

Betreff:
Grundsatzbeschluss zum "Wohnungsbaurambo"

Organisationseinheit:
Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:
23.04.2026

<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:

Der in der Ursprungsvorlage unter Nr. 2 angerufene Kriterienkatalog wurde zwischenzeitlich erstellt und wird hiermit zur Kenntnis gegeben.

Der Kriterienkatalog zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Baurambo") im Rahmen des Geschäfts der laufenden Verwaltung ist in der Anlage beigefügt.

Leppa

Anlage/n:

1 - Kriterienkatalog (öffentlich)

Kriterien zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) im Rahmen des Geschäfts der laufenden Verwaltung

I. Systematik der planungsrechtlichen Prüfung

Die Prüfung eines Bauvorhabens erfolgt primär anhand der Regeltatbestände des Baugesetzbuches. Können diese nicht zur Anwendung kommen, wird zur Prüfung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans § 31 Abs. 3 BauGB herangezogen. Zur Prüfung des Einfügens innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird § 34 Abs. 3b BauGB herangezogen.

Bei Wohnbauvorhaben im Außenbereich richten sich die Erweiterungsmöglichkeiten direkt an § 246e BauGB. Die Anwendung des § 246e BauGB dient als subsidiäres Instrument, sofern eine Zulässigkeit nach dem „Standardrecht“ nicht gegeben ist.

II. Spezifische Anwendung im Außenbereich

Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich sind nicht grundsätzlich von der Anwendung des Bauturbos ausgeschlossen. Entscheidend ist eine einzelfallbezogene Abwägung unter Berücksichtigung folgender städtebaulicher Aspekte:

- **Siedlungsstruktur:** Eine Anwendung ist vertretbar, wenn das Vorhaben eine sachgerechte Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbestandes darstellt. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn eine bereits vorhandene Erschließung durch das Vorhaben ergänzt wird.
- **Entwicklungsprognose:** Aus der konkreten Situation muss hervorgehen, dass keine zukünftige ungeordnete Entwicklung eingeleitet wird.
- **Schutzgüter & Wertigkeit:** Die betroffenen Flächen sollen in maßgeblichen Teilen keine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen (z. B. erhaltenswerter Baumbestand, Wald, spezifische Entwässerungsfunktionen).
- **Öffentliche Belange:** Das Ortsbild ist als gewichtiger öffentlicher Belang zu wahren. Bei weitgehend negativen Auswirkungen auf das Ortsbild ist die Anwendung des Bauturbos ausgeschlossen. Erhaltungsvorgaben (z. B. zum Schutz von benachbartem Baumbestand) können als Nebenbestimmungen oder Auflagen in die Genehmigung aufgenommen werden.
- **Nachfolgewirkung:** Der Umstand, dass durch die Zulassung eines Vorhabens nach § 246e BauGB im Außenbereich potenziell neue „§ 34er-Situationen“ in der Nachbarschaft entstehen könnten, steht einer Anwendung rechtlich nicht entgegen.
- **Eingriffsregelung:** Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 246e Abs. 3 Satz 2 BauGB zwingend zu beachten und im Verfahren entsprechend zu berücksichtigen.

III. Ausschlusskriterien (Negativkatalog)

Die Anwendung des Bauturbos ist in folgenden Fallkonstellationen ausgeschlossen bzw. nicht angezeigt:

- **Umweltprüfung:** Das Vorhaben unterliegt der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung gemäß Nr. 18.7 und 18.8 Anlage 1 UVPG.
- **Grundsätzliche Unzulässigkeit:** Das Vorhaben hätte auch durch einen regulären Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig (z. B. aufgrund unlösbarer Immissionskonflikte) gemacht werden können.
- **Gewerbegebiete:** In festgesetzten Gewerbegebieten ist der Bauturbo in räumlich großen Gebieten in Teilabschnitten denkbar, sofern keine neuen oder zusätzlichen Immissionskonflikte anwendbar (z.B. weil bereits andere Wohnbebauung im Einwirkungsbereich besteht)
- **Gebietscharakter:** Das Vorhaben konterkariert den planungsrechtlichen oder faktischen Gebietscharakter.
- **Rechtfertigung:** Es werden keine neuen Wohneinheiten geschaffen (nachträgliche Legalisierungen sind im Einzelfall zwischen den Fachreferaten abzustimmen).
- **Schutzgebiete:** Gesetzlich bestimmte Schutzgebietskategorien werden berührt.

Bei Verletzung von Fachgesetzen kann die Gemeinde die Zustimmung aus städtebaulichen Gründen verweigern, selbst wenn die Fachbehörde zustimmt. Umgekehrt ist keine Zustimmung möglich, wenn die zuständige Fachbehörde diese verweigert.

- **Infrastruktur & Folgekosten:** Das Vorhaben erfordert in unangemessenem Umfang die zukünftige Übernahme von Flächen durch die Kommune (z. B. öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen) oder macht eine unzumutbare Erweiterung der öffentlichen Entwässerungsanlagen notwendig.
- **Vorbildwirkung:** Im Geltungsbereich eines B-Plans geht vom Vorhaben eine negative Vorbildwirkung für eine nicht klar eingrenzbare Anzahl von Nachfolgebescheiden aus.
- **Bestandsschutz:** Das Vorhaben stellt die Existenz des gewerblichen Bestandes ernsthaft infrage. Eine rein räumliche Verschiebung der Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe ist hingegen möglich.
- **Städtebauliche Struktur:** Es ist zu erwarten, dass das Vorhaben als Vorbild für vergleichbare Anträge dient und so zu einer unerwünschten Veränderung der städtebaulichen Struktur führt.
Steuernd können hier Kriterien wie die Begrenzung der Bebauungstiefe, der Ausschluss von Hammergrundstücken (ohne Hinterliegererschließung) oder die Beschränkung der Hinterliegerbebauung im Vergleich zur Straßenrandbebauung herangezogen werden.

IV. Gestalterische Defizite und Mobilität

Vorhaben, die nach Art und Maß „bauturbofähig“ sind, jedoch gestalterische Mängel aufweisen, werden städtebaulich als relevant eingestuft. Dies kann zur Verweigerung des Einvernehmens nach § 36a BauGB führen.

- **Beratungsverfahren:** Dem Antragsteller wird eine gestalterische Beratung angeboten. Notwendige gestalterische Verbesserungen sind in eine Antragsüberarbeitung

einzustellen und werden nicht als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen.

- **Stellplatznachweis:** Fahrradabstellplätze sind zwingend nach NBauO nachzuweisen. Pkw-Stellplätze sind nach Einzelfallentscheidung nachzuweisen. Einen starren Schlüssel gibt es nicht; die Prüfung erfolgt nach folgenden Kriterien anhand von: Standort, Größe des Vorhabens, anerkanntem Parkdruck im Umfeld, Lage zu Haltestellen des ÖPNV (Bus/Bahn), Wohnungsgröße & -mix und daraus ableitbare Nutzerklientels.

V. Erfordernis einer Gremienbeteiligung

Die Zuständigkeit der politischen Gremien richtet sich nach der Beschlusslage des Rates (vgl. DS 26-28644, Ziff. 4). Demnach liegt die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde zu Vorhaben mit erheblicher städtebaulicher Bedeutung beim Rat.

Vorhaben, deren städtebauliche Auswirkungen gering sind und die mit einer gewissen Regelmäßigkeit wiederkehren, werden als Geschäft der laufenden Verwaltung eingeordnet und fallen in die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters.

Im Einzelfall kann eine Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses gegeben sein, wenn das Vorhaben besondere Merkmale aufweist, jedoch keine erhebliche städtebauliche Bedeutung vorliegt.