



Vorlagennummer: BV/12399/26
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

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

Datum: 17.03.2026
Federführung: Bereich 61 - Stadtplanung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	20.04.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	21.04.2026	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	23.04.2026	Ö

Beschlussvorschlag

A. Leitlinien

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt, dass die Zustimmung nach §36a BauGB im Grundsatz nur erteilt wird, wenn folgende Leitlinien erfüllt werden. Andernfalls ist die Zustimmung zu versagen, insbesondere um die mit Fristablauf eintretende Zustimmungsfiktion abzuwenden.

1. Chancen der Innenentwicklung
Die Zustimmung soll in der Regel erteilt werden, wenn Bauanträge die versiegelungsarme Innenentwicklung befördern. Dazu gehören insbesondere Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen, Anbauten und Ergänzungsbauten. Flächen, die bereits wichtige Ökosystem- oder Stadtklimafunktionen übernehmen, sind dabei zu schonen.
2. Räumliche Beschränkung
Vorhaben im Außenbereich wird nur dann zugestimmt, wenn die Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Wohnbauentwicklung ausweisen.
3. Bauliche Dichte
Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Fläche, sollen auf bislang unbebauten Flächen die Orientierungswerte nach §17 BauNVO als Mindestwerte angestrebt werden.
4. Stadtklima
Für eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung sollen Maßnahmen mit dem Vorhabenträger abgestimmt werden, die einerseits diese Entwicklung fördern und andererseits im Rahmen der Möglichkeiten des Vorhabenträgers umgesetzt werden können. Entsprechend der Abstimmungen können die Maßnahmen im Zustimmungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgesichert werden.
5. Erhalt von Gewerbebetrieben und gewerblichen Baupotenzialen
In festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten oder im Sondergebiet Hafen wird Wohnbauvorhaben im Regelfall nicht zugestimmt (Gebietserhaltungsgrundsatz).

6. **Bezahlbarer Wohnraum**
Ein Anteil von 30% des neu geschaffenen Wohnraums soll öffentlich gefördert und kostengünstig zur Miete angeboten werden. Die Verpflichtung ist vertraglich sicherzustellen. Ist die Zahl der neu geschaffenen Wohnungen so gering, dass der Anteil von 30% die Mindestzahl der für eine öffentliche Förderung durch die N-Bank erforderlichen Wohnungen (zurzeit 3) unterschreitet, wird von der Verpflichtung abgesehen.
7. **Komplexe Vorhaben**
Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit vielen konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen soll von der Anwendung der neu eingeführten Regelungen abgesehen, sondern grundsätzlich ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.
8. **Kostenübernahme**
Kosten der Hansestadt Lüneburg, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens (z.B. öffentliche Erschließung) oder aus einer aufwändigen Prüfung des Vorhabens (z.B. Umweltprüfung) entstehen, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Dies wird in einem Zustimmungsvertrag festgehalten.
9. **Ausreichende Entscheidungsgrundlagen**
Es wird nur solchen Vorhaben zugestimmt, für die der Antragsteller ausreichende Entscheidungsgrundlagen vorlegt. Zu den Unterlagen können auch mit der Verwaltung vorabgestimmte Inhalte des Zustimmungsvertrages (vgl. Nr. 4, 6 und 8) gehören, an die die gemeindliche Zustimmung geknüpft werden soll.

B. Zuständigkeit

Für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung ist grundsätzlich der Verwaltungsausschuss zuständig. Der Verwaltungsausschuss entscheidet nach vorheriger Befassung des Ausschuss' für Bauen und Stadtentwicklung. Bei Vorhaben,

- in den Ortschaften Ochtmissen oder Oedeme sind darüber hinaus die Ortsräte und
- in den Ortschaften Ebensberg, Häcklingen oder Rettmer, die Ortsvorsteherinnen bzw. Ortsvorsteher anzuhören.

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.

Außerdem prüft die Verwaltung die Qualität und Vollständigkeit der vom Antragsteller vorgelegten Entscheidungsunterlagen und kann bei nicht ausreichenden Unterlagen, Nachforderungen stellen bzw. zur Vermeidung einer Zustimmungsfiktion die gemeindliche Zustimmung versagen.

Die jeweils für die gemeindliche Zustimmung zuständige Stelle entscheidet auch über die Einbeziehung der betroffenen Öffentlichkeit.

Der Rat und der Verwaltungsausschuss können im Einzelfall delegierte Zustimmungsverfahren per Beschluss an sich ziehen und von den Leitlinien abweichende Entscheidungen treffen.

Die Verwaltung unterrichtet den Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung regelmäßig über in ihrer Zuständigkeit erteilte oder versagte Zustimmungen.

Sachverhalt

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung“ 2025 drei neue Instrumente zur Beantragung für Baurecht eingeführt

- §31 Abs. 3 BauGB – Abweichungen von Bebauungsplänen (auch in Grundzügen)
- §34 Abs. 3b BauGB – Abweichungen vom Einfügungsgebot
- §246e BauGB – Abweichungen von allen Normen des BauGB (befristet bis 31.12.2030)

Die Hansestadt Lüneburg hat einen angespannten Wohnungsmarkt und möchte die neuen Instrumente nutzen, um Wohnungsbauvorhaben zu ermöglichen, die bislang nicht genehmigungsfähig waren oder eines aufwändigen Bauleitplanverfahrens bedurften. Alle drei Instrumente sehen die gemeindliche Zustimmung (§ 36a BauGB) als zwingende Voraussetzung für das Erteilen einer Genehmigung vor.

Mit dieser Vorlage werden Leitlinien definiert, die bei Erteilung der gemeindlichen Zustimmung beachtet werden müssen. Außerdem wird klargestellt, welche Stelle in der Gemeinde die gemeindliche Zustimmung erteilt.

A Begründung der Leitlinien

1. Chancen für die Innenentwicklung

Der Vorrang von Umbau, Umnutzung und Nachverdichtung nach dem Prinzip „Umbau vor Neubau“ verhindert unnötige Versiegelung von Flächen und ermöglicht gleichzeitig, schnell neuen Wohnraum bereitzustellen. Auf die Bebauung einer Fläche soll verzichtet werden, wenn auf Grund ihrer besonderen ökologischen und stadtklimatischen Bedeutung, das öffentliche Interesse am Erhalt überwiegt.

Für den Innenbereich wird, neben dem neuen §31 Abs. 3, der neue §34 Abs. 3b eine wichtige Genehmigungsgrundlage darstellen. Über die bislang in § 34 Abs. 3a BauGB vorgesehen Möglichkeiten hinaus, können nun nach Abs. 3b im unbeplanten Innenbereich auch dann neue Wohngebäude zugelassen werden, wenn sie sich nicht in den bestehenden Bebauungszusammenhang einfügen. Die den ursprünglichen Rahmen des § 34 BauGB überschreitenden wohnbaulichen Vorhaben sind potenzielle zukünftige Vorbilder für eine gleichartige Bebauung in der jeweiligen näheren Umgebung. Es können also durch die Anwendung der neuen Genehmigungsmöglichkeiten mittelbar viele weitere Baurechte entstehen, die dann nicht mehr ohne Weiteres steuerbar sind. Tritt eine solche Präzedenzwirkung ein, muss sie bei der Zustimmungsentscheidung berücksichtigt werden.

2. Räumliche Beschränkung

Der Außenbereich soll vor einer ungeordneten Inanspruchnahme geschützt werden. Daher sollen solche Vorhaben grundsätzlich keine gemeindliche Zustimmung erhalten. Lediglich in den Fällen, in denen der Flächennutzungsplan bereits Wohnbaulandflächen ausweist, kann eine gemeindliche Zustimmung erteilt werden. Denn durch die Darstellung im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde ihren Willen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung bereits im Grundzug zum Ausdruck gebracht.

3. Bauliche Dichte

Um die Flächeninanspruchnahme, die Gebäudehüllfläche und den Materialeinsatz in

Bezug auf den neu geschaffenen Wohnraum zu minimieren, wird eine kompakte, mehrgeschossige Bauweise angestrebt.

4. Stadtklima

Durch eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung wird die Gesundheit heutiger und zukünftiger Generationen sowie eine langfristig positive Entwicklung der Kommune sichergestellt.

5. Erhalt von Gewerbebetrieben und gewerblichen Baupotenzialen

Um zu verhindern, dass in planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- oder Industriegebieten bzw. im Hafengebiet durch einzelne Wohnbauvorhaben bestehende oder zukünftige Betriebe Einschränkungen in ihrem Bestand oder ihrer Entwicklung hinnehmen müssen, sollen sie im Regelfall keine gemeindliche Zustimmung erhalten. Dies dient dem Gebietserhaltungsanspruch, es erhält die Fläche für gewerbliche Nutzungen und trägt damit zur Sicherung von Arbeitsstätten bei.

6. Bezahlbarer Wohnraum

Eine verpflichtende Quote von 30% gefördertem Wohnraum (BGF Wohnen) sorgt dafür, dass ein erheblicher Anteil der neu geschaffenen Wohnungen dauerhaft preisgedämpft bleibt und trägt damit zur Erhöhung des sozialen Wohnraumangebots bei. Von der Forderung mietpreisreduzierter Wohnungen ohne öffentliche Förderungen wird abgesehen, weil sie in der Regel dazu führen würde, dass die Wohnungen gar nicht gebaut werden.

7. Komplexe Vorhaben

Bei komplexen Projekten ermöglicht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahren in einer fundierten Abwägung allen öffentlichen und privaten Interessen gerecht zu werden.

8. Kostenübernahme

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung unter die Bedingung stellen, dass Kosten, die der Gemeinde durch die Antragsbearbeitung entstehen (z.B. Umweltprüfung), vom Antragsteller übernommen werden. Auch die Kosten für zusätzlich erforderliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen. Sämtliche Kostenregelungen sollen in einem Zustimmungsvertrag vereinbart werden.

9. Entscheidungsgrundlagen

Um zu entscheiden, ob die städtebauliche Ordnung auch bei Abweichungen mit dem Bau-Turbo noch eingehalten wird, müssen die Antragsunterlagen das Vorhaben in seiner Art, dem Umfang und den Auswirkungen ausreichend darstellen. Die Gemeinde kann entsprechende Nachforderungen stellen. Ein Vorhaben gilt insbesondere dann nicht als hinreichend dargelegt, wenn vom Vorhabenträger kein

- Lage- und Freiraumplan im Maßstab 1:500 oder genauer (inkl. Angaben zu Gebäudehöhen, Dachformen, zur Nutzung und zur Bepflanzung),
 - keine Gebäudeansichten im Maßstab 1:200 und
 - keine Baubeschreibung mit detaillierten Angaben zur Art der Nutzung und zur Anzahl und Größe von Wohnungen sowie zur Anzahl der Stellplätze vorgelegt wird.
- Sollten keine ausreichenden Antragsunterlagen vorgelegt werden, kann die Gemeinde zur Wahrung der Frist gemäß § 36 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ihre Zustimmung versagen.

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung auch unter Bedingungen stellen, dass der Vorhabenträger sich in einem Zustimmungsvertrag verpflichtet, bestimmte Anforderungen einzuhalten (vgl. 4.,6. und 8.). Zu den vollständigen Entscheidungsunterlagen können deshalb auch die Inhalte eines zu schließenden Zustimmungsvertrages gehören. Die Verwaltung verhandelt deshalb vor der

gemeindlichen Zustimmung mit dem Antragsteller über die möglichen Bedingungen, um sie bereits in die Entscheidungsvorlage einfließen zu lassen.

B Erläuterungen zur Zuständigkeit

Grundsätzlich ist in der Hansestadt Lüneburg nach den ortsrechtlichen Vorschriften der Verwaltungsausschuss für die gemeindliche Zustimmung nach §36a BauGB zuständig.

In seiner fachlichen Zuständigkeit soll vor Entscheidungen des Verwaltungsausschuss' der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung seine Empfehlung an den Verwaltungsausschuss abgeben. Für die Ortsteile mit eigenen Ortsräten oder Ortsvorsteherinnen, bzw. Ortsvorstehern soll deren Anhörungsrecht ebenfalls gewahrt werden. Aus zeitlichen Gründen wird dies in der Regel dadurch ermöglicht, dass die Ortsratsmitglieder oder Ortsvorsteherinnen, bzw. Ortsvorsteher zur Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung eingeladen werden.

Um die politischen Gremien von weniger erheblichen Zustimmungsentscheidungen zu entlasten und im Sinne der Verfahrensbeschleunigung, delegiert der Verwaltungsausschuss seine Zuständigkeit für Verfahren unterhalb der im Beschluss definierten Erheblichkeitsschwelle an die/den Hauptverwaltungsbeamtin/en und die nachgeordnete Verwaltung. Mit Verabschiedung der Leitlinien ist ein Entscheidungsrahmen für das Handeln der Verwaltung sichergestellt.

Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung zum Antrag Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist geben. Für die Fälle, bei denen die Zuständigkeit bei der Verwaltung liegt, entscheidet diese auch eigenständig über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit. Für die Fälle, bei denen die Zuständigkeit beim Verwaltungsausschuss liegt, liegt auch die Entscheidung über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit beim Verwaltungsausschuss.

Ziel	Unterziel	Bewertung			
Klimaschutz		++	+	-	--
	Ausbau erneuerbarer Energien			-	
Klimaanpassung		++	+	-	--
	Förderung des Stadtgrüns (z.B. Dach-/Fassadenbegrünung; Schutz von Baumstandorten, Neuanpflanzungen)			-	
Nachhaltige Städte und Gemeinden		++	+	-	--
	Klimagerechte und sozialverträgliche Siedlungsplanung (z.B. Nachverdichtung, bezahlbareres Wohnen)		+		
	Förderung klimafreundlicher Bauvorhaben			-	
Ergänzungen		++	+	-	--

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen: ➤ nein

Personelle Auswirkungen / Auswirkungen auf Stellenplan: ➤ nein

Anlage/n

Keine