



STADT VISSELHÖVEDE
DER BÜRGERMEISTER

Sitzungsvorlage

Lfd. Nr.: **065-2026**

Sachbearbeiter/in:

Martin Hellberg

Az.: 31-Hb

Datum: 31.03.2026

Beratungsfolge Gremium	Beratung / Status	Sitzungsdatum	Beschluss:	Z
Bauausschuss	öffentlich	23.04.2026	6:0:1	UF
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	30.04.2026	7:0:0	HG
Rat	öffentlich	07.05.2026	19:1:0	UF

Tagesordnungspunkt:

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Bau-Turbos" in der Stadt Visselhövede

Beschlussvorschlag:

Zur Anwendung der durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) geschaffenen planungsrechtlichen Instrumente sowie zur Ausübung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) beschließt die Stadt Visselhövede die als Anlage beigefügten „Leitlinien der Stadt Visselhövede zur Anwendung der „Bau-Turbo“-Regelungen (§§31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGB)“

Sachverhalt:

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) wurden im Baugesetzbuch (BauGB) neue sowie erweiterte Möglichkeiten zur Vereinfachung und Beschleunigung von Wohnbauvorhaben geschaffen. Ziel des Gesetzgebers ist es möglichst kurzfristig zusätzliche Wohnbaupotenziale zu aktivieren.

Hierzu wurden insbesondere folgende Regelungen eingeführt bzw. erweitert:

- Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (unbefristet),
- Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 3b BauGB im unbeplanten Innenbereich (unbefristet),
- Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246e BauGB (befristet),
- Erforderlichkeit der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

Eine wesentliche Neuerung stellt dabei die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB dar. Diese ist zwingende Voraussetzung für die Anwendung der vorgenannten planungsrechtlichen Erleichterungen. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Genehmigungsbehörde verweigert wird (Zustimmungsfiktion).

Damit Bauwilligen und Investoren größtmögliche Planungssicherheit sowie der Verwaltung eine möglichst effiziente Bearbeitung der Anträge ermöglicht wird, sollten Leitlinien zum Umgang mit den neu geschaffenen Regelungen beschlossen werden.

Die Leitlinien enthalten u. a.

- Grundsätzliche Zielsetzungen,
- Ausschlussgründe,
- Vorgaben zur Begrenzung von Vorhaben,
- zu vereinbarenden städtebaulichen Anforderungen,
- Regelungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Ortsvertretern/Ortsvertreterinnen und
- Vorgaben zu den Entscheidungsbefugnissen.

Mit den Regelungen soll ein ausgewogener Rahmen geschaffen werden, der die Nutzung der neuen Möglichkeiten im Rahmen klarer Grenzen steuert und die Entscheidungsprozesse effizient und transparent hält. Zugleich wird sichergestellt, dass größere oder städtebaulich relevante Vorhaben weiterhin politisch beraten werden und die städtischen Gremien regelmäßig über die Vorhaben informiert werden.

Die Leitlinien können bei Bedarf angepasst werden, sofern dies im Laufe der Zeit als notwendig angesehen wird.

Im Auftrag

Martin Hellberg
Bereichsleiter Bauamt
Teilbereich Bauverwaltung und Stadtentwicklung

Zur Beratung freigegeben

André Lüdemann
Bürgermeister

Anlage
Leitlinien