Stadt Diepholz
Der Bürgermeister

SV/FD3/035/2026 **Sitzungsvorlage**
öffentlich

Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren § 36a BauGB „Bau-Turbo"

Federführend: FD 3 Bauen		Datum: Verfasser:	03.11.2026 Gösling, Klara
Produkt: 51100 Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen			
Datum	Gremium		
19.11.2026 30.11.2026 09.12.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Verwaltungsausschuss Rat		

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Diepholz beschließt die in der Anlage beigefügten Leitlinien zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in der Stadt Diepholz.

Die Leitlinien bilden künftig den grundsätzlichen Handlungs- und Entscheidungsrahmen für die Prüfung und Beurteilung von Bauvorhaben nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB. Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird im Grundsatz nur erteilt, wenn die Leitlinien erfüllt sind. Andernfalls ist die Zustimmung zu versagen, insbesondere um die Zustimmungsfiktion (3 Monate) abzuwenden.

b) Der Rat der Stadt Diepholz beschließt, dass die Zuständigkeit für die Erteilung oder Versagung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie § 34 Abs. 3b BauGB dem Bürgermeister der Stadt Diepholz als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen wird.

Der Rat der Stadt Diepholz beschließt, dass die Zuständigkeit für die Erteilung oder Versagung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für Vorhaben nach § 246e BauGB dem Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz übertragen wird mit der Maßgabe an die Verwaltung zur Prüfung auf Erforderlichkeit eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan.

Die Verwaltung wird beauftragt, regelmäßig über die Anzahl, Art und Entwicklung der nach diesen Leitlinien behandelten Vorhaben sowie über die dabei gewonnenen Erfahrungen zu berichten und erforderliche Anpassungen der Leitlinien dem Rat der Stadt Diepholz zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt:

Mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ hat der Bundesgesetzgeber durch das am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ neue planungsrechtliche Möglichkeiten geschaffen, um zusätzlichen Wohnraum schneller und flexibler zu realisieren. Insbesondere durch die Erweiterung der Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten nach §§ 31 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie die Einführung des § 246e BauGB können Wohnungsbauvorhaben unter erleichterten Voraussetzungen zugelassen werden. Ziel ist es, vorhandenen Wohnraum

wieder nutzbar zu machen, bislang ungenutzte Wohnraumpotenziale zu erschließen und zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen, die im Falle von bebauten Flächen über den genehmigten Bestand hinausgehen.
Von besonderer Bedeutung sind dabei folgende Regelungen des BauGB:

- **§ 31 Abs. 3 BauGB:** Erweiterte Möglichkeiten zur Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus, z.B. Aufstockung und Erweiterung.
- **§ 34 Abs. 3b BauGB:** Erweiterte Abweichungsmöglichkeiten vom Einfügungsgebot bei der Errichtung von Wohngebäuden innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (unbeplanter Innenbereich), z.B. Bebauung in zweiter Reihe.
- **§ 246e BauGB:** Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (sogenannter „Bau-Turbo“ bzw. Experimentierklausel), die bis zum 31.12.2030 weitergehende Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht, z.B. die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen im Außenbereich.

Vorhaben, für die zur Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage bisher zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans oder eine Bebauungsplanänderung erforderlich war, können somit unter den gesetzlichen Voraussetzungen auch ohne ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zugelassen werden.
Grundsätzlich müssen Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplangebiets den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen (§ 30 BauGB). Ist dies nicht der Fall, kam eine Zulassung bislang nur in Betracht, wenn das Vorhaben einer im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB entspricht oder die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.
Mit der Neuregelung des § 31 Abs. 3 BauGB werden die Befreiungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus deutlich erweitert. Statt im Einzelfall bei Vorliegen einer grundstücksbezogenen Besonderheit ist eine Befreiung nunmehr auch in mehreren vergleichbaren Fällen möglich und nicht mehr auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt beschränkt. Dadurch können beispielsweise durch Aufstockungen, Anbauten oder eine Bebauung in zweiter Reihe zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.
Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Mit § 34 Abs. 3b BauGB wird nunmehr eine zusätzliche Abweichungsmöglichkeit geschaffen. Diese ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen auch die Errichtung von Wohngebäuden, die sich nicht vollständig in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Wie schon der § 31 Abs. 3 BauGB kann der § 34 Abs. 3b BauGB nur im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen angewendet werden.
§ 246e BauGB wurde neu in das Baugesetzbuch eingeführt und bildet als weitreichende Sonderregelung den eigentlichen „Bau-Turbo“. Hierbei handelt es sich um eine bis zum 31.12.2030 befristete Experimentierklausel, die es ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches und den auf seiner Grundlage erlassenen Vorschriften, etwa der Baunutzungsverordnung (BauNVO), abzuweichen.
Die Befristung des § 246e BauGB bis zum 31.12.2030 betrifft den Zeitpunkt der Entscheidung, nicht die Geltungsdauer einer erteilten Genehmigung.
Die Regelung eröffnet damit zusätzliche Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum, die auch Vorhaben im Außenbereich umfassen können, sofern diese im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen stehen.

In allen drei Fällen muss die Abweichung auch unter Würdigung der Interessen der Nachbarn mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.
Der Bau-Turbo erlaubt nur Abweichungen vom Bauplanungsrecht des Bundes. Weiterhin uneingeschränkt zu berücksichtigen sind das Fachrecht (Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz, Wasserrecht und Denkmalschutz) und das Bauordnungsrecht der Länder (Abstandsflächen, Brandschutz, örtliche Bauvorschriften).
Die vorgenannten Regelungen werden im Folgenden zusammenfassend als „Bau-Turbo“ bezeichnet.
Aufgrund der weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und die kommunale Planungshoheit ist der „Bau-Turbo“ nachrangig zu den bisherigen Genehmigungsinstrumenten des Bauplanungsrechts anzuwenden.
Eine wesentliche Neuerung ist die in § 36a BauGB eingeführte Zustimmungsregelung der Gemeinde. Vorhaben nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB bedürfen grundsätzlich der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde.
Die Gemeinde entscheidet dabei, ob das jeweilige Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Damit erhält sie eine zentrale Steuerungsmöglichkeit bei der Anwendung des Bau-Turbos und kann ihre kommunale Planungshoheit wahren.
Das Zustimmungsverfahren ist als separates Verfahren in das Baugenehmigungsverfahren eingebettet. Die Entscheidung über die Zustimmung stellt somit eine Zwischenentscheidung im Baugenehmigungsverfahren dar. Eine erteilte Zustimmung der Gemeinde bedeutet nicht, dass alle Zulassungsvoraussetzungen gegeben sind. Die übrigen Zulassungsvoraussetzungen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
Die Zustimmung kann unter Bedingungen erteilt werden, die durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB rechtlich abgesichert werden.
Zu beachten ist die sogenannte „Zustimmungsfiktion“. Das bedeutet, die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monate nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Die Frist zur Erteilung der Zustimmung beginnt mit der Einreichung der vollständigen Bauantragsunterlagen.
Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben (höchstens innerhalb eines Monats). Die Frist zur Zustimmung der Gemeinde verlängert sich dann um die Dauer der Stellungnahmefrist.
Aus diesem Grund wird von kommunaler Seite empfohlen, einen grundsätzlichen Handlungsrahmen für den Umgang mit dem „Bau-Turbo“ zu schaffen.
Daher legt die Stadt Diepholz zur Sicherstellung einer einheitlichen und rechtssicheren Anwendung der neuen Regelungen mit diesem Grundsatzbeschluss Leitlinien für die künftige Erteilung der gemeindlichen Zustimmung zu entsprechenden Bauvorhaben fest.
Ziel der Stadt Diepholz ist es, die neuen gesetzlichen Möglichkeiten verantwortungsvoll zu nutzen und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung und Nachverdichtung zu fördern. Dabei sollen insbesondere integrierte Standorte mit vorhandener Infrastruktur gestärkt, die örtlichen städtebaulichen und gestalterischen Standards gewahrt und einer Zersiedelung entgegengewirkt werden.
Gleichzeitig sollen städtebauliche Fehlentwicklungen, nachteilige Auswirkungen auf gewachsene Strukturen, Nachbarschaftskonflikte sowie eine Überlastung der sozialen Infrastruktur vermieden werden.
Die erforderlichen Anträge und Unterlagen sind bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Diepholz einzureichen. Die Stadt Diepholz wird als planende Gemeinde anschließend im Rahmen des gesetzlich vorgesehenen Verfahrens um ihre Zustimmung nach § 36a BauGB ersucht.
Die Zustimmung ist eine Ermessensentscheidung, die nur erteilt werden kann, wenn das

Vorhaben mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Zur Wahrung des Gleichbehandlungsgebotes werden in der Leitlinie Kriterien und Bedingungen genannt, die einen transparenten Entscheidungsrahmen schaffen und aufzeigen, in welchen Fällen eine Zustimmung der Gemeinde in Aussicht gestellt werden kann.
Grundsätzlich ist der Gemeinderat für die Zustimmung zuständig. Aus praktischen Gründen kann diese Verantwortung delegiert werden.
Der Grundsatzbeschluss tritt am Tag der Beschlussfassung in Kraft.

Finanzierung:
Es entstehen keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die Stadt Diepholz.

Anlagen:
Leitlinien zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in der Stadt Diepholz

gez. Marré
Bürgermeister