

Betreff:
Grundsatzbeschluss zum "Wohnungsbaurturbo"

Organisationseinheit:
Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:
31.03.2026

<i>Beratungsfolge:</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	29.04.2026	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.05.2026	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.05.2026	Ö

Beschluss:

1. Die Zuständigkeit über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a des Baugesetzbuches (BauGB) zu Vorhaben, denen eine erhebliche städtebauliche Bedeutung zukommt, liegt beim Rat.
2. Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu Vorhaben, deren städtebaulichen Auswirkungen gering sind und die mit einer gewissen Regelmäßigkeit wiederkehren, werden als Geschäft der laufenden Verwaltung eingeordnet und liegen in der Entscheidungszuständigkeit des Oberbürgermeisters. Für den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge (Zustimmungsvereinbarungen) im Zusammenhang mit § 36a BauGB zu den im Sachverhalt dargelegten Inhalten ist ebenfalls grundsätzlich der Oberbürgermeister zuständig.
3. Im Einzelfall kann eine Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses gegeben sein, wenn z.B. die Zustimmungsvereinbarung einerseits gewichtige Besonderheiten in der Fallgestaltung aufweist und daher nicht mehr als Geschäft der laufenden Verwaltung anzusehen ist, zugleich aber keine erhebliche städtebauliche Bedeutung mit dem Vorhaben verbunden ist.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Anwendung der Beschlüsse zu 1. und 2. zu gegebener Zeit, spätestens nach zwei Jahren, zu evaluieren und dem Rat zu berichten.

Sachverhalt:

Beschlusszuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 58 (1) Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) wonach der Rat über Richtlinien entscheidet, nach denen die Verwaltung geführt werden soll.

1. Hintergrund

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, der sogenannte „Wohnungsbaurturbo“ vom 27. Oktober 2025 (siehe Bundesgesetzblatt 2025/ Nr. 257), ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Das Gesetz beinhaltet die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB).

Anlass für die durch das Gesetz erfolgte Änderung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB und die Einführung der §§ 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB ist das Bestreben des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen. Insofern ist es auch als wesentlicher Beitrag zum Bürokratieabbau zu verstehen. Hierzu wurden bestehende Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten erweitert und weitere Abweichungsmöglichkeiten geschaffen. Die weiteren Abweichungsmöglichkeiten nach § 246e BauGB sind bis zum 31. Dezember 2030 befristet. Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen.

Die übrigen rechtlichen Anforderungen an die Genehmigung von Wohnbauvorhaben sind in der Sache nicht verändert – so sind auch weiterhin alle Vorschriften des sonstigen öffentlichen Rechts einzuhalten. Darunter fallen neben den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen insbesondere Regelungen zum Immissionsschutz sowie zum Naturschutzrecht, Denkmal-, Verkehrs- und Umweltrecht. Die nachbarlichen Interessen sind zu würdigen.

2. Genehmigung eines Vorhabens / Kriterien

Für die Genehmigung bestimmter Wohnbauvorhaben auf Grundlage des „Wohnungsbauturbos“ bedarf es der Zustimmung der Gemeinde, da im Einzelfall in die über die Bauleitplanung ausgeübte Planungshoheit der Stadt i.S.v. Art 28 (2) GG eingegriffen wird. Die Zustimmung ist neben dem bereits aus § 36 BauGB bekannten Einvernehmen jedoch weitreichender. Während die Erteilung oder Verweigerung des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 BauGB aus den §§ 31 und 33 – 35 BauGB abgeleitet sein muss, wird die Zustimmung der Gemeinde an den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde gemessen.

Die Stadt kann die Zustimmung erteilen, wenn das Vorhaben mit den städtebaulichen Vorstellungen und Zielen vereinbar ist sowie eine ausreichende Berücksichtigung der öffentlichen Belange bejaht wird. Es besteht also seitens der Bauherren oder Vorhabenträger kein Rechtsanspruch auf die Genehmigung von Vorhaben auf der Grundlage des „Wohnungsbauturbos“.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt allerdings gemäß § 36a (2) BauGB als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird (Genehmigungsfiktion). Die konkrete Ausgestaltung dieser Genehmigungsfiktion wird derzeit in bundesweiten Arbeitskreisen der Behörden erörtert. Da mit dieser Genehmigungsfiktion kaum zeitlicher Spielraum verbleibt, wenn aufgrund des Sitzungs-Terminkalenders oder z. B. in der Sommerpause eine Gremienschiene nicht erreicht werden kann, sollten Vorhaben ohne erhebliche städtebauliche Bedeutung als Geschäft der laufenden Verwaltung angesehen und damit in die Entscheidungshoheit des Oberbürgermeisters gestellt werden. Der Oberbürgermeister kann diese Entscheidung bestimmten Dienststellen der Verwaltung zuweisen.

Die Bewertung der einzelnen Anträge und die daraus resultierende Entscheidungszuständigkeit erfolgt dabei auf Grundlage eines innerhalb der Bauverwaltung abgestimmten Kriterienkataloges. Die Verwaltung kann in begründeten Einzelfällen auch jederzeit Vorhaben, die als Geschäft der laufenden Verwaltung anzusehen wären, den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorlegen.

Die Verwaltung erarbeitet derzeit den oben genannten Kriterienkatalog, an Hand dessen entschieden werden soll, ob eine Genehmigung von Vorhaben auf Grundlage der Regelungen zum „Wohnungsbauturbo“ möglich ist. Dies dient v. a. der einheitlichen Bewertung von Anträgen und dem Schutz der Gleichbehandlung im Genehmigungsverfahren. Die Kriterien sind so zu fassen, dass die Würdigung der jeweiligen Einzelfallkonstellation gesichert bleibt.

3. Zustimmung der Gemeinde unter Bedingungen

Gemäß § 36a Abs. 1 BauGB kann die Stadt ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Eine solche Verpflichtung wird nach bisheriger Praxis im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans durch städtebaulichen Vertrag ausgesprochen. In Abhängigkeit von der Größe der Vorhaben sollen bei der Anwendung des „Wohnungsbauturbos“ in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (Zustimmungsvereinbarung) z. B. Ausgleichsmaßnahmen, Erschließungsnotwendigkeiten, der Nachweis von Einstellplätzen, Beiträge zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur oder die Bereitstellung von sozial gefördertem Wohnraum geregelt werden.

Die Verwaltung geht überdies davon aus, dass insbesondere für Vorhaben, für die auf Grundlage von § 246e BauGB des „Wohnungsbauturbos“ eine Genehmigung erteilt wird, eine Bauverpflichtung ausgesprochen wird. Diese kann gleichfalls in der zu schließenden Zustimmungsvereinbarung geregelt werden.

Der Rat hat mit DS Nr. 22-19055 die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur zum Braunschweiger Baulandmodell Wohnen beschlossen. In Abwandlung dieses Beschlusses soll für neue Wohnbauvorhaben mit mehr als 2.400 m² Geschossfläche oder mehr als 24 Wohneinheiten ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnraum eingefordert werden, soweit das Vorhaben einer erweiterten Abweichung nach § 246e BauGB bedarf, die ansonsten nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erreicht werden könnte. Die Heraufsetzung der Grenzen zur Pflicht des sozialen Wohnungsbaus folgt dabei dem Ziel des Wohnungsbauturbos, das Bauen zu erleichtern. Gleichzeitig soll der städtische Anspruch nicht aufgegeben werden. Die Heraufsetzung soll die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens insgesamt stärken. Zudem darf mit zunehmender Größe unterstellt werden, dass institutionelle Unternehmen tätig sind, denen die Schritte, Rahmenbedingungen und Notwendigkeiten des Sozialen Wohnungsbaus geläufig sind. Die Gefahr, dass private Bauherren mit der Last überfrachtet werden, bleibt gering.

In der Zustimmungsvereinbarung soll eine Verpflichtung, sozialen Wohnraum zu schaffen, grundsätzlich nur für Vorhaben aufgenommen werden, die im Außenbereich i. S. v. § 246e BauGB (im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen) errichtet werden sollen, weil nach dem bisherigen Recht bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 BauGB) oder bei Zulassung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) in der Regel auch keine weitergehenden Auflagen gemacht werden konnten.

Das BMWSB sieht als Umsetzungsinstrument für solche Zustimmungsbedingungen den städtebaulichen Vertrag. Allerdings handelt es sich bei der in Rede stehenden Zustimmungsvereinbarung nicht um einen typischen städtebaulichen Vertrag, der ausdrücklich in § 11 BauGB aufgeführt ist, sondern um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, der viele Parallelen zur Fallgestaltung des sog. Baudispensvertrags aufweist.

Gemäß § 6 Ziffer 4d der Hauptsatzung ist die Zustimmung zum Abschluss (herkömmlicher) städtebaulicher Verträge dem Ausschuss für Planung und Hochbau übertragen. Der Abschluss der Zustimmungsvereinbarung soll demgegenüber wegen der zu erwartenden Vielzahl von Fällen, die meistens keine weitreichende städtebauliche Bedeutung aufweisen, als Geschäft der laufenden Verwaltung eingeordnet werden. Daher besteht hinsichtlich dieser speziellen Verträge, in denen z.B. die oben genannten Bestimmungen zu Ausgleichsmaßnahmen, zu Einstellplätzen oder zur Bauverpflichtung niedergelegt sind, im Zusammenhang mit dem „Wohnungsbauturbo“ eine Zuständigkeit des Oberbürgermeisters. Der Oberbürgermeister kann die Entscheidung über solche „Zustimmungsverträge“ bestimmten Dienststellen der Verwaltung zuweisen. Solche „Zustimmungsverträge“ werden wie bisher klassische städtebauliche Verträge federführend im Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation erarbeitet und können durch Dez. III als gemeinsamer Vorgesetzter von Baugenehmigungsbehörde und Stadtplanung freigegeben

werden.

4. Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde durch den Rat bzw. den Verwaltungsausschuss

Die Entscheidung über Vorhaben, denen eine erhebliche städtebauliche Bedeutung zukommt oder von denen eine erhebliche städtebauliche Auswirkung zu erwarten ist, trifft dann, wenn ein Vorgehen auf Basis des „Wohnungsbauturbo“ angezeigt ist, der Rat.

Die erhebliche städtebauliche Bedeutung ist v.a. dadurch gekennzeichnet, dass aufgrund des Vorhabens die städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 (3) BauGB gefährdet ist oder sonstige bodenrechtliche Spannungen nach bisheriger Rechtslage die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern würden.

Eine erhebliche städtebauliche Bedeutung wird weiterhin im Grundsatz bei folgenden Tatbeständen angenommen:

- Das Vorhaben hat einen Umfang von 50 WE bzw. 5.000 m² BGF Wohnen oder mehr.
- Das Vorhaben erfordert eine Befreiung von der in den jüngsten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten je m² Baugrundstücksfläche.
- Das Vorhaben beinhaltet eine spürbare Erweiterung des Siedlungsbestandes in den planungsrechtlichen Außenbereich.
- Das Vorhaben hat, z. B. wegen seiner Lage, seiner Größe oder seiner Nutzung, eine besondere städtebauliche Bedeutung.
- Das Vorhaben lässt erwarten, dass es als Vorbild für nachfolgende, benachbarte Anträge insgesamt eine Veränderung der städtebaulichen Struktur auslösen kann.
- Das Vorhaben erfordert die (zukünftige) Übernahme von nennenswerten Flächen durch die Stadt, z. B. öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen.
- Das Vorhaben hat anderweitige, bestimmbare Auswirkungen auf den städtischen Haushalt (Folgekosten, Soziale Infrastruktur, Entwässerungs- oder Erschließungsnotwendigkeiten, Übernahme von Grundstücken etc.).
- Das Vorhaben greift zur Umsetzung auf öffentlich genutzte Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen o. ä.) oder im städtischen Eigentum stehende Flächen zurück.
- Das Vorhaben widerspricht beschlossenen informellen städtischen Konzepten.

In den Fällen, in denen weder eine Ratszuständigkeit noch eine Zuständigkeit des Oberbürgermeisters gegeben ist, ist der Verwaltungsausschuss im Rahmen seiner Lückenkompetenz zuständig. Eine konkrete Abgrenzung vorab kann wegen der zahlreichen vorstellbaren Konstellationen nicht vorgenommen werden und ist im Einzelfall vorzunehmen. Eine spätere Delegation vom Verwaltungsausschuss auf den APH ist nach einer ersten Erprobungsphase zu prüfen und nur durch eine Änderung der Hauptsatzung möglich.

5. Evaluation

Für die Anwendung des „Wohnungsbauturbos“ bestehen keine Erfahrungswerte. Die vorgeschlagene Vorgehensweise soll sich zunächst über einen Zeitraum von zwei Jahren bewähren. Danach soll das verwaltungsinterne Vorgehen überprüft und ggf. angepasst werden.

Die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz hat zum „Wohnungsbauturbo“ einen Mustereinführungserlass veröffentlicht. Die Verwaltung wird ihr zukünftiges Vorgehen auch anhand der Empfehlungen des Erlasses überprüfen, ggf. modifizieren und dem Rat berichten.

6. Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Zuständigkeit der Gemeinde gemäß § 36a BauGB im Sinne der vorgenannten Ausführungen zu beschließen.

Leppa

Anlage/n:
keine