

Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 2021/754
öffentlich**

Federführung	Fachbereich 3	Datum:	02.02.2026
Bearbeiter:	Ilona Gosepath	AZ:	
Verfasser:	Jens Pollmann		

Beratungsfolge	Termin	
Infrastruktur,- und Planungsausschuss / Sozialer Wohnungsbau Verwaltungsausschuss Rat	09.03.2026	

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung in der Gemeinde Krummhörn

Hier: Leitlinie zur Nutzung des „Bauturbo“,

Beschlussvorschlag:

1. Bis zum endgültigen Beschluss über eine Leitlinie bezüglich des Umgangs mit dem Bauturbo kommt dieser auf dem Gebiet der Gemeinde Krummhörn nicht zum Tragen, es sei denn

a) das geplante Bauprojekt befindet sich auf einem Gebiet, für das bereits ein Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Durchführung eines Änderungsverfahrens gefasst wurde und es den Vorgaben nicht widerspricht. Die Zustimmung ist Teil der laufenden Verwaltung.

b) das beantragte Bauprojekt ist für die Gemeinde Krummhörn grundsätzlich von besonderem Interesse. Die Zustimmung erfolgt durch den Verwaltungsausschuss.

Die Anwendung des „Bauturbos“ setzt einen entsprechenden Antrag beim Bauordnungsamt des Landkreises Aurich voraus. Zudem muss die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen geprüft werden.

Bei Variante 1b muss vor Antragstellung eine frühzeitige Abstimmung möglicher Bebauungsszenarien mit der Gemeindeverwaltung erfolgen. Nach der Abstimmung mit den öffentlichen Belangen wird das Ergebnis gemeinsam mit einem städtebaulichen Vertrag dem Verwaltungsausschuss zur Beschlussfassung über eine Zustimmung zur Anwendung des „Bauturbos“ vorgelegt. Nur auf Grundlage

dieser Beschlussfassung kann eine Zustimmung zur Anwendung des „Bauturbos“ beim Bauordnungsamt des Landkreises Aurich erfolgen.

2. Die Anwendung des „Bauturbos“ im Außenbereich ist grundsätzlich ausgeschlossen.
3. Die Anwendung des „Bauturbos“ zur Nachverdichtung mit Wohngebäuden in Gewerbegebieten, die keine Betriebswohnungen im Sinne der §§ 8 Abs. 3 Nr. 1, 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO darstellen, ist ausgeschlossen.
4. Eine Evaluation der Anwendung „Bauturbo“ in der Gemeinde Krummhörn soll dem Verwaltungsausschuss ein Jahr nach Beschlussfassung in schriftlicher Form zur Kenntnisnahme vorgelegt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt nach der Evaluation eine ausformulierte Leitlinie zur weiteren Beratung vorzulegen.

Sachverhalt:

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (auch „Bauturbo“ genannt) in Kraft getreten und hat somit eine Novellierung des Baugesetzbuches herbeigeführt. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bezeichnet den „Bauturbo“, die mehrere Anpassungen des Baugesetzbuches umfasst, als „Experimentierklausel“ und Chance für Städte und Kommunen, entgegen den bestehenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schneller neuen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen sowie den Verwaltungsaufwand durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu reduzieren.

Ob, in welchem Umfang und in welcher konkreten Form die Neuregelungen zur Anwendung kommen, liegt voll und ganz im Verantwortungsbereich der Kommunen. Das Bundesministerium schreibt dementsprechend in den FAQ auf seiner Homepage: „Die Gemeinde kann bereits im Vorhinein entscheiden, ob, in welchen Baugebieten und unter welchen Voraussetzungen sie den ‚Bauturbo‘ anwenden wird. Dies kann auch zur Transparenz beitragen und die Stellung von Anträgen ohne Erfolgsaussichten vermeiden helfen. Rechtlich ausschlaggebend ist aber letztlich die Zustimmung im Einzelfall. Inwieweit der Gemeinderat hier Leitlinien in einem Grundsatzbeschluss festlegen und die Zustimmungsentscheidung im Einzelnen auf die Gemeindeverwaltung übertragen darf, ist eine innerkommunale Angelegenheit.“

Der „Bauturbo“ umfasst im Kern Änderungen der Paragraphen § 31 und § 34 BauGB, die unbefristet zur Anwendung kommen können, sowie den zeitlich befristeten neuen § 246e BauGB. Letzterer ermöglicht Abweichungen von sämtlichen Regeln des Baugesetzbuches zugunsten des Wohnungsbaus. § 246e BauGB soll daher erst zur Anwendung kommen, wenn die übrigen Anwendungsvoraussetzungen des Baugesetzbuches nicht gegeben sind.

Grundsätzlich gilt, dass die Anwendung des „Bauturbos“ gemäß der juristischen Einschätzung des Deutschen Städtetags ausschließlich zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Sinne von mindestens einer weiteren Wohneinheit dient. Dies schließt die Anwendung auf Erweiterungen von bestehendem Wohnraum aus. Ebenso ist eine Anwendung zur Ermöglichung gewerblicher oder Nutzungsgemischter Bauvorhaben nicht möglich.

Der neue § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht erstmals Befreiungen von den Grundzügen der Festsetzungen in Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, und zwar auch in mehreren vergleichbaren Fällen. Dadurch könnten beispielsweise Aufstockungen über die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen hinaus oder Wohnungen in Gewerbegebieten genehmigt werden.

Der ebenfalls neu in das Baugesetzbuch aufgenommene § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht darüber hinaus innerhalb der bebauten Ortslage, in der kein Bebauungsplan besteht, die Befreiung vom Kriterium der Einfügung in die umgebende Bebauung, sofern es sich um ein Wohnbauvorhaben handelt und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Damit könnte beispielsweise auch ohne entsprechende Vorbilder erstmals in zweiter Reihe gebaut werden.

Von einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist unter anderem auszugehen, wenn nach einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

§ 246e BauGB ermöglicht den Kommunen bis zum 31.12.2030 und ausschließlich zur Ermöglichung von Wohnbauvorhaben eine weitgehende Abweichung von den Bestimmungen des BauGB, sofern diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies betrifft insbesondere die Abweichung vom Planerfordernis und somit von der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zur Umsetzung von Vorhaben, die dem Wohnen dienen. Es kann daher bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen auf die sonst erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplans als Satzung und die damit einhergehenden Beteiligungsverfahren und Beschlüsse verzichtet werden, sofern das Vorhaben dem Wohnen dient. Vorgaben zur Größenordnung der Vorhaben (Gebäude/Baugebiet) bestehen nicht. Alle anderen materiell-rechtlichen Vorgaben (Naturschutz, Denkmalschutz, Verkehrsrecht etc.) gelten im Übrigen fort. Die Prüfung der Einhaltung dieser Vorgaben wird daher auf die Baugenehmigungsebene verlagert. Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist insbesondere eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

§ 246e BauGB eröffnet zudem die Möglichkeit, im Außenbereich zu bauen, sofern das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage steht.

Gemäß dem im Rahmen des „Bauturbos“ ebenfalls in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 36a BauGB ist eine Zustimmung der Gemeinde zur Anwendung der oben genannten neuen Regelungen erforderlich. Diese steht unter dem Vorbehalt, dass die angedachten Vorhaben bzw. Entwicklungsprojekte mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bzw. den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde übereinstimmen.

Voraussetzung für die Anwendung des „Bauturbos“ in der Gemeinde Krummhörn ist die Prüfung der Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den öffentlichen Belangen durch das Bauamt. Darüber hinaus können die Bestimmungen des „Bauturbos“ und damit die Regelungen des § 246e BauGB und des § 34 Abs. 3b BauGB gemäß § 36a

BauGB nur bei Vorliegen der Vereinbarkeit der Planung mit den öffentlichen Belangen und unter ausdrücklicher Zustimmung der Kommune angewandt werden. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. 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 Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Die Entscheidung der Kommune basiert auf der Vereinbarkeit der Entwicklungsprojekte bzw. Bauvorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Hauptsatzung der Gemeinde Krummhörn sieht bezüglich der erforderlichen Zustimmungsentscheidung der Gemeinde zum „Bauturbo“ keine Delegation der Zustimmung als Geschäft der laufenden Verwaltung vor.

Da bei Anwendung des „Bauturbos“ der bestehende planungsrechtliche Rahmen überschritten wird, erscheint es sachgerecht, dass die Zustimmung zu Vorhaben mit größerer Bedeutung und Komplexität auf Basis einer fachlichen Empfehlung und eines Gremienbeschlusses erfolgt. Eine Prüfung der Vorhaben innerhalb der dreimonatigen Frist unter Berücksichtigung des materiell-rechtlichen Rahmens einschließlich der Vorbereitung und Einholung eines Beschlusses ist bei komplexeren Vorhaben verwaltungsseitig nicht zu gewährleisten. Vorhabenträger sind daher anzuhalten, ihre Planungen im Vorfeld mit den zuständigen Ämtern abzustimmen.

Kommunale Spitzenverbände raten Kommunen sogar dazu, eine Zustimmung zu konkreten Bauvorhaben davon abhängig zu machen, ob vor der Bauantragstellung eine Vorabstimmung mit der Kommune erfolgt ist. Diese Vorgehensweise soll daher auch in der Gemeinde Krummhörn zur Anwendung gebracht werden.

Um Zustimmung wird gebeten

Kosten/Folgekosten:

Durch den Beschluss entstehen keine Kosten.