

"Bau-Turbo" - Vorläufige Anwendung der §§31 Abs.3, 34 Abs. 3b und 246e Baugesetzbuch

| | | | |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------|------------|
| Verfasser/in: | Federführend: | Aktenzeichen: | Datum: |
| Frau T. Heinrich, Tel: 164-412 | Fachbereich 4 - Bau, Plan., Umwelt | 51.1.01 6126 | 10.11.2025 |

| Beratungsfolge | Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus | Ein. | Ja | Nein | Ent. |
|--|-----------------|-----------------------|------|----|------|------|
| Ausschuss für Umwelt und Bauen (Vorberatung) | 26.11.2025 | Ö | | | | |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 27.11.2025 | N | | | | |
| Rat der Stadt Syke (Entscheidung) | 27.11.2025 | Ö | | | | |

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Syke beschließt,

1. die Verwaltung zu beauftragen Kriterien zur Anwendung der §§ 31 Abs.3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB („Bau-Turbo“) zu formulieren und eine Zustimmungsgrundlage für den §36a BauGB auszuarbeiten und
2. der Verwaltungsausschuss wird bis auf Weiteres dazu ermächtigt, über die Zustimmung zu den eingehenden Anträgen im Rahmen des "Bau-Turbos" zu entscheiden.

Sachverhalt:

Mit dem 30.10.2025 trat die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft: <https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2025/257/VO.html>

Vor allem die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB sind hervorzuheben. Die Änderungen dieser Paragraphen wird gemeinhin als „Bau-Turbo“ zusammengefasst und soll den Wohnungsbau beschleunigen, indem weitreichend von geltendem Bauplanungsrecht abgewichen oder befreit werden kann. Für solche Vorhaben muss die Stadt Syke explizit ihre Zustimmung erteilen. Es handelt sich bei der Zustimmungserteilung um eine „Kann-Regelung“, sodass bei jedem Antrag geprüft wird, ob eine Zustimmung erteilt wird oder nicht.

Um die Entwicklung der Stadt einvernehmend zu lenken und eine Gleichbehandlung von Bauantragstellenden zu gewährleisten, sind einheitliche Kriterien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ notwendig.

Daher soll eine Zustimmungsgrundlage ausgearbeitet werden, um die eingehenden Bauanträge zu beurteilen. Die Zustimmung kann auf der Grundlage der städtebaulichen Ausrichtung der Stadt Syke erteilt werden, sodass hierfür u.a. der gültige Flächennutzungsplan, vorhandene städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie z.B. die Rahmenplanung für die Ortschaft Syke (Dichtekonzept) und der Grundsatzbeschluss zum Sozialen Wohnungsbau die Grundlage bilden können.

Bei der Erteilung der Zustimmung können Bedingungen formuliert werden, die bei Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu beachten sind. Hier kann beispielsweise geregelt werden, dass spätestens drei Jahren nach der Baugenehmigung mit dem Bau begonnen werden muss oder die Baugenehmigung daraufhin verfällt, ein gewisser Anteil der zu schaffenden Wohnungen dem Anspruch des sozialen Wohnungsbaus gerecht werden müssen, gestalterische Vorgaben einzuhalten sind oder ähnliches.

Mit der Zustimmungsgrundlage Kann die Umsetzung des Beschlusses aus der Vorlage 2025/006 „Entwicklungskonzept „Rahmenplanung Ortschaften Syke -Hinterlandbebauung“ (Wohnraumstärkung)“ zurückgestellt werden bis zum

Außerkräfttreten des neuen § 246e BauGB, da derzeit bereits kraft Gesetzes eine Hinterlandbebauung grundsätzlich möglich ist. Nach Ablauf dieser Regelung werden die Arbeiten am Entwicklungskonzept wieder aufgenommen.

Möglicher Umgang mit dem „Bau-Turbo“

Nachfolgend die Änderungen des Baugesetzbuches und die daraus resultierenden Potentiale.

§31 Abs. 3 BauGB- Ausnahmen und Befreiungen

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Der Paragraph behandelt die Möglichkeiten von den Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans abweichen zu können. Damit könnte die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in bestehenden Wohngebieten erhöht werden, ebenso die GRZ. Der Paragraph ermöglicht es auch von Gebietsfestsetzungen abzuweichen. Es soll jedoch die Anwendung in Gewerbe- und Industriegebieten zugunsten von Wohnen nicht ermöglicht werden, da diese Bereiche wichtig für den Wirtschaftsstandort Syke sind.

§34 Abs. 3b BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Hier wird das Bauen im sogenannten „unbeplanten“ Innenbereich behandelt. Der neue Zusatz ermöglicht dabei insbesondere eine Hinterlandbebauung, welche zu einer sinnvollen Nachverdichtung führen würde.

§246e BauGB - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

„(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
- 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
- 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

[...]“

Die Anwendung des §246e BauGB ist zunächst bis zum 31.12.2030 begrenzt. Die Möglichkeiten gehen im Vergleich zu den §§ 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b noch weiter über die Abweichungen und Befreiungen hinaus. Auf dieser Grundlage kann u.a. der

Neubau im Außenbereich, unabhängig von einer Privilegierung gemäß §35 BauGB, im räumlichen Zusammenhang mit dem Innenbereich (Entfernung von maximal 100 Metern) ermöglicht werden. Dafür wäre keine Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Umnutzung von vorhandenen Gebäude oder der Ersatzneubau im Außenbereich im räumlichen Zusammenhang mit dem Innenbereich kann ermöglicht werden, um hier vorhandene Strukturen zu nutzen.

§36a BauGB– Zustimmung der Gemeinde

„(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“

Vorhaben gemäß §§ 31 Abs.3, 34 Abs.3b oder 246e BauGB sind lediglich mit Zustimmung der Stadt anwendbar. Diese Zustimmung ist neu ins Baugesetzbuch aufgenommen worden, sodass dafür eine entsprechende Zustimmunggrundlage mit Kriterien und Bedingungen ausgearbeitet werden muss. **Die Zustimmunggrundlage ist notwendig um in sämtlichen Ortschaften von Syke weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen zu können.**

Die Herausforderung steht hier in der zeitlichen Befristung von drei Monaten bzw. maximal vier Monaten, insofern die Öffentlichkeit beteiligt wird, bis die Fiktion für die Zustimmung eintritt. Hier erscheint es derzeit sinnvoll, wenn Einzelvorhaben verwaltungsseitig bearbeitet würden. Bei größeren Vorhaben sollte eine politische Entscheidung herbeigeführt werden. Diese Abgrenzung muss noch näher bestimmt werden und kann sich an der Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten, der Anzahl der zu entstehenden Wohngebäude oder der betroffenen Fläche orientieren. Diese Abgrenzung soll ebenfalls in den Zustimmunggrundlagen eingearbeitet und beraten werden.

Für die Entscheidungen über eine Zustimmung/Ablehnung ist es wesentlich, dass hier Ermessensspielräume genutzt und die städtischen Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung den Wünschen der Bauherren gegenübergestellt werden. Die jeweiligen Bauvorhaben werden dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt; jedem Vorhaben ist ein entsprechender Vorschlag der Verwaltung beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die Stadt Syke.

Abgleich mit der Zukunftsstrategie:



Dieser Beschluss enthält **keine strategischen Elemente**. Der „Abgleich mit der Zukunftsstrategie“ kann daher übersprungen werden.

Die nachfolgenden Zielrichtungen der Zukunftsstrategie sind eng verzahnt mit unserem Grundverständnis von Nachhaltigkeit. Wir wollen unsere Ziele so erreichen, dass auch zukünftige Generationen noch genügend Gestaltungsspielraum haben.

"Sind wir auf dem richtigen Weg?"

| | | | | | |
|----------|---------------------------------------|----------|------------------------------|----------|--------------------------------|
| + | „Ja, wir sind auf dem richtigen Weg.“ | 0 | „Wir treten auf der Stelle.“ | - | „Nein, wir kommen vom Weg ab.“ |
|----------|---------------------------------------|----------|------------------------------|----------|--------------------------------|

| | | | |
|---|----------|----------|----------|
| Syke setzt auf... vielfältige Lebensqualität | + | 0 | - |
| <i>Die Lebensqualität hängt von vielen Faktoren ab, die unterschiedlich wichtig sind für jeden Menschen. Einige dieser Faktoren sind: Bildung, Kultur und Freizeitangebote, Gesundheitsvorsorge, Einkaufsmöglichkeiten und Betreuungsangebote. Auch Parks, Plätze, Grünflächen und Naherholungsgebiete haben Einfluss auf die Lebensqualität vor Ort.</i> | | | |
| Das strategische Element ist nicht betroffen. | | | |

| | | | |
|--|----------|----------|----------|
| Syke setzt auf... vielfältige und angepasste Mobilität für alle | + | 0 | - |
| <i>In Syke gehen wir zu Fuß und nutzen verschiedene Verkehrsmittel. Je nachdem, ob wir uns für das Fahrrad, die öffentlichen Verkehrsmittel oder das Auto entscheiden, beeinflussen wir den Verkehr und die Umweltbelastung in unserer Stadt.</i> | | | X |
| Eine starke Zunahme von Wohnungen würde eine Zunahme der Verkehrsteilnehmenden haben. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere der motorisierte Individualverkehr zunimmt und damit auch der ruhende Verkehr mehr Raum einnehmen wird. Dies könnte zu einer Belastung der Straßen führen und Parkdruck erzeugen. | | | |

| | | | |
|---|----------|----------|----------|
| Syke setzt auf... verantwortungsvolle Flächennutzung | + | 0 | - |
| <i>Im Stadtgebiet gibt es entlang der Siedlungsachse Barrien, Syke, Heiligenfelde das lebendige städtische Wohnen mit der Nähe zu Infrastruktur, Geschäften und kulturellem Leben sowie einem gesunden Gewerbe. In den umliegenden Ortschaften und Ortsteilen ist die Atmosphäre oft ruhiger und das dörfliche Leben steht im Mittelpunkt. Sowohl hier als auch entlang der Siedlungsachse ist ein bewusster Umgang mit unseren Ressourcen von Bedeutung.</i> | | X | |
| Der „Bau-Turbo“ bietet die Möglichkeit, die Innenentwicklung, insbesondere die Nachverdichtung, aber auch den Flächenverbrauch im Außenbereich weiter voranzutreiben. | | | |

| | | | |
|--|----------|----------|----------|
| Syke setzt auf... aktives Miteinander | + | 0 | - |
| <i>Wir leben in einer vielfältigen Gesellschaft, in der Menschen unterschiedlicher Herkunft, Kultur, Religion, Geschlecht, Alter, Fähigkeiten und Interessen zusammenkommen. Ein aktives Miteinander bedeutet auf- einander Acht zu geben, sich einzubringen, Inklusion, Chancengleichheit, Respekt und Bürgerbeteiligung.</i> | | | |
| Das strategische Element ist nicht betroffen. | | | |

| | | | |
|---|----------|----------|----------|
| Syke setzt auf... engagierten Klimaschutz | + | 0 | - |
| <i>Klimaschutz reicht von der Reduzierung des Abfalls über Energieeinsparung bis hin zum Überflutungsmanagement. Dabei stehen Maßnahmen im Fokus, die sowohl den Klimaschutz als auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels fördern.</i> | | | X |
| Zusätzliche Bautätigkeiten führen zu einer Erhöhung der CO2-Emissionen. | | | |

| | | | |
|---|----------|----------|----------|
| Syke setzt auf... Schutz der Natur | + | 0 | - |
|---|----------|----------|----------|

| | | | |
|---|--|---|--|
| <i>Der Schutz der Natur ist entscheidend, um die biologische Vielfalt zu bewahren. Durch den Schutz von Lebensräumen schaffen wir sichere Rückzugsorte für bedrohte Arten. Ein Netzwerk von Schutzgebieten ermöglicht es Tieren und Pflanzen, sich zu verbreiten und genetische Vielfalt zu erhalten.</i> | | X | |
| Bei der Realisierung von Neubauvorhaben kann es sein, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Dies muss dann im konkreten Fall beurteilt werden. | | | |

Durchführungszeitraum:

Es ist vorgesehen, bereits Anfang 2026 mit der Beratung über die Zustimmunggrundlage zu beginnen.

Anlage/n

Keine