



Vorlagennummer: BV/12399/26-1
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Änderungsantrag zum Grundsatzbeschluss der Hansestadt Lüneburg zur zielgerichteten Anwendung der mit der „Bau-Turbo-Novelle“ des Baugesetzbuchs neu eingeführten Regelungen (Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 11.05.2026, eingegangen am 12.05.2026)

Datum: 12.05.2026
Federführung: Bereich 61 - Stadtplanung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	18.05.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	19.05.2026	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	21.05.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Der Rat möge beschließen:

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.“

Hinweis aus der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 19.05.2026:

Der Antrag wurde zur Kenntnis genommen. Er ist inhaltlich in der Beschlussempfehlung zur BV/12399/26 aufgegangen.

Sachverhalt

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Die Verwaltung nimmt zu dem beigefügten Antrag wie folgt Stellung:

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Bau-Turbo-Novelle den neuen § 36a BauGB eingeführt, der

die gemeindliche Zustimmung regelt. Bereits vor der Novelle gab es die rechtliche Möglichkeit mit § 31 Abs. 3 BauGB (alte Fassung) von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien. Da Lüneburg einen angespannten Wohnungsmarkt hat, wurde von dieser Regelung auch bisher schon Gebrauch gemacht. In diesen Fällen wurde die Zustimmung der Gemeinde auch bisher schon durch die Verwaltung erteilt.

Nicht jeder Bau-Turbo-Fall ist so bedeutend, dass er der politischen Befassung bedarf. Die Bandbreite von Vorhaben, die unter die Anwendungsfälle des Bau-Turbos fallen, können sich von ganz kleinen Vorhaben mit einfachen Abweichungen von einem Bebauungsplan oder vom Einfüegebot bis hin zu großen Vorhaben erstrecken, die sonst nur mit Bebauungsplan möglich wären.

Durch die in der Vorlage definierten Kriterien werden die Bauvorhaben mit nicht erheblicher Bedeutung bzw. weniger erheblichen Abweichungen geeignet selektiert. Nur diese sollen durch Verwaltung entschieden werden. Es reicht das Zutreffen eines der drei genannten Kriterien

- Geschossfläche größer als 5.000 m² (= ca. 50 Wohnungen)
- herausgehobenes öffentliches stadtweites Interesse oder
- Entscheidung nach §246e BauGB (und nicht nach § 31 Abs. 3 / §34 Abs. 3b)

um die Befassung durch ABS / VA / Rat auszulösen.

Die Aufteilung der Fälle zwischen der Verwaltung und der Ratspolitik entspricht dem deutschlandweiten Trend von Grundsatzbeschlüssen vieler anderer Gemeinden. Die Anwendungsschwelle von 5.000 m² Geschossfläche wird auch im Vergleich mit Grundsatzbeschlüssen anderer Gemeinden als angemessen für Lüneburg angesehen.

In der Stadt Oldenburg (Oldenburg) werden beispielsweise Befreiungen vom Bebauungsplan nur den politischen Gremien vorgelegt, wenn der Grundgedanke des Bebauungsplans in Frage gestellt wird oder beim Einfüegebot eine Fläche von mehr als 10.000 m² betroffen ist. Ein vergleichbares Vorgehen gibt es auch in der Stadt Wolfsburg. In der Landeshauptstadt Hannover wird die Zuständigkeit – analog zu allen anderen Baugenehmigungsverfahren – gänzlich vom Rat an die Verwaltung übertragen.

Wie in der Begründung zum Grundsatzbeschluss unter B Erläuterung und Zuständigkeit schon ausgeführt wurde, soll die Verlagerung der wenig bedeutenden Bau-Turbo-Fälle auf die Verwaltung neben der Entlastung von Politik und Verwaltung auch zur Verfahrensbeschleunigung beitragen. Denn die Verwaltung muss für jeden Bau-Turbo-Fall, der in den politischen Gremien entschieden wird, eine eigenständige Vorlage erstellen und diese in einen Gremienumlauf geben. Die Anzahl der Tagesordnungspunkte im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung und Verwaltungsausschuss würden weiter ansteigen, was die Gefahr mit sich bringt, dass nicht alle Fälle fristgerecht bearbeitet und beraten werden können und daher abgelehnt werden müssten, um einer Zustimmungsfiktion zu entgehen.

Vorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, der Politik bei Bauanträgen und -genehmigungen, die nach den vorgeschlagenen Leitlinien für den § 36a BauGB in den Entscheidungsbereich der Verwaltung fallen würden, regelmäßig zu berichten. Hierzu würde die Verwaltung den Verwaltungsausschuss über die Baugenehmigungen, welche im Baugenehmigungsverfahren nach § 36a BauGB entschieden werden, in Kenntnis setzen. Darüber hinaus stellt die Verwaltung auf Wunsch einzelne Verfahren vor. Auf diese Weise würde die politische Steuerung und Transparenz gewährleistet bleiben, ohne die Verfahrensbeschleunigung zu beeinträchtigen.

Anlage/n

Anlage 1: Antrag CDU Streichung Erheblichkeit (öffentlich)

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