

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/047/2025

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	09.02.2026
Verwaltungsausschuss	18.02.2026
Rat der Gemeinde Geeste	25.02.2026

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
hier: Grundsatzbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Rechtliche Darstellung

Die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (BT-Drucksache 21/781 sowie 21/2109), auch „Bau-Turbo“ genannt, wurde mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt vom 29.10.2025 am 30.10.2025 rechtskräftig. Anlass für diese Änderung ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Diesem soll mit diversen Erleichterungen bei der Beantragung von Wohnbauvorhaben entgegengewirkt werden.

§ 246e BauGB – Abweichung vom Planungsrecht

Hauptbestandteil des „Bau-Turbo“ ist der § 246e BauGB, den der Gesetzgeber auch als „Experimentierklausel“ bezeichnet. Diese ermöglicht es, bis zum Ablauf des 31.12.2030, die Errichtung von Wohngebäuden, die Erweiterung oder Änderung von Gebäuden zu Wohnzwecken und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken auch unter Abweichungen vom Planungsrecht zu genehmigen. Dabei müssen Vorhaben sowohl mit nachbarlichen als auch mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die eingeräumten Abweichungsmöglichkeiten betreffen lediglich das Planungsrecht – von Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) kann damit nicht (in diesem Rahmen) abgewichen werden (bspw. Brandschutz, Grenzabstände, etc.). Sollten bei der überschlägigen Prüfung eines Vorhabens erwartbare erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden, ist eine strategische Umweltprüfung mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Umweltbericht durchzuführen.

Beispiele für eine planungsrechtliche Abweichung könnten Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung gem. §§ 1 ff. oder dem Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. Baunutzungsverordnung

(BauNVO) sein. Damit wären bspw. auch Wohnbauvorhaben in Gewerbegebieten abseits von Betriebsleiterwohnungen möglich (Abweichung von der Art der baulichen Nutzung; wird für Geeste jedoch über die Handlungsleitlinien ausgeschlossen) oder auch eine mehr als geringfügige Überschreitung von GRZ, GFZ, Geschossigkeit und Gebäudehöhen (Abweichung von dem Maß der baulichen Nutzung) denkbar. Etwaig benötigte Abweichungen von der TA-Lärm werden im Rahmen des § 216a BauGB eingeräumt.

Im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB kommt diese Experimentierklausel ebenfalls zum Tragen. Voraussetzung für Vorhaben ist die räumliche Nähe zu Flächen, welche sich nach § 30 Abs. 1, 2 BauGB (Gebiete, über denen ein Bebauungsplan liegt) oder § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bewerten lassen. Der Gesetzgeber selbst hat zumindest als Hilfestellung mitgegeben, dass nicht die unmittelbare, sondern eine mittelbare räumliche Nähe ausreicht. Demnach sind Flächen ab einer Entfernung von mehr als 100 m nicht mehr in räumlicher Nähe zu den genannten Siedlungsgebieten, müssen allerdings auch nicht unmittelbar angrenzend zu Innenbereichsflächen liegen. Diese Regelung findet dahingehend damit nur auf Siedlungsrandbereiche im Außenbereich Anwendung.

§ 31 Abs. 3 BauGB – Befreiungen innerhalb eines Bebauungsplangebietes

Weiterhin sollen mit dem Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 3 BauGB in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen mehr Wohnbebauung ermöglicht werden. Dazu ermöglicht es der Gesetzgeber nun, dass von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden kann, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Darunter fallen insb. die Aufstockung oder Umbauten an vorhandener Bausubstanz (immer unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange). Solche Befreiungen könnten bspw. auch die 'zweite-Reihe-Bebauungen' in ganzen Straßenzügen ermöglichen trotz fehlendem Baufenster. Demnach sind Anpassungen eines Altbebauungsplans für Bebauungen in zweiter Reihe nicht mehr alleiniges Mittel zur Baurechtschaffung und sollen nach dem Wunsch des Gesetzgebers auch nicht mehr das primäre Mittel darstellen.

§ 34 Abs. 3b BauGB – Befreiungen innerhalb unbeplanter Innenbereiche

Auch die Regelungen für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind aktiv ergänzt worden durch den § 34 Abs. 3b BauGB. Danach soll im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden können, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, es städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Abweichung bezieht sich ebenfalls sowohl auf die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung. Übergeordneter Zweck ist die Schaffung von Möglichkeiten zur Neuerrichtung von Wohngebäuden, auch wenn sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen. Darunter wird seitens des Gesetzgebers auch explizit auf die Bebauung in 'zweiter Reihe' verwiesen.

§ 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde

Anders als bei dem gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB ist die Zustimmung der Gemeinde i. S. d. § 36a BauGB für die o. g. neu eingeführten Genehmigungsmöglichkeiten erforderlich und kann auch nicht durch die Bauaufsicht (Landkreis Emsland) ersetzt werden. Die Gemeinde hat Vorhaben nach ihrer städtebaulichen Ordnung und den Entwicklungszielen zu beurteilen und deren Vereinbarkeit zu prüfen. Allgemeine planerische Vorstellungen oder Planungsabsichten der Gemeinde berechtigen nicht zur Ablehnung der Erteilung des Einvernehmens, jedenfalls solange sie nicht durch ein planungsrechtliches Instrument wie bspw. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB abgesichert worden sind. Im Gegensatz dazu kann die Zustimmung auch aus anderen städtebaulichen Gründen verweigert werden. Zur Einhaltung oder Kompensation können Anforderungen oder Bedingungen zur Einhaltung an Vorhabenträger seitens der Gemeinde formuliert werden. Darunter fällt u. a. die Verpflichtung eines Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie die Gemeinde nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert.

Handlungsleitlinien der Gemeinde Geeste

Verwaltungsseitig wurden Handlungsleitlinien entwickelt, auf deren Basis etwaig eingehende Anträge bearbeitet werden könnten. Sie enthalten sowohl eine Negativliste hinsichtlich abzulehnender Anträge

als auch eine Positivliste, bei deren Einhaltung eine Zustimmung erteilt würde. Darüber hinaus wird über die Leitlinien die Zuständigkeit zwischen Verwaltung und Politik abgegrenzt und die gesetzliche Regelung des „Bau-Turbos“ für den Außenbereich auf die Gemeinde Geeste bezogen konkretisiert.

Die kommenden Monate und damit einhergehende Antragsaufkommen werden zeigen, ob sich der Umgang mit der Gesetzesänderung entsprechend der Handlungsleitlinien bewährt.

Nach der Sommerpause 2026 wird die Verwaltung im Hinblick auf die vorgeschlagene Vorgehensweise die erste Evaluierung vornehmen und in den politischen Gremien berichten.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Handlungsleitlinien der Gemeinde Geeste für die Bearbeitung eines Bauantrages nach dem „Bau-Turbo“ (Anlage 2).

Anlagen:

Präsentation (Anlage 1)

Handlungsleitlinien (Anlage 2)