

Oberbürgermeisterin der Stadt Lüneburg
- Rathaus -
Am Ochsenmarkt
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 11.05.2026

Änderungsantrag zu BV/12399/26 für den nächsten Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung am 18.05.2026

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

zu der Vorlage BV/12399/26 stelle ich folgenden Änderungsantrag:

Der folgende Absatz unter Punkt „B. Zuständigkeit“ wird ersatzlos gestrichen:

„In weniger erheblichen Fällen delegiert der Verwaltungsausschuss seine Zustimmungsbefugnis an die Oberbürgermeisterin /der Oberbürgermeister und die ihr/ihm nachgeordnete Verwaltung. Die Zustimmungsbefugnis schließt auch den Abschluss des Zustimmungsvertrages gemäß § 36a BauGB ein.

Ein Antrag gilt als weniger erheblich, wenn

- *das Vorhaben auf Grundlage des § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB genehmigt werden kann und nicht § 246e herangezogen werden muss,*
- *die Bruttogeschossfläche des Vorhabens kleiner als 5.000 m² ist und*
- *von keinem herausgehobenen stadtweiten öffentlichen Interesse auszugehen ist.“*

Begründung:

Die mit der sogenannten „Bau-Turbo-Novelle“ eingeführten Regelungen schaffen erhebliche Eingriffsmöglichkeiten in das bestehende Planungsrecht. Entscheidungen über Abweichungen von Bebauungsplänen oder vom Einfügungsgebot besitzen regelmäßig städtebauliche, verkehrliche, ökologische und soziale Auswirkungen.

Gerade deshalb sollten Entscheidungen über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich durch den demokratisch legitimierten Verwaltungsausschuss getroffen werden und nicht durch die Verwaltung im Wege einer weitreichenden Delegation.

Die in der Vorlage definierte Schwelle für „weniger erhebliche Fälle“ ist dabei keineswegs geringfügig. Vorhaben mit bis zu 5.000 m² Bruttogeschossfläche können erhebliche Auswirkungen auf Quartiere, Infrastruktur, Verkehr, Stadtklima und Nachbarschaften haben. Auch die Bewertung eines „herausgehobenen stadtweiten öffentlichen Interesses“ unterliegt letztlich politischen Wertungen und sollte daher nicht allein administrativ erfolgen.

Die vorgeschlagene Delegation führt zu einer deutlichen Machtverschiebung von den politischen Gremien hin zur Verwaltungsspitze. Dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der weitreichenden neuen Ausnahmeregelungen des Baugesetzbuches nicht angemessen.

Eine Beratung und Entscheidung im Verwaltungsausschuss gewährleistet hingegen politische Kontrolle, Transparenz und demokratische Legitimation bei städtebaulich relevanten Entscheidungen.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in black ink, reading "B. Heerbeck". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Burghard Heerbeck

für die CDU-Stadtratsfraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg

TOP 6

Grundsatzbeschluss zur zielgerichteten Anwendung der mit der „Bau-Turbo-Novelle“ des BauGB neu eingeführten Regelungen

BV/12399/26





Mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung“ 2025 neu eingeführte Instrumente zur Beantragung von Baurecht

- § 31 Abs. 3 BauGB
Abweichungen von Bebauungsplänen – auch von Grundzügen der Planung
- § 34 Abs. 3b BauGB
Abweichungen vom Einfüge-Gebot im unbeplanten Innenbereich
- § 246e BauGB
Abweichungen von allen Normen des BauGB (befristet bis zum 31.12.2030)

Alle drei Instrumente bedürfen der gemeindlichen Zustimmung (§36a BauGB) als zwingende Genehmigungsvoraussetzung.



Ziele des Grundsatzbeschluss‘

- Festlegung von Leitlinien für die gemeindliche Zustimmung
- Klärung von Zuständigkeiten

Leitlinien



Hansestadt Lüneburg

1. Chancen der Innenentwicklung

- Zustimmung für versiegelungsarme Innenentwicklung: Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten
- Flächen schonen, die bereits wichtige Ökosystem- oder Stadtklimafunktionen übernehmen

2. Räumliche Beschränkung

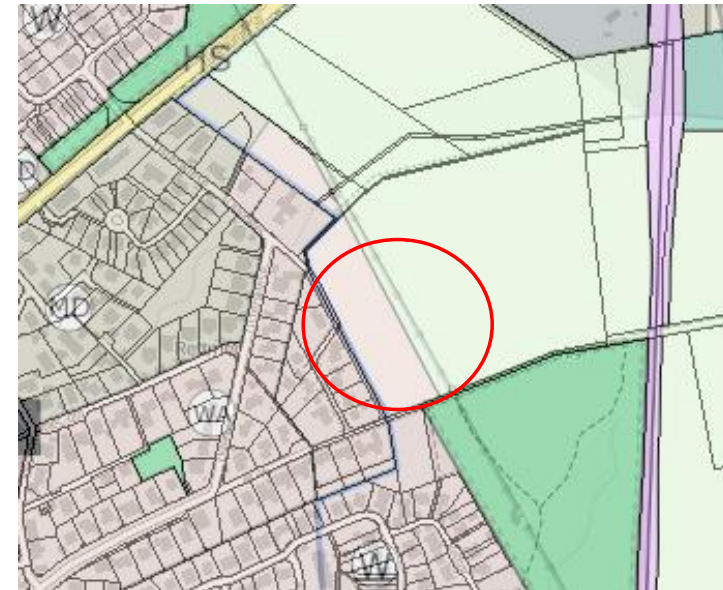
- Zustimmung im Außenbereich nur bei vorhandener Ausweisung von Wohnbauland im FNP

3. Bauliche Dichte

- anzustrebende Minstdichte beugt Flächenverschwendung vor.

4. Stadtklima

- Maßnahmen für eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung werden mit dem Bauherren verhandelt.



FNP: Wohnbauland im Außenbereich

5. Erhalt gewerblicher Betriebe und Baupotenziale

- Zum Schutz von bestehenden Gewerbebetrieben oder Baupotenzialen wird in ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet Hafen auf Wohnungsbau verzichtet.

6. Bezahlbarer Wohnraum

- 30% des neugeschaffenen Wohnraums wird öffentlich gefördert, um später preisreduziert vermietet zu werden.
- Ausnahme: Wohnbauprojekte <10 WE (N-Bank fördert erst ab 3 Wohnungen)



GE, GI und Sondergebiet Hafen am Bilmer Berg



Leitlinien

7. Komplexe Vorhaben

- Für komplexe Vorhaben mit einer Vielzahl öffentlicher und privater Interessen sollen nach wie vor Bauleitplanverfahren zum Einsatz kommen und nicht die neuen Instrumente des „Bauturbos“

8. Kostenübernahme

- Verfahrens- und/oder Umsetzungskosten (z.B. Erschließung), die der Hansestadt bei der Umsetzung des Vorhabens entstehen, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen

9. Ausreichende Entscheidungsgrundlagen

- Die Gemeinde kann ein Vorhaben ablehnen, wenn die vorgelegten Unterlagen für eine qualifizierte Zustimmungsentscheidung nicht ausreichen. Hierzu können auch die vorabgestimmten Inhalte eines Zustimmungsvertrages (öffentlich-rechtlicher Vertrag) gehören.



Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung nach §36a BauGB

- In Lüneburg gilt eine Grundzuständigkeit des Verwaltungsausschuss' (VA)
- Entscheidet der VA sind zuvor der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung und – soweit betroffen - die Ortsräte und Ortsvorsteher zu befassen.



Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung nach §36a BauGB

- Weniger erhebliche Fällen delegiert der VA an die Oberbürgermeisterin / den Oberbürgermeister und die ihr / ihm nachgeordnete Verwaltung.
Ein Antrag gilt als weniger erheblich,
 - wenn das Vorhaben auf Grundlage des § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB genehmigt werden kann und nicht § 246e BauGB hinzugezogen werden muss UND
 - die Bruttogeschossfläche des Vorhabens kleiner als 5.000qm ist UND
 - von keinem herausgehobenen öffentlichen Interesse auszugehen ist.
- Außerdem prüft die Verwaltung die Qualität und Vollständigkeit der Entscheidungsunterlagen



Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung nach §36a BauGB

- Rat und VA können im Einzelfall delegierte Zustimmungsverfahren an sich ziehen und von den Leitlinien abweichende Entscheidungen treffen.



Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung Zum Vergleich **WOLFSBURG**

Die Zustimmungszuständigkeit liegt bei der Verwaltung,

- wenn die Genehmigung auf Basis § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB erfolgt UND
- wenn die Auswirkungen der Abweichungen von den Grundzügen der Planung / vom Einfügungsgebot überschaubar bleiben UND
- wenn die betroffene Fläche < 10.000 qm ist

In allen anderen Fällen liegt die Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung bei den politischen Gremien.



Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung Zum Vergleich **OLDENBURG**

Die Zustimmungszuständigkeit liegt bei der Verwaltung,

- wenn die Genehmigung nach § 31 Abs. 3 erfolgt UND den Grundgedanken des betroffenen Bebauungsplans weiter entsprochen wird ODER
- wenn die Genehmigung nach § 34 Abs. 3b erfolgt UND die betroffene Fläche < 10.000 qm groß ist.

In allen anderen Fällen liegt die Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung bei den politischen Gremien



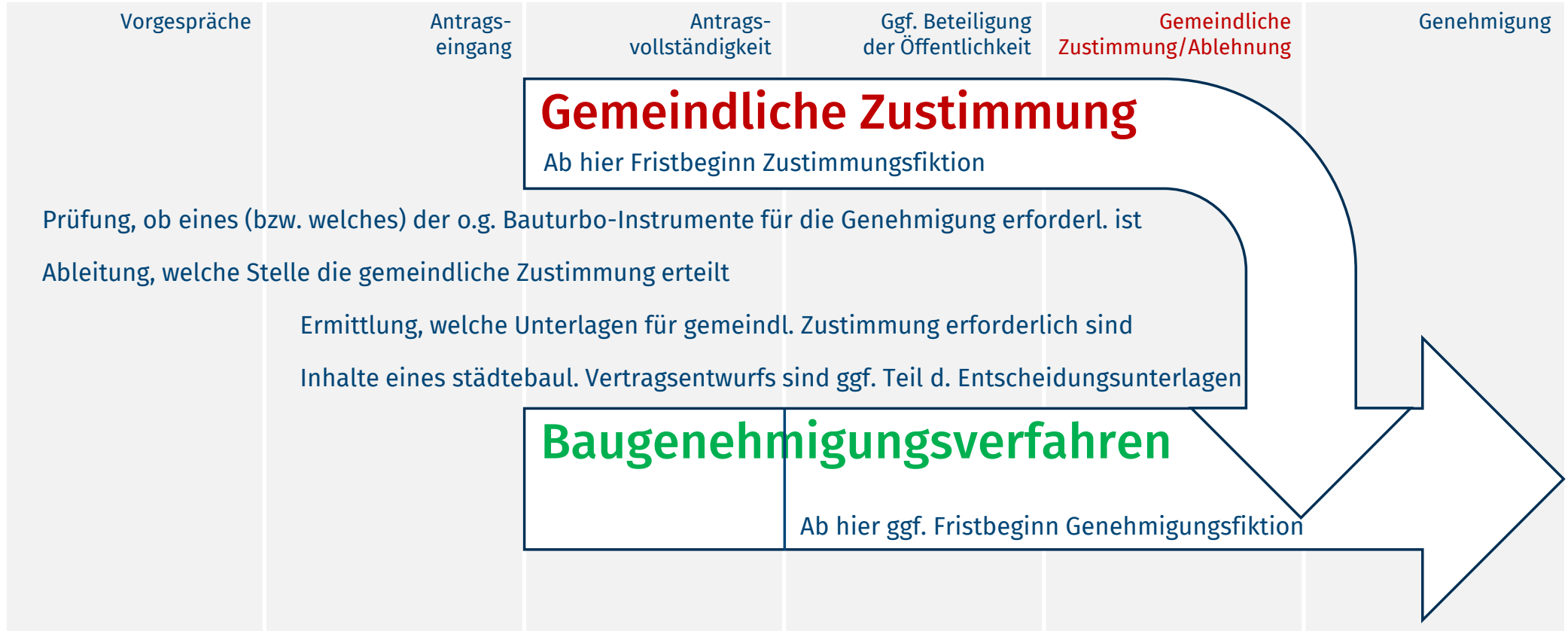
Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung Zum Vergleich **HANNOVER**

Der Rat überträgt die Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung gänzlich an die Verwaltung.

ZIELE:

- Schnelle Bearbeitung der Turbo-Wohnungsbauanträge, unabhängig von Sitzungsterminen
- Keine Belastung der Sitzungen der politischen Gremien mit zahlreichen Bauanträgen

Genehmigungsverfahren, die nach §36a BauGB der Zustimmung der Gemeinde bedürfen: §31 (3), §34 (3b), §246e BauGB





Beispiele für die Anwendung des Bauturbos

- Bereits beschieden:
 - Rettmers Höhe
- In Prüfung:
 - Ziegelkamp (zuvor B'plan)
 - Vrestorfer Weg (zuvor B'plan)
 - Göxer Weg
 - Klaus-Groth-Straße
 - Lüneburger Straße



Hansestadt Lüneburg

Zuständigkeitsaufteilung in anderen Gemeinden als Vergleich

Zuständigkeitsregelung	Oldenburg	Wolfsburg	Hannover
Befreiungen § 31 (3) BauGB	Verwaltung	Verwaltung	Verwaltung
Ausnahmen: Dann Zuständigkeit analog zu § 246e BauGB	Grundgedanke des Bebauungsplans wird in Frage gestellt	Fläche größer 10.000 m ²	--
Abweichung vom Einfüge- gebot § 34 (3b) BauGB	Verwaltung	Verwaltung	Verwaltung
Ausnahmen: Dann Zuständigkeit analog zu § 246e BauGB	Fläche größer 10.000 m ²	Fläche größer 10.000 m ²	--
Anwendung § 246e BauGB	VA und Rat	Rat (Delegation an Ausschuss möglich)	Verwaltung



Begrifflichkeit zur Beteiligung der Gemeinde

Bis zum 29.10.2025 geltende Fassung	Seit 30.10.2025 durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geltenden Fassung	
§ 36 Einvernehmen der Gemeinde	§ 36 Einvernehmen der Gemeinde	§ 36a Zustimmung der Gemeinde
§ 31	§ 31 (1) + (2)	§ 31 (3)
§ 33	§ 33	
§ 34	§ 34 (1) + (2) + (3a)	§ 34 (3b)
§ 35	§ 35	
		§ 246e
innerhalb von zwei Monaten	innerhalb von zwei Monaten	innerhalb von drei Monaten



Begrifflichkeit zur Beteiligung der Gemeinde

Bis zum 29.10.2025 geltende Fassung	Seit 30.10.2025 durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geltenden Fassung	
§ 36 Einvernehmen der Gemeinde	§ 36 Einvernehmen der Gemeinde	§ 36a Zustimmung der Gemeinde
§ 31	§ 31 (1) + (2)	§ 31 (3)
§ 33	§ 33	
§ 34	§ 34 (1) + (2) + (3a)	§ 34 (3b)
§ 35	§ 35	
		§ 246e
innerhalb von zwei Monaten	innerhalb von zwei Monaten	innerhalb von drei Monaten
bisher Geschäft der laufenden Verwaltung		



Begrifflichkeit zur Beteiligung der Gemeinde

Bis zum 29.10.2025 geltende Fassung	Seit 30.10.2025 durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geltenden Fassung	
§ 36 Einvernehmen der Gemeinde	§ 36 Einvernehmen der Gemeinde	§ 36a Zustimmung der Gemeinde
§ 31	§ 31 (1) + (2)	§ 31 (3)
§ 33	§ 33	
§ 34	§ 34 (1) + (2) + (3a)	§ 34 (3b)
§ 35	§ 35	
		§ 246e
innerhalb von zwei Monaten	innerhalb von zwei Monaten	innerhalb von drei Monaten

Neu

weiterhin Geschäft der laufenden Verwaltung



Begrifflichkeit zur Beteiligung der Gemeinde

Bis zum 29.10.2025 geltende Fassung	Seit 30.10.2025 durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geltenden Fassung	
§ 36 Einvernehmen der Gemeinde	§ 36 Einvernehmen der Gemeinde	§ 36a Zustimmung der Gemeinde Neu
§ 31	§ 31 (1) + (2)	§ 31 (3)
§ 33	§ 33	
§ 34	§ 34 (1) + (2) + (3a)	§ 34 (3b)
§ 35	§ 35	
		§ 246e
innerhalb von zwei Monaten	innerhalb von zwei Monaten	innerhalb von drei Monaten
	weiterhin Geschäft der laufenden Verwaltung	Klarstellung der Zuständigkeit durch Grundsatzbeschluss



STADTRATSFRAKTION IM RAT DER HANSESTADT LÜNEBURG

SPD Stadtratsfraktion – Auf dem Meere 14-15 – 21335 Lüneburg

Frau

Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch

Hansestadt Lüneburg

Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

16. Mai 2026

Änderungsantrag zu BV/12453/26 zum Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung am 18.05.2026

Sehr geehrter Frau Oberbürgermeisterin Kalisch,

Wir beantragen folgende Änderungen am Beschlussvorschlag zu beschließen:

Die Verwaltung wird nicht beauftragt, irgendwelche verfahrensrechtlichen Schritte zur Ausweisung des sogenannten „Grüngürtel West“ in das bestehende Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg (LSG) einzuleiten.

Vor weiteren verfahrensrechtlichen Schritten hat die Verwaltung eine umfassende Vorlage mit relevanten, aktuellen und prüffähigen Unterlagen vorzulegen.

Begründung:

Seit vielen Jahren taucht regelmäßig ein Antrag der Fraktion Bündnis 80/Die Grünen zum Grüngürtel West auf. Und wird genauso regelmäßig abgeschmettert, vertagt, zurückgezogen. Auch und gerade auch auf Basis der Stellungnahmen der Verwaltung.

Nun stellt also die Verwaltung selbst den Antrag zur Sicherung des „Grüngürtel-West“ durch Erweiterung eines Landschaftsschutzgebietes. Ohne die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vergangenen Anträgen zu beachten. Und ohne politischen Auftrag.

Zum Antrag VO/11285/24 vom 07.05.2024 hieß es in der Stellungnahme:

Die Flächen des Grüngürtels wurden am 09.05.2016 in einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung und des Grünflächen- und Forstausschusses vorgestellt. Die in der Sitzung präsentierte Darstellung der frei zu haltenden Flächen ist als Anlage beigefügt.

Diese Flächen sind nach wie vor im Flächennutzungsplan vollständig als Grünflächen, Waldflächen oder landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die einzige Ausnahme stellt die vom Grüngürtel mit umfasste Sonderbaufläche für die landschaftlich eingebundene Klinik Gut Wienebüttel dar. Die Fläche des Grüngürtels ist somit gem. § 5 BauGB planungsrechtlich gegen andere Nutzungen gesichert.

Auf dem Meere 14-15
21335 Lüneburg

Tel.: 0 41 31/23 28 59
Fax: 0 41 31/33 104

Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54
BIC: NOLADE21LGB

Vorsitzender:
Thomas Dißelmeyer

Email: info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de
Internet: www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 155 „Digital-Campus/Grüngürtel-West“ wurde gefasst, das Verfahren jedoch nicht weitergeführt.

Ein Handlungsbedarf zur Einleitung eines Änderungsverfahrens für den F.-Plan wird daher gegenwärtig nicht gesehen. Übergeordnete bauleitplanerische Ziele sind auch abhängig von den Ergebnissen und Zielen des ISEK, wesentliche Änderungen der Flächennutzungsplanung sollten daher auch erst nach einer Wirksamkeit des ISEK erfolgen.

Das ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lüneburg) liegt nun seit 2025 vor. Einen Bezug in der vorliegenden Beschlussvorlage dazu fehlt gänzlich.

Fassen wir die Stellungnahme der Verwaltung zur VO/11285/24 zusammen: Es gibt keinen Handlungsbedarf.

Zur Vorlage VO/8205/19 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Für einen rechtsverbindlichen Ausschluss einer Bebauung steht nur das Instrument der Bauleitplanung zur Verfügung. Grundsatz der Bauleitplanung ist, dass nach einem mehrstufigen Beteiligungs- und Abwägungsverfahren, unter Einbezug aller öffentlichen und privaten Belange, Vorgaben für die Nutzung von bestimmten Flächen beschlossen werden können. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sogenannte "Verhinderungspläne", die lediglich bestimmte Nutzungen ausschließen, nicht zulässig sind.

– *Alle weiteren Planungsinstrumente, wie Fach- oder Rahmenpläne haben regelmäßig nur empfehlenden Charakter. Sie müssen in Bauleitplanverfahren einfließen, sind darin abzuwägen und müssen ggf. auch gegen andere Belange zurückgestellt werden. ... Insofern wird das Konzept, dem 2016 und 2018 zugestimmt wurde, als Grundlage für weitere Planungen im Landschaftsraum im Westen des Stadtgebiets gewertet. Bei der Aktualisierung des Landschaftsplans und des Flächennutzungsplans wird dieser Entwurf eines Grüngürtels-West mit einfließen.*

...

Überwiegend handelt es sich bei den vorhandenen Freiflächen jedoch um landwirtschaftliche Flächen unterschiedlicher Nutzung, die für die Naherholung und den Landschaftsschutz relativ geringe Bedeutung haben. Bei einem Fortbestand ihrer Nutzung werden auch diese Flächen frei gehalten. Aus planungs- bzw. naturschutzrechtlicher Sicht und aufgrund der nur allgemeinen bis geringen ökologischen Bedeutung ist jedoch dafür eine rechtliche Sicherung als Naherholungs- oder Landschaftsschutzgebiet nicht begründbar.

...

Die Ausweisung eines LSG kann ohne das Vorliegen fachlicher Gründe nicht durch eine einfache Mehrheitsentscheidung eines politischen Gremiums erfolgen. Insofern würde eine nicht fachlich fundierte Antragstellung beim Landkreis Lüneburg nicht zu einer zusätzlichen Ausweisung weiterer LSG führen können.

Beschlussvorschlag

... Ein Planungsmoratorium wird abgelehnt.

Fachliche Gründe enthält, darauf weisen wir ausdrücklich hin, die hier zu behandelnde Beschlussvorlage BV/12453/26 nicht.

Wir sehen nun, dass sich die Verwaltung intern nicht abgestimmt hat, bzw. ihren bisherigen Stellungnahmen widerspricht. Das sollte intern aufgearbeitet werden.

Die Beschlussvorlage BV/12453/26 ist dürftig, unausgereift und es fehlen jegliche relevante Unterlagen, um hier einen politischen Beschluss zu fassen oder eine Empfehlung abgeben zu können. Dass der beigefügte Lageplan auf alten Planunterlagen beruht, sei nur am Rande erwähnt. Das Neubaugebiet „Schnellenberger Weg“ der Gemeinde Reppenstedt fehlt gänzlich.

Weitere Begründung mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Thomas Dißelmeyer

-

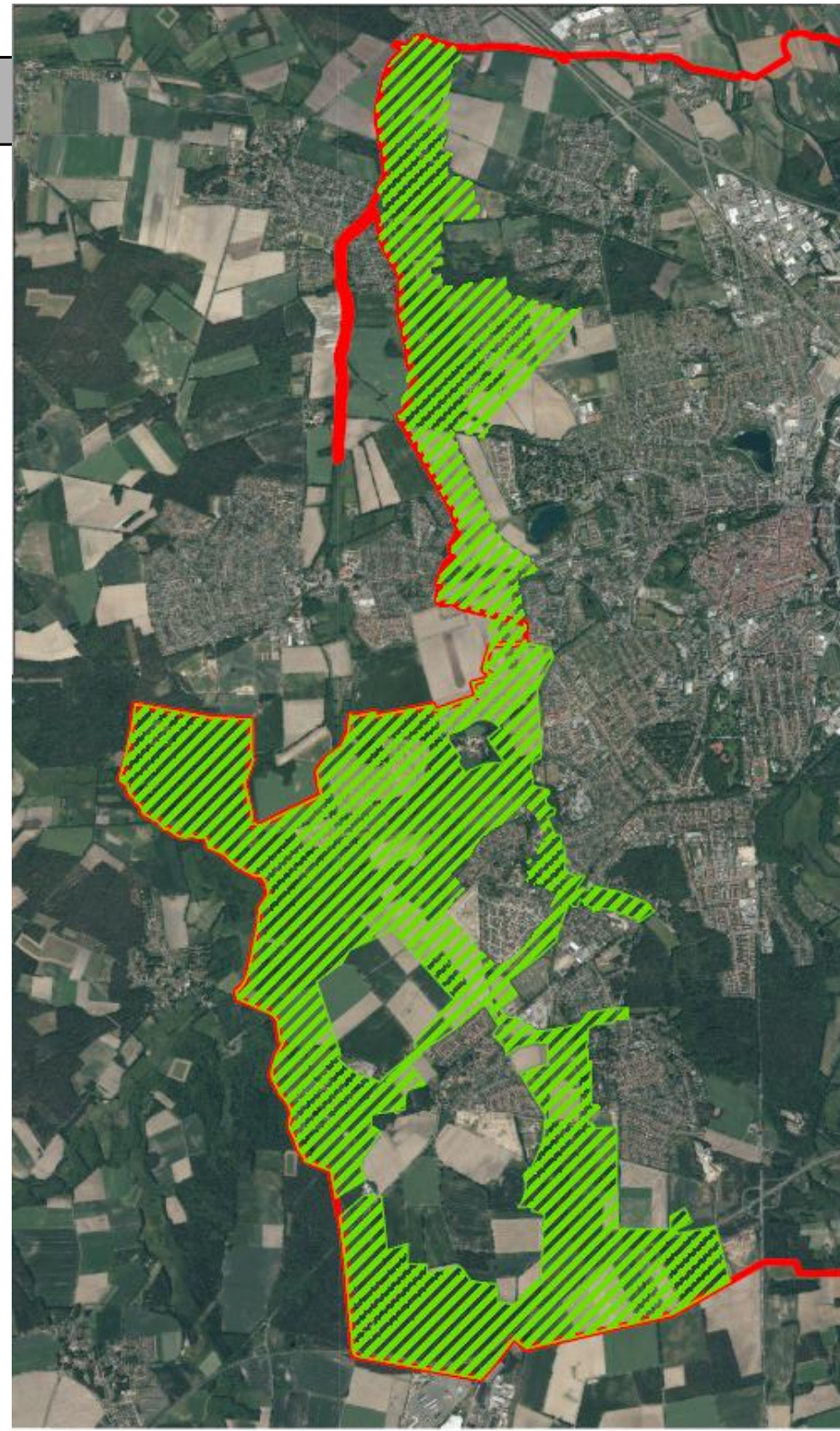
TOP 7

Sicherung des „Grüngürtel-West“
durch Erweiterung des
Landschaftsschutzgebiets

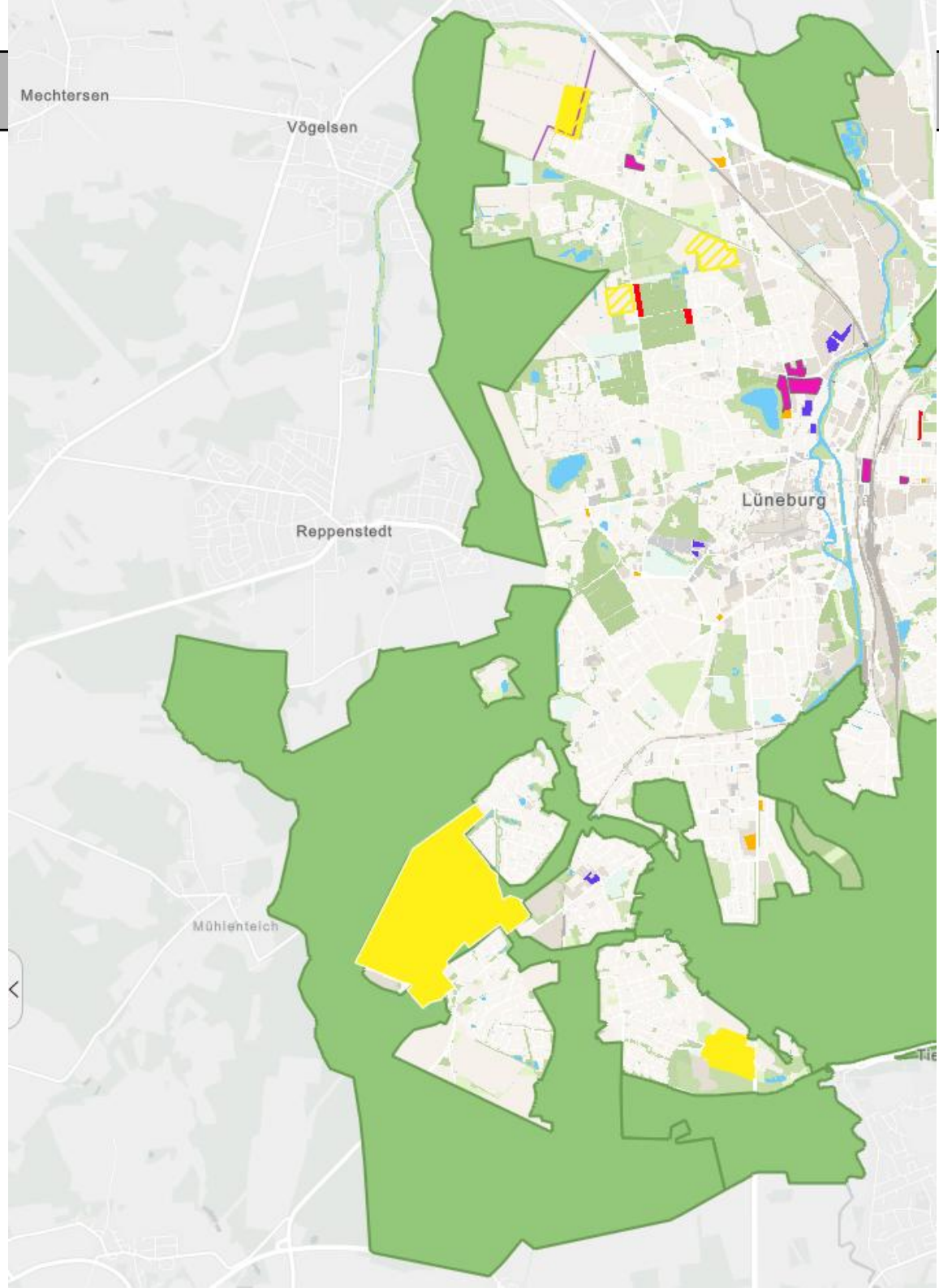
Grüngürtel West

- Luftbild mit Stadtgrenze

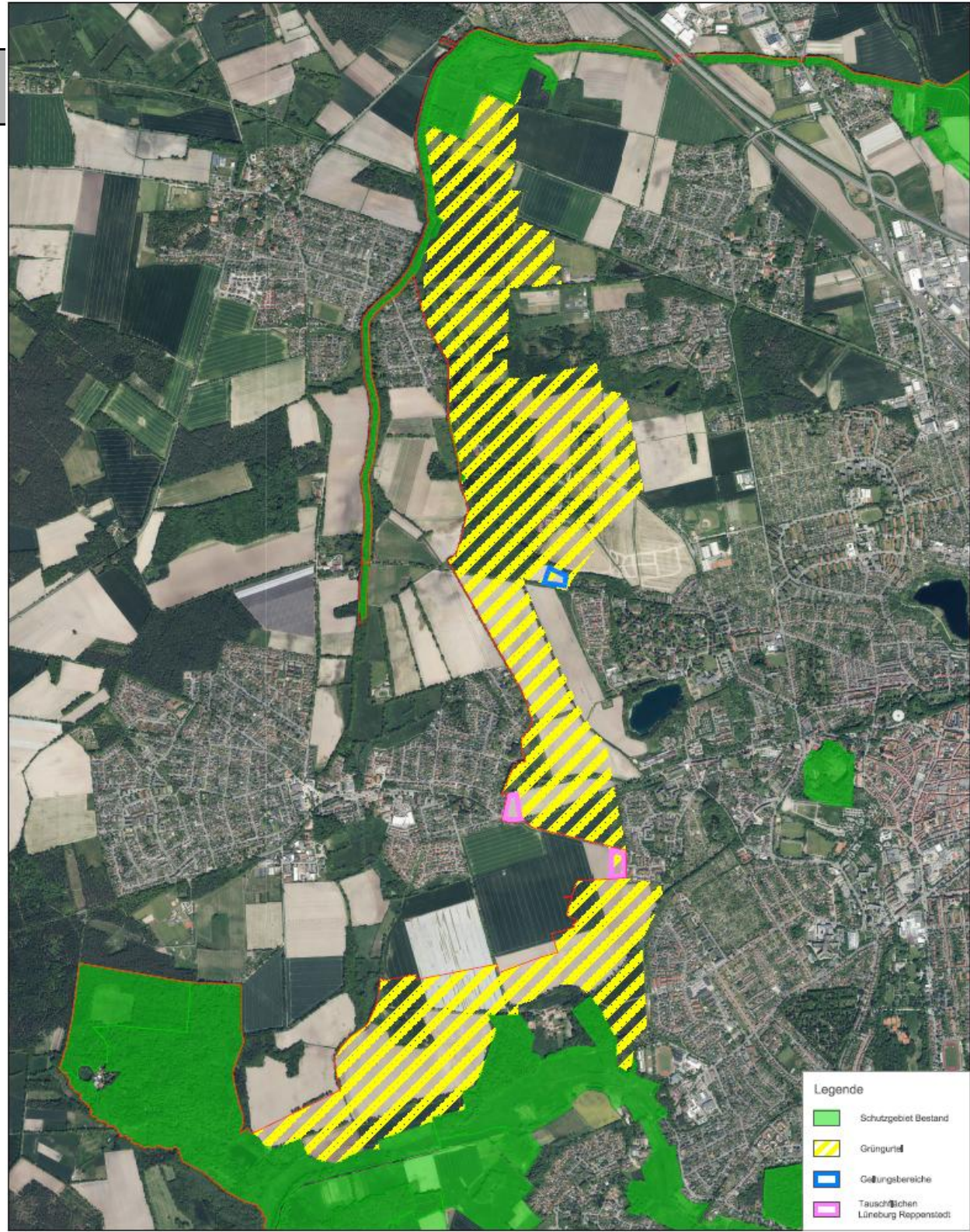
→ Grüngürtel West



ISEK



Grüngürtel 2026



- Legende
-  Schutzgebiet Bestand
 -  Grüngürtel
 -  Gelungsbereiche
 -  Tauschflächen
Lüneburg Reppenstedt