

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 2026/0047 Datum: 24.03.2026 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in: Iris Seydel		
	Grundsätze der Gemeinde Bad Laer zur Erteilung von Zustimmungen nach dem Bauturbo		
Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt	08.04.2026	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	09.04.2026	nicht öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zur Anwendung des Bauturbos im Sinne des § 31 Abs. 3, des § 34 Abs. 3 b sowie des § 246 e BauGB ergeht folgender Grundsatzbeschluss:

Allgemeines

Die gemeindliche Zustimmung erfolgt nach Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses ausschließlich unter der Voraussetzung, dass im Vorfeld ein Städtebaulicher Vertrag (Zustimmungsvertrag) mit dem Vorhabenträger geschlossen wird. Das geplante Bauvorhaben ist in dem Zustimmungsvertrag mindestens auf Vorentwurfsbasis durch Planunterlagen und in Textform zu beschreiben.

Über städtebaulich begründete Ausnahmen von den nachstehend genannten Grundsätzen entscheidet der Verwaltungsausschuss.

Voraussetzungen zur Erteilung einer Zustimmung gem. § 36 a BauGB bzw. § 246 e BauGB

- Die Zustimmung zu Bauvorhaben nach dem Bauturbo wird in erster Priorität erteilt, um innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete im Zentrum sowie in den Ortsteilen eine weitergehende Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Zustimmungsvertrag, mit dem Bauvorhaben spätestens innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen.
- Abweichungen von der bislang zulässigen Nutzungsart wird nur dann zugestimmt, wenn nicht zu befürchten ist, dass es in der Zukunft zu Konflikten kommt (Vermeidung von "Gemengelagen" wie z. B. direkte Nachbarschaft von Wohnen und störendem Gewerbe). Erforderlich werdende Gutachten sind vom Vorhabenträger auf dessen Kosten vorzulegen. Einzelheiten sind im Zustimmungsvertrag zu regeln.

- d) Durch das Vorhaben wird mindestens eine Wohneinheit neu geschaffen.
- e) Das "Gebot der Rücksichtnahme" gegenüber der Bestandsbebauung genießt hohe Priorität.

Kriterien für eine Ablehnung der gemeindlichen Zustimmung

- a) Im gemeindlichen Außenbereich wird einer Schließung von Baulücken bei einem Abstand zwischen den Gebäuden von mehr als 100 m nicht zugestimmt.
- b) Ferner wird im gemeindlichen Außenbereich keine Zustimmung erteilt für Bauvorhaben, die nicht der Nachverdichtung dienen (kein Baulückenschluss) und den Siedlungsrand nach außen erweitern.
- c) Die gemeindliche Zustimmung wird nicht erteilt für Vorhaben, die nicht mit den öffentlichen Belangen im Einklang stehen. Gleiches gilt für Vorhaben, deren Zulässigkeit nicht im Rahmen einer Bauleitplanung ermöglicht werden könnte (z. B. aus Gründen des Immissionsschutzes oder aufgrund von Schutzbestimmungen).
- d) Sofern eine öffentliche Erschließung nicht vorhanden ist und eine private Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) nicht im Vorfeld im Zustimmungsvertrag konkret zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart wurde, erfolgt keine gemeindliche Zustimmung zu dem jeweiligen Bauvorhaben.

Sachverhalt:

Am 30. Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Baturbo") in Kraft getreten. Die Novelle enthält einige weitreichende Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) mit dem Ziel, insbesondere den Wohnungsbau zu erleichtern und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

Der Baturbo führt mehrere Befreiungs- und Erleichterungsinstrumente ein, die in vielen Fällen die Änderung oder Neuaufrstellung eines Bebauungsplans entbehrlich machen. Diese gelten sowohl für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wie auch für Projekte im unbeplanten Innenbereich sowie im an den Innenbereich angrenzenden Außenbereich, sofern der Abstand zu Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) oder unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) nicht mehr als 100 m beträgt.

Das bedeutet im Einzelnen:

1. Bei bestehenden Bebauungsplänen

Bisherige Praxis:

Bislang wurden Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB durch das Bauordnungsamt des Landkreises Osnabrück genehmigt. Diese Regelung bleibt weiterhin erhalten. Demnach kann von den Festsetzungen

eines Bebauungsplanes dann befreit werden, wenn die

- Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Rahmen der Bearbeitung des Befreiungsantrages wird in dieser Verfahrensform die Gemeinde durch das Bauordnungsamt um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gebeten. Das Bauordnungsamt kann sich wie früher über das erteilte oder auch nicht erteilte Einvernehmen der Gemeinde hinwegsetzen.

Neuer Bauturbo:

Für Vorhaben im Anwendungsbereich eines Bebauungsplans erweitert die Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB die Möglichkeiten zur Erteilung von Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus. Zuvor waren Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB nur in förmlich festgesetzten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (also nicht in Bad Laer) und zudem nur "im Einzelfall" zulässig. Dies schloss nach der Rechtsprechung eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle aus.

Der Bauturbo hebt beide Beschränkungen auf. Es genügt nun, dass die Befreiung nachbarliche und städtebauliche Belange wahrt und keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Selbst ein Eingriff in die "Grundzüge der Planung" steht der Befreiung nicht mehr entgegen, so dass beispielsweise grundsätzlich auch ein Bauvorhaben genehmigt werden könnte, das vollständig außerhalb des überbaubaren Bereiches liegt und/oder die lt. B-Plan zulässige Geschossigkeit überschreitet. Da die Anwendung nicht mehr nur auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt ist, gilt die Vorschrift beispielsweise nunmehr auch in Bad Laer.

Das Bauordnungsamt bindet die Gemeinde in das Genehmigungsverfahren ein und bittet um Zustimmung. Sofern die gemeindliche Zustimmung versagt wird, darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Wird die Zustimmung nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Aufforderung durch das Bauordnungsamt verweigert, so gilt sie gem. § 36 a Abs. 1 BauGB als erteilt.

2. Unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB

Bisherige Praxis:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile war ein Vorhaben bislang nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren

Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mussten gewahrt bleiben; das Ortsbild durfte nicht beeinträchtigt werden. Das Bauvorhaben musste sich beispielsweise hinsichtlich der Größe sowie der Bauflucht nach der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung richten.

Bei der Bearbeitung des Bauantrages bittet das Bauordnungsamt die Gemeinde um Erteilung des Einvernehmens. Wird dieses versagt, darf eine Baugenehmigung unter bestimmten Umständen dennoch erteilt werden.

Neuer Bauturbo:

§ 34 Abs. 3 b BauGB erlaubt darüber hinaus Abweichungen vom Einfügungsgebot bei Neubauten zu Wohnzwecken. Voraussetzung ist deren Vereinbarkeit mit nachbarlichen und öffentlichen Belangen.

Damit werden im unbeplanten Innenbereich Abweichungen vom prägenden Maß der baulichen Nutzung (z. B. Geschossigkeit) oder der überbaubaren Grundstücksfläche (z. B. Grad der Versiegelung) möglich und beispielsweise neue Potenziale für Bebauungen in zweiter Reihe eröffnet. Das "Gebot der Rücksichtnahme" ist allerdings zu beachten (Würdigung nachbarlicher Interessen).

Das Bauordnungsamt bindet die Gemeinde in das Genehmigungsverfahren ein und bittet um Zustimmung. Sofern die gemeindliche Zustimmung versagt wird, darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Wird die Zustimmung nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Aufforderung durch das Bauordnungsamt verweigert, so gilt sie gem. § 36 a Abs. 1 BauGB als erteilt.

3. Sonstiges Abweichen und Regelungen für den Außenbereich

Die bis Ende 2030 befristete § 246 e BauGB ermöglicht weitreichende Abweichungen von sämtlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben (d. h. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich). Erfasst ist der Neubau von Wohngebäuden, die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung bestehender Gebäude zur Schaffung oder Reaktivierung von Wohnraum sowie Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken einschließlich notwendiger Umbauten. Voraussetzung ist jeweils die Vereinbarkeit der Abweichung mit öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen.

Besonderheiten des § 246 e BauGB im Außenbereich

§ 246 e BauGB erstreckt sich auch auf den Außenbereich, sofern das Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang mit beplanten Flächen oder mit unbeplanten Innenbereichsflächen steht (maximal 100 m Abstand zu einem Bebauungsplangebiet oder einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB).

Verfahren zur Anwendung des Bauturbos

Das Bauordnungsamt entscheidet, ob der Bauturbo angewendet werden kann und bittet die Gemeinde in das Genehmigungsverfahren ein (Zustimmung). Sofern die ge-

meindliche Zustimmung versagt wird, darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden.

Die gemeindliche Zustimmung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten (z. B. durch vertragliche Verpflichtung, das Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten Zeit fertigzustellen).

Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben (z. B. durch eine Informationsveranstaltung mit anschließender Anhörungsfrist). Diese Möglichkeit ist auf die Dauer maximal eines Monats begrenzt. Sofern dieser Verfahrensschritt in Anspruch genommen wird, verlängert sich die Frist für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung entsprechend (d. h. um maximal einen Monat).

Rechtsmittel gegen die Zustimmung der Gemeinde (durch Bauherrn oder z. B. Nachbarn) sind nur als Widerspruch gegen die Erteilung bzw. Versagung der Genehmigung gegen das Bauordnungsamt zu richten.

Allgemein ist zu beachten, dass Zustimmungen im Einzelfall sowie in mehreren vergleichbaren Fällen möglich sind. Bei Entscheidungen über die Zustimmung sollte daher beachtet werden, dass Berufungsfälle entstehen könnten. In gleich gelagerten Fällen muss die Gemeinde besonders begründen, wenn über Folgeanträge anders entschieden werden soll.

Selbstverständlich hat die Gemeinde weiterhin die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen (ggf. eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen), um weitergehende Regelungen (z. B. zum Grad der Versiegelung, der Geschossigkeit oder der Gestaltung von Gebäuden) vornehmen zu können. Sollte diese Entscheidung gefasst werden, so wäre zu einem Antrag nach dem Bauturbo die Zustimmung zu versagen, sofern dieser nicht mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt. Um das beurteilen zu können, ist eine gewisse Planreife im Bauleitverfahren erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung sollte bei Anträgen nach dem Bauturbo folgendermaßen vorgegangen werden:

- Im Vorfeld Abschluss eines **"Zustimmungsvertrages"** mit dem Vorhabenträger. Dieser Vertrag dient der Planungssicherheit sowohl des Vorhabenträgers als auch der Gemeinde.

In dem Zustimmungsvertrag sollte mindestens eine Bauverpflichtung enthalten sein, mit dem Bau innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung begonnen zu haben. Damit kann dem Ziel des Gesetzes zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen werden.

Weitere Inhalte des Zustimmungsvertrages sollte zwingend die Übernahme von Kosten durch den Vorhabenträger sein (z. B. für erforderlich werdende Gutachten, Regelungen zu einer privaten Erschließung).

Ergänzende Regelungsmöglichkeiten sind z. B. gestalterische Vorgaben,

Begrenzung des Versiegelungsgrades, Begrünung (z. B. durch Heckeneinfriedungen oder Gründächer auf Garagen/Carports).

- **Beteiligung der Öffentlichkeit** bei Anträgen, die die Grundzüge der Planung berühren (mindestens alle Anträge auf Grundlage des § 246 e BauGB)

Aus Gründen der Transparenz sollten entsprechende Anträge der "betroffenen Öffentlichkeit" vorgestellt werden. Dazu sollten die Eigentümer von benachbarten Grundstücken eingeladen werden, die im weiteren Sinne durch das beantragte Vorhaben berührt werden könnten (Bsp.: Antrag auf Bauen in zweiter Reihe auch für die weitere Nachbarschaft, da aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes mit anderen Anträgen vergleichbaren Inhalts zu rechnen ist). Es sollte eine anschließende Frist von zwei Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt werden. Auf Basis evtl. eingegangener Stellungnahmen sollte eine Abwägungsentscheidung des Verwaltungsausschusses darüber getroffen werden, ob eine Zustimmung erteilt werden kann. Das Gebot der Rücksichtnahme ist zu beachten.

- **Bauvorhaben im Außenbereich** gem. § 246 e BauGB sollte nur dann zugestimmt werden, wenn diese im weiteren Sinne einem Lückenschluss dienen. Dieser Lückenschluss sollte mit einem Abstand zwischen zwei bestehenden Gebäuden von beispielsweise maximal 100 m definiert werden. Einem "Ausfransen" des Außen-bereiches soll damit entgegengewirkt werden.

- **Erschließung**

Allgemein sollte grundsätzlich eine Zustimmung der Gemeinde versagt werden, wenn das Bauvorhaben einen Bedarf an öffentlicher Erschließung verursacht (z. B. Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau).

Grundsätzlich sollte die Zustimmung zu Baumaßnahmen in zweiter Reihe daher nur dann erteilt werden, wenn im rückwärtigen Bereich eine öffentliche Erschließung vorhanden ist oder eine Privaterschließung (Zuwegung sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen) über das vorgelagerte Grundstück erfolgen.

Ausnahmemöglichkeit: Private Erschließung mit Kostenübernahme des Vorhabenträgers im Wege des Zustimmungsvertrages

- **Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen**

Dabei sind alle öffentlichen Belange zu prüfen, die auch im Wege einer Bauleitplanung Berücksichtigung finden würden. Dies sind insbesondere:

- Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm
- Geruchsemissionen
- Landschaftsschutz
- Überschwemmungsschutz
- Artenschutz
- entgegenstehende Festsetzungen des Flächennutzungsplanes (z. B. gewerbliche Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft)
- entgegenstehende raumordnerische Festsetzungen (RROP)

Sofern durch Gutachten nachgewiesen werden kann, dass öffentliche Belange

nicht entgegenstehen, so sind diese durch den Vorhabenträger und auf dessen Kosten zu beauftragen. Der Gutachter ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zu bestimmen. Einzelheiten sind in einem Zustimmungsvertrag zu regeln.

Die Prüfung der Verträglichkeit wird abschließend durch das Bauordnungsamt durchgeführt.

Ein Anspruch auf Genehmigung durch das Bauordnungsamt besteht insofern auch im Falle einer gemeindlichen Zustimmung nicht.

Finanzielle Auswirkungen:

Budget / Produkt:

Ergebnishaushalt:

Finanzhaushalt:

Investitions-Nr.:

- ☒ Keine finanziellen Auswirkungen.
- ☐ Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.
- ☐ Bemerkungen: