

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 2-61/Ge	Datum 13.03.2026	BV/2026/012-1
-----------------------------	---------------------	----------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	26.03.2026

Leitlinien zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt die Leitlinien zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“.
2. Der Rat stimmt zu, dass die Hauptsatzung und die Zuständigkeitsordnung dahingehend geändert werden, dass in Fällen, in denen eine Zustimmung gem. Leitlinien grundsätzlich zu versagen ist, die Zuständigkeit hierfür der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister übertragen wird.
3. Der Rat stimmt zu, dass die Zuständigkeitsordnung dahingehend geändert wird, dass in sämtlichen anderen Fällen die Entscheidung der Zuständigkeit dem Planungsausschuss übertragen wird.
4. Der Planungsausschuss wird regelmäßig über die Entscheidungen der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters zur Versagung der Zustimmung informiert.
5. Im Sommer 2027 erfolgt eine Evaluierung der Leitlinien.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses (Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

Handlungsfeld 3 „Stadtentwicklung“

Wedel fördert den Wohnungsbau entsprechend des Bedarfs.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Ausgangslage

Am 13. Januar 2026 wurden die Änderungen des Baugesetzbuches, der sogenannte „Bau-Turbo“, inhaltlich im Planungsausschuss vorgestellt und dort vorgeschlagen, Leitlinien zum Umgang mit den neuen Regelungen aufzustellen (s. MV/2025/120).

Mit den Leitlinien (s. Anlage 1) soll aufgezeigt werden, unter welchen Bedingungen eine Anwendung der neuen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB) überhaupt erst in Frage kommen kann. Gleichzeitig sollen die Fälle aufgezeigt werden, bei denen eine Zustimmung nach § 36a BauGB - diese ist für die Anwendung der Regelungen immer notwendig - grundsätzlich untersagt wird.

Wenn eine Anwendung der „Bau-Turbo“-Regelungen denkbar ist, müssen im Einzelfall dennoch weiterhin die etwaigen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens geprüft werden. Um die Kontrolle über die Entwicklung, z.B. im unbeplanten Innenbereich, nicht zu verlieren oder ganze Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft zu setzen und damit das komplette Planungskonzept zu schwächen oder gänzlich auszuhebeln, muss eine Zustimmung gut durchdacht sein und kann nie pauschal in Betracht kommen.

Durch einen städtebaulichen Vertrag können im Falle einer Anwendung des „Bau-Turbos“ Bedingungen geregelt werden. Der Vertrag muss im Rahmen der gemeindlichen Zustimmung jedoch final vorliegen. Auch hier wird deutlich, wie wichtig eine intensive Vorberatung im Rahmen des „Bau-Turbos“ ist.

Weitere Anmerkungen zu den Leitlinien

Es ist anzumerken, dass die vorgeschlagenen Leitlinien zu den Themen „Sozialer Wohnungsbau“ und „Infrastrukturfolgekosten“ den ursprünglichen Zielen der „Bau-Turbo“-Regelungen, die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und zu erleichtern, entgegenstehen können. Die Folgekosten könnten insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer abschrecken, die nur einzelne neue Wohneinheiten schaffen möchten, für die auch eine Änderung des bestehenden Planungsrecht nicht infrage kommen würde.

Bei der sozialen Wohnraumförderung besteht die Gefahr, dass es aufgrund der hohen Nachfrage zu Verzögerungen und Engpässen bei der Bewilligung von Fördermitteln kommt. Die Beschleunigung durch den „Bau-Turbo“ kann somit hinfällig werden.

Es könnte daher in Erwägung gezogen werden, ob bis zu einer geringen Anzahl von Wohneinheiten auf die Infrastrukturfolgekostenabgabe zur Beförderung des Wohnungsbaus verzichtet wird. Anstelle der Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau könnte zudem darüber nachgedacht werden, ggf. preisgedämpfte Mieten per städtebaulichem Vertrag festzulegen.

Da es weiterhin an Praxiserfahrung und Rechtsprechungen fehlt, wird empfohlen, dass die vorgeschlagenen Leitlinien regelmäßig zu evaluieren und ggf. anzupassen sind.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die hier vorgeschlagenen Leitlinien (s. Anlage 1) sollen bei einer einheitlichen, nachvollziehbaren und transparenten Anwendung der „Bau-Turbo“-Regelungen helfen. Sie sollen als Entscheidungsgrundlage dienen, den Ermessensspielraum klarer definieren und zu einer zügigen Entscheidungsfindung führen - insbesondere unter Berücksichtigung der Einhaltung der gesetzlich vorgesehenen kurzen Frist.

Zuständigkeiten für die Zustimmung

Bei Wohnvorhaben, die regulär nicht zulässig sind, greifen mit der Änderung des BauGB nun automatisch die „Bau-Turbo“-Regelungen. Gem. § 36a BauGB muss innerhalb der Frist von i.d.R. 3 Monaten die Zustimmung erteilt oder versagt werden, sonst tritt nach Ablauf eine Genehmigungsfiktion ein. Da die gemeindliche Zustimmung ein neues Instrument ist, ist sie bisher nicht Bestandteil der Hauptsatzung und Zuständigkeitsordnung. Insofern liegt hier die Zuständigkeit vorerst beim Rat der Stadt Wedel.

Es wird empfohlen, dass die Hauptsatzung und die Zuständigkeitsordnung dahingehend geändert werden, dass in Fällen, in denen eine Zustimmung gem. Leitlinien grundsätzlich zu versagen ist, die Zuständigkeit hierfür der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister übertragen wird (insbesondere unter Berücksichtigung der Genehmigungsfiktion), da es sich hierbei immer um Vorhaben handelt, bei denen negative Auswirkungen anzunehmen sind oder die zu komplex sind, um sie fristgerecht zu bewerten oder fristgerecht den städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten.

Bei sämtlichen anderen Fällen wird vorgeschlagen, dass die Zuständigkeit über die Entscheidung der Zustimmung dem Planungsausschuss übertragen wird.

Zusatz:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.03.2026 den Beschlussvorschlag um die Punkte 4 und 5 ergänzt.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen Konsequenzen durch die Leitlinien.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☒ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☐ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☐ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Anlage/n

1 Anlage 1: Leitlinien "Bau-Turbo"

Leitlinien

Eine Anwendung der „Bau-Turbo“-Regelungen ist denkbar,

- + wenn eine geordnete, verträgliche und abgestimmte Entwicklung sichergestellt ist und eine negative Vorbildwirkung ausgeschlossen werden kann. Eine negative Vorbildwirkung liegt z.B. dann vor, wenn der „baulich vorgefundene Rahmen“ deutlich überschritten wird, ein neues Vorhaben wie ein Fremdkörper wirken würde oder Nachahmer anzunehmen sind, die dazu führen, dass sich das Gebiet unkontrolliert stark verändern würde.
- + wenn das Vorhaben der Vorstellung der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht und mit bestehenden städtebaulichen Planungen und sonstigen Vorgaben (z.B. strategische Ziele, Baumschutzsatzung, Rahmenpläne und vorhandene Konzepte) vereinbar ist. Dieses ist bei Erweiterungen von Bestandsgebäuden anzunehmen.
- + wenn sich das Vorhaben im Innenbereich befindet, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen.
- + wenn das Vorhaben bereits erschlossen ist und keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung benötigt wird.
- + wenn sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Frist umzusetzen. Die genaue Frist - abhängig vom Umfang des Vorhabens - wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.
- + wenn sich der Vorhabenträger verpflichtet, sich an den Folgekosten gem. der im *„Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen der Stadt Wedel“* berechneten Folgekostensätze für die zusätzlich über den „Bau-Turbo“ genehmigten Wohneinheiten zu beteiligen. Die Folgekostenanlastung wird somit erweitert auf Vorhaben, die über den „Bau-Turbo“ genehmigt werden.
- + wenn sich der Vorhabenträger verpflichtet, ab 1.500 qm der zusätzlich über den „Bau-Turbo“ genehmigten Netto-Wohnfläche 30 % geförderten Wohnungsbau umzusetzen.
- + wenn keine negativen Auswirkungen auf Betriebe in Gewerbe- und Industriegebieten anzunehmen sind.

Die Zustimmung wird grundsätzlich versagt,

- wenn es der Verwaltung nicht möglich ist, innerhalb der gesetzlichen Frist die Belange und Interessen sachgemäß zu ermitteln und abzuwägen oder/und den städtebaulichen Vertrag final abzustimmen.
- wenn es sich um städtebaulich komplexe Vorhaben oder/und Vorhaben mit konkurrierenden Interessen handelt. In diesen Fällen werden grundsätzlich Bauleitplanverfahren durchgeführt.
- wenn sich das Vorhaben im Außenbereich, in Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten, auf Waldflächen oder in anderen Schutzgebieten befindet.
- wenn eine strategische Umweltprüfung durchgeführt werden muss.
- wenn sich das Vorhaben in einem (faktischen) Gewerbe- oder Industriegebiet befindet.
- wenn keine neuen Wohneinheiten geschaffen werden.
- wenn eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist, z.B. bei größeren Vorhaben mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen und erkennbarem öffentlichen Interesse oder wenn es zur Ermittlung der Belange und Interessen vonnöten ist.