zu den mit der BauGB Novelle vom 30.10.2025 neu eingeführten §§ 31 Abs. 3,, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB (sog. Bau-Turbo)

Beratungsfolge	Sitzungstag	Abstimmung		
		Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Sengwarden	09.04.2026			
Ausschuss für Planen und Bauen	14.04.2026			
Verwaltungsausschuss	20.04.2026			
Rat	22.04.2026			

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, dass die Stadtverwaltung den im Baugesetzbuch (BauGB) neu eingeführten § 31 Abs. 3 anwenden kann, sofern der Grundgedanke des Bebauungsplans erhalten bleibt.
2. Es wird beschlossen, dass die Stadtverwaltung den im Baugesetzbuch (BauGB) neu eingeführten § 34 Abs. 3b anwenden kann, wenn die Fläche des Vorhabens nicht größer als 0,5 ha ist.
3. Es wird beschlossen, dass die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB in Fällen von Beschlusspunkt 1 + 2 durch die Stadtverwaltung erteilt wird.
4. Im Falle der Möglichkeit einer Anwendung des § 246e BauGB wird folgendes Vorgehen beschlossen:
 - a) Die Stadtverwaltung prüft vorab, ob ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist oder ob die Voraussetzungen für die Anwendung des Bau-Turbos vorliegen
 - b) Falls der Bau-Turbo angewendet werden kann, erfolgt direkt eine Beteiligung des Rates
 - c) Bei Anwendung des Bau-Turbos wird zwischen Stadt und VorhabenträgerIn ein Zustimmungsvertrag gefasst, in dem Baufristen, Sozialquoten, entstehende Kosten sowie ggf. Planungsinhalte geregelt werden.
5. Es wird beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, geeignete Grundstücke im Eigentum der Stadt zu identifizieren, auf denen eine Anwendung des Bau-Turbos möglich ist.
6. Die Anlage 1 (Verfahrensablauf für die Anwendung von § 246e BauGB) wird zur Kenntnis genommen.

Amerkamp
Fachbereichsleiter

Sichtvermerk
OB

Marušić
Stadtbaurat

Begründung:

“Alles kann – nichts muss”, so wird in einem Schlagwort die gesetzliche Neuerung des Bau-Turbo zusammengefasst.

Seit dem 30.10.2025 ist das “Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung” – der sogenannte Bau-Turbo befristet bis zum 31.12.2030 in Kraft getreten. Die neu eingefügte Sonderregelung des § 246e Baugesetzbuch ermöglicht eine größtmögliche bauplanungsrechtliche Flexibilisierung zugunsten des Wohnungsbaus. Vorhaben können unter Abweichung von den Vorgaben des Bauplanungsrechts und ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans genehmigt werden.

Zeitgleich wurden mit dem Artikelgesetz zum Bau-Turbo u.a. auch die §§ 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen in Gebieten mit Bebauungsplänen) und 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angepasst.

Der Bau-Turbo ermöglicht:

- Unbegrenzt Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für die Zulassung von Wohnbauvorhaben
- Unbegrenzt Abweichungen im unbeplanten Innenbereich für die Zulassung von Wohnbauvorhaben
- Unter bestimmten Voraussetzungen erweiterte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Außenbereich

Vorgaben aus dem Fachrecht wie zum Beispiel aus dem Naturschutz, Küstenschutz und dem Denkmalschutz sind jedoch immer einzuhalten.

Von zentraler Bedeutung ist im Zusammenhang mit dem Bau-Turbo die Regelung, dass für jede Genehmigung die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist, so dass die Gemeinde über die Anwendung des Bau-Turbo die Planungshoheit behält und selbst entscheidet. Hierfür ist der § 36a BauGB neu in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung ist eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung eines Wohnbauvorhabens. Es besteht für Bauherrschaften kein Anrecht auf Erteilung einer Baugenehmigung unter Anwendung des Bau-Turbo. Aber es besteht eine Fiktionsfrist von drei Monaten. Bei Überschreitung dieser Frist ist ein beantragtes Bauvorhaben fiktiv genehmigt. Eine Verlängerung dieser Frist kann bei komplexen Vorhaben um einen Monat vereinbart werden.

Dadurch, dass die Gemeinden in der Handhabung des Bau-Turbos gänzlich frei sind, sollte auch in der Stadt Wilhelmshaven durch Beschlüsse die Anwendung des Bau-Turbos gesteuert werden. Dabei geht es vorwiegend um ein Abstecken des formellen Rahmens, bei welchen Vorhaben die Stadtverwaltung entscheidet und bei welchen Vorhaben der Rat eingebunden wird.

Im Weiteren werden die Beschlusspunkte erläutert, vorweg sei jedoch Folgendes zur Erläuterung angemerkt:

Die Vorschriften der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB unterscheiden sich in ihrer Komplexität und ihren städtebaulichen Auswirkungen. So fallen unter die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB Vorhaben, die sich auf einen städtebaulich noch vertretbaren Rahmen belaufen, wohingegen § 246e BauGB eine umfassendere Abweichung vom Bauplanungsrecht ermöglicht. Eine Abgrenzung, wann ein Vorhaben noch unter §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB fällt und wann es § 246e BauGB angewendet wird, wurde jedoch vom Gesetzgeber nicht gesteckt. Daher werden hierzu in den Beschlusspunkten weitere Bestimmungen getroffen.

Zu Beschlusspunkt 1:

Unter § 31 Abs. 3 BauGB fällt ein Vorhaben, sofern der Grundgedanke des Bebauungsplans erhalten bleibt. Bei Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ist darauf zu achten, dass das Wohnbauvorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Unter nachbarlichen Interessen sind Belange wie z.B. Nachbarschutz, das Gebot der Rücksichtnahme sowie der Schutz des Eigentums zu verstehen. Öffentliche Belange sind z. B. das Ortsbild, Verhinderung einer Zersiedlung sowie die in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten städtebaulichen Ziele (u.a. Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Denkmalschutz, Belange des Umweltschutzes, etc.).

Die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ist gängige und etablierte Verwaltungspraxis. Mit dem § 31 Abs. 3 BauGB werden lediglich die Handlungsoptionen im Bauantragsverfahren erweitert.

Zu Beschlusspunkt 2:

Unter § 34 Abs. 3b BauGB fällt ein Vorhaben, wenn die Fläche des Vorhabens nicht größer als 0,5 ha ist. Bei Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB ist darauf zu achten, dass das Wohnbauvorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Unter nachbarlichen Interessen sind Belange wie z.B. Nachbarschutz, das Gebot der Rücksichtnahme sowie der Schutz des Eigentums zu verstehen. Öffentliche Belange sind z. B. das Ortsbild, Verhinderung einer Zersiedlung sowie die in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten städtebaulichen Ziele (u.a. Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Denkmalschutz, Belange des Umweltschutzes, etc.).

Die Anwendung des § 34 BauGB ist gängige und etablierte Verwaltungspraxis. Mit dem § 34 Abs. 3b BauGB werden lediglich die Handlungsoptionen im Bauantragsverfahren erweitert.

Zu Beschlusspunkt 3:

Die Zustimmung zu Bauvorhaben durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung ist etablierte Verwaltungspraxis. Die neue Regelung über die „Zustimmung der Gemeinde“ gem. § 36a BauGB soll hieran anknüpfen. Mit der

Zustimmung durch die Fachverwaltung ist gewährleistet, dass die Fristen gem. § 36a BauGB gewahrt werden können.

Zu Beschlusspunkt 4:

Da § 246e BauGB bezüglich des städtebaulichen Wirkungsgrades umfassender ist, ist es ratsam, die Zuständigkeiten bei der Entscheidung hierüber anders zu verteilen. In einem ersten Schritt prüft der Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo vorliegen, das heißt beispielsweise, ob der Nachbarschutz und die öffentlichen Belange von dem Vorhaben unberührt sind. Falls dies der Fall ist, wird zügig der Rat in die Entscheidung eingebunden. Im Verfahrensablauf für die Anwendung von § 246e BauGB ist aufgezeigt, wie die Entscheidungskompetenzen in diesen Fällen geregelt sind. Über vertraglichen Regelungen mit der Bauherrschaft werden die Umsetzung und die Inhalte des Vorhabens gesteuert.

Zu Beschlusspunkt 5:

Die neu eingeführten Regelungen des Bau-Turbo bieten die Möglichkeit, städtische Grundstücke in eine Wohnbauentwicklung zu bringen, deren Entwicklung bisher aus bauplanungsrechtlichen Gründen gehemmt war und die sich dennoch für eine Wohnbauentwicklung in einem besonderen Maße anbieten.

Zu Beschlusspunkt 6:

Für die Anwendung von § 246e BauGB ist in Anlage 1 der Ablauf eines solchen Verfahrens dargestellt. Unter anderem haben die Bauherrschaften mit der Stadtverwaltung einen Zustimmungsvertrag abzuschließen, in dem die Durchführung, das städtebauliche Konzept und sonstige inhaltlich wichtige Themen wie beispielsweise eine Sozialquote geregelt werden.

Finanzielle Auswirkungen

X nein

Personelle Auswirkungen

X nein

Klimaauswirkungen

1. Klimaschutzbewertung

X neutral

2. Klimaangepasstheit

X neutral

Anlage 1

Verfahrensablauf für die Anwendung von § 246e BauGB

1. Bauherrschaft stellt Projekt im Fachbereich für Stadtplanung und Stadterneuerung vor
2. Prüfung ob § 31 (3), § 34 (3b) oder § 246e BauGB angewendet wird. In Fällen von §§ 31(3) und 34 (3b) BauGB: Baugenehmigungsverfahren mit Zustimmung gem. § 36a BauGB wird eingeleitet. In Fällen von § 246e BauGB siehe weiterer Verfahrensablauf
3. Erarbeitung eines mit der Verwaltung abgestimmten städtebaulichen Konzepts als Grundlage für den Zustimmungsvertrag
4. Rat beschließt den Abschluss des Zustimmungsvertrags und die Anwendung des Bau-Turbo
5. Bauherrschaft stellt Bauantrag, die Genehmigungsfrist läuft
6. Die baugenehmigende Behörde führt Fachstellenbeteiligung durch
7. Wenn alle Fachstellen eine positive Rückmeldung gegeben haben, ersucht die baugenehmigende Behörde die Zustimmung gemäß § 36a BauGB beim Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
8. Der Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung erteilt die Zustimmung gemäß § 36a BauGB.