

# Flecken Bruchhausen-Vilsen

**Auskunft erteilt:** Michael Matheja

**Telefon:** 04252 391-419

**Datum:** 25.03.2026



## B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage Nr.: FI-0236/26

### Beratungsfolge:

Bauausschuss	08.04.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.04.2026	nicht öffentlich
Rat	15.04.2026	öffentlich

### Betreff:

#### **Bau-Turbo**

#### **a) Beschluss einer Leitlinie**

#### **b) Übertragung der Zuständigkeit - Grundsatzbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

a) Es wird die in der Anlage beigefügte Leitlinie zum Bau-Turbo beschlossen.

b) Es wird beschlossen, die in der Leitlinie als „Einzelfallabwägung“ betitelten Vorhaben in die Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses zu delegieren. Alle anderen Vorhaben (Regelfälle) sind vom Gemeindedirektor als Geschäft der laufenden Verwaltung zu entscheiden.

### Sachverhalt/Begründung:

Um die vorhandene Wohnungsnot in der Bundesrepublik Deutschland zu entschärfen, hat der Deutsche Bundestag das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ beschlossen. Das Gesetz ist mit Bekanntmachung vom 29.10.2025 im Bundesgesetzblatt 2025 I Nr. 257 am 30.10.2025 in Kraft getreten. Mit dem Gesetz, dem sogenannten „Bau-Turbo“ sollen Bauvorhaben schneller umgesetzt werden können. Ansonsten notwendige Bauleitplanverfahren sind mit dem Bau-Turbo entbehrlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird direkt ins Baugenehmigungsverfahren verlagert.

Rechtlich drückt sich der Bau-Turbo durch die folgenden Paragraphen aus:

- § 31 Abs. 3 BauGB Befreiungen von den Festsetzungen eines B-Plans (geändert; Dauerrecht)
- § 34 Abs. 3b BauGB Zulässigkeit im Innenbereich (neu; Dauerrecht)
- § 246e BauGB Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (neu; befristet bis zum 31.12.2030)
- § 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde (neu; Dauerrecht)

Nach Eingang der Aufforderung zur Abgabe einer Zustimmung durch die Baugenehmigungsbehörde hat die Gemeinde innerhalb einer Frist von 3 Monaten das Recht mit ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB im Baugenehmigungsverfahren Bauvorhaben nach den Bestimmungen des Bau-Turbos zuzulassen, mit Bedingungen zuzulassen oder zu versagen. Führt die Gemeinde aufgrund möglicher Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder die Öffentlichkeit eine Beteiligung derer durch, kann die Frist um einen Monat verlängert werden. Sollte die Gemeinde innerhalb der Frist dem Bauvorhaben nicht zugestimmt oder die Zustimmung verweigert haben, gilt das Bauvorhaben als zugestimmt (Fiktivzustimmung). Um die notwendige Zustimmung fristgemäß abgeben zu können, sind die Bauvorhaben kurzfristig zu bearbeiten/beraten und evtl. notwendige Bedingungen für die Zustimmung zu formulieren. Da für die Abgabe der Zustimmung nach dem Niedersächsischem Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) ursächlich der Gemeinderat zuständig ist, ist jedes Bauvorhaben für die erforderliche Zustimmung mit entsprechender Beschlussvorlage dem Rat, ggfls. nach Vorberatung in den Fachausschüssen/Verwaltungsausschuss, zur Beratung vorzulegen.

Da nicht alle Bauvorhaben aufgrund ihrer Einstufung, Größe oder Befreiungsnotwendigkeit einer Beratung im Rat erforderlich machen, sollte die Zuständigkeit für diese Bauvorhaben auf den Gemeindedirektor delegiert werden, sodass die Vorgänge kurzfristig abschließend bearbeitet werden können. Nur Einzelfallabwägungen werden dem Rat/VA mit entsprechender Beschlussvorlage zur Beratung vorgelegt. Über die durch die Verwaltung entschiedenen Zustimmungen wird der Rat/VA regelmäßig informiert.

Zur zügigen und einheitlichen Bearbeitung der Baugenehmigungsverfahren nach dem Bau-Turbo (Gleichheitsgrundsatz) ist es notwendig, dass der Rat sich und der Verwaltung eine Leitlinie gibt, die Aussagen über die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde enthält. Der Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und den Baugenehmigungsbehörden eine Musterleitlinie entworfen und den Kommunen zur Verfügung gestellt. Die Samtgemeindeverwaltung hat auf Grundlage dieser Musterleitlinie eine eigene Leitlinie entwickelt, die die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde unter Berücksichtigung der Eigenheiten der Gemeinde hinsichtlich Siedlungsstruktur, vorhandenen Nutzungen und Landschaft berücksichtigt. Bauvorhaben nach dem Bau-Turbo können so zielgerichteter bearbeitet werden. Die Leitlinie ist als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.

Der Bau-Turbo wurde den Ratsmitgliedern aller Mitgliedsgemeinden in einer Info-Veranstaltung am 24.03.2026 vorgestellt. Die Leitlinie gilt es jetzt in den Mitgliedsgemeinden zu beraten und zu beschließen. Dabei sollte aus Sicht der Verwaltung für alle Gemeinden eine gleiche Leitlinie das Ergebnis sein. Dadurch kann die Verwaltung einfacher arbeiten und zugleich wird den Beteiligten an Baugenehmigungsverfahren aufgrund der Einheitlichkeit der Leitlinie der Vergleich verschiedener Parameter in den verschiedenen Leitlinien genommen. Da für den Bau-Turbo bisher keine Erfahrungswerte von Kommunen, Baugenehmigungsbehörden oder Gerichten vorliegen, wird sich die Leitlinie anhand der zukünftigen Bauvorhaben und Erfahrungen ändern oder anpassen müssen.

Die Leitlinie selbst gliedert sich nach allgemeinen Voraussetzungen, Vorhaben in Bebauungsplangebieten, Vorhaben im Innenbereich und Vorhaben im Außenbereich.

Bebauungspläne (§ 30 BauGB) werden von den Gemeinden aufgestellt, um verschiedene bauliche Nutzungen unter Berücksichtigung einer geregelten Erschließung zuzulassen. Diese Bereiche sind durch den B-Plan klar abgegrenzt.

Innenbereiche (§ 34 BauGB) sind verdichtet bebaute Bereiche, die sich in der Vergangenheit über Jahrzehnte oder Jahrhunderte entwickelt haben. Man spricht vom unbeplanten Innenbereich. Der Rand dieser gewachsenen Ortsteile oder Orte ist nicht klar abgegrenzt und kann sich auch erweitern/entwickeln. Grundsätzlich hört der unbeplante Innenbereich an der Rückwand des letzten Hauptgebäudes am Ortsrand auf. Das bedeutet, dass der an das Haupthaus angrenzende Garten schon im Außenbereich liegt.

Die Gemeinde hat aber nach § 34 BauGB auch die Möglichkeit, im Außenbereich bereits bebaute Bereiche von einigem Gewicht als Innenbereiche durch Satzung festzusetzen (Innenbereichssatzung). Hier wird der Innenbereich durch den Geltungsbereich der Satzung klar abgegrenzt. Diese Möglichkeit haben die Mitgliedsgemeinden, die eine entsprechende Struktur aufweisen können, in der Vergangenheit wahrgenommen.

Als letzten bauplanungsrechtlichen Bereich ist der Außenbereich (§ 35 BauGB) zu nennen. Er deckt die Gemeindefläche ab, die weder durch Bebauungspläne noch durch Innenbereiche belegt ist. In ihm sind alle in § 35 BauGB aufgeführten Nutzungen, sogenannte „privilegierte Nutzungen“ möglich. Der Außenbereich spiegelt sich in unserer Gemeinde durch die Landwirtschaft, Gartenbau, Windenergieanlagen und Stromtrassen wieder.

Michael Matheja

Bernd Bormann

### **Anlage**

Leitlinie Bau-Turbo