

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

Geschäftszeichen 2-61/Ge	Datum 09.04.2026	<b>BV/2026/012--1</b>
-----------------------------	---------------------	-----------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	12.05.2026
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	04.06.2026

## **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 Zuständigkeitsordnung dahingehend geändert wird, dass die Entscheidung über die Zustimmung dem Planungsausschuss übertragen wird.
3. 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) in Frage kommen kann. Gleichzeitig sollen die Fälle aufgezeigt werden, bei denen eine Anwendung kritisch zu sehen ist. Die Leitlinien sind damit als Arbeitshilfe für Vorhabenträger zu verstehen und als Entscheidungshilfe für die Gemeinde im Hinblick auf die Zustimmung nach § 36 a BauGB, die für die Anwendung der „Bau-Turbo“-Regelungen immer notwendig ist.

Die Anwendung der „Bau-Turbo“-Regelungen ist auch mit Leitlinien immer noch eine Einzelfallentscheidung. Es müssen stets die etwaigen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens geprüft werden. Um die Kontrolle über die Entwicklung, z.B. im unbepflanzten 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. Gleichzeitig kann es sein, dass unter bestimmten Umständen auch Gründe für ein Abweichen von den Leitlinien sprechen.

Am 10. März 2026 wurden dem Planungsausschuss bereits die Leitlinien und Vorschläge zur Änderung der Hauptsatzung und Zuständigkeitsordnung in Bezug auf die Zustimmung nach § 36a BauGB vorgestellt (s. BV/2026/012). Aufgrund neuer Hinweise der Kommunalaufsicht zu den Übertragungsmöglichkeiten der Zustimmung wurde die Vorlage jedoch von der Tagesordnung der Ratsversammlung am 14. April 2026 genommen, da die Kommunalaufsicht vergleichbare Regelungen anderer Kommunen für unzulässig erklärt hat. Nach Abstimmung mit dem Land wurde der Vorschlag zu der Delegation der Zuständigkeit nun überarbeitet. Gleichzeitig wurden die Leitlinien leicht hinsichtlich einzelner Formulierungen angepasst.

Die ursprünglich angedachte Aufteilung, dass die Bürgermeisterin in bestimmten Fällen die Zustimmung versagen darf, kann laut Kommunalaufsicht nicht genehmigt werden, denn es darf nur eine Entscheidung ohne vorgegebenes Ergebnis übertragen werden - d.h. es muss eine Auswahl zwischen (zwei oder mehreren) unterschiedlichen nicht gleichzeitig zu verwirklichen Entscheidungsmöglichkeiten geben. Zudem muss die Zuständigkeitsabgrenzung zwischen Planungsausschuss und Bürgermeisterin eindeutig sein, es darf zu keinen Überschneidungen und damit zu einer Doppelzuständigkeit kommen. Somit wäre es z.B. möglich, eine Aufteilung der Zuständigkeit auf Grundlage einer Größenangabe (Grundfläche, Anzahl Wohneinheiten etc.) vorzunehmen. Aus Sicht der Verwaltung ist es dann aber sinnvoller, dem Planungsausschuss sämtliche Entscheidungen zu übertragen, um eine abgestimmte Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

Durch einen städtebaulichen Vertrag können im Falle einer Anwendung des „Bau-Turbos“ dann die Bedingungen geregelt werden. Der Vertrag sollte zur Entscheidung über die gemeindliche 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 wie bereits beschrieben 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 bzw. die Zuständigkeitsordnung dahingehend geändert werden, dass die Zuständigkeit über die Entscheidung der Zustimmung dem Planungsausschuss übertragen wird. Die Zustimmung ist ein wichtiges Instrument, um im Rahmen der „Bau-Turbo“-Regelungen die kommunale Planungshoheit sicherzustellen, städtebauliche Fehlentwicklungen vorzubeugen und die städtebauliche Ordnung zu steuern. Aus Sicht der Verwaltung ist sie thematisch daher sinnvoll im Planungsausschuss angesiedelt.

### Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen Konsequenzen durch die Leitlinien. Ohne Leitlinien wäre die Entscheidung über die Zustimmung im Rahmen der gesetzlichen Frist allerdings erschwert, weil es keine Rahmenbedingungen gibt.

Ohne eine Übertragung der Zuständigkeit über die Zustimmung an den Planungsausschuss müsste der Rat zukünftig über sämtliche Wohnvorhaben, die in den „Bau-Turbo“ fallen, entscheiden.

### 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 „Bau-Turbo“

### 1. 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.

### 2. Eine Anwendung der „Bau-Turbo“-Regelungen ist kritisch,

- wenn es der Verwaltung vor allem aufgrund fehlender intensiver Vorabstimmung mit der Bauherrin/dem Bauherrn vor Antragsstellung 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 sollen Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.
- wenn sich das Vorhaben im Außenbereich, auf Waldflächen, in Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten oder ähnlichen 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 durchgeführt werden sollte, z.B. bei größeren Vorhaben mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen und erkennbarem öffentlichen Interesse oder wenn es zur Ermittlung der Belange und Interessen vonnöten ist.