

Richtlinie zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB (Wohnungsbau-Turbo) in der Stadt Varel

Stand: Februar 2026

Inhaltverzeichnis

| | |
|--|---|
| 1. Vorwort..... | 1 |
| 2. Verfahren zur Zustimmung der Gemeinde | 2 |
| 3. Anwendung des sog. „Wohnungsbau-Turbos“ | 3 |
| 3.1 Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB | 4 |
| 3.2 Anwendung des § 246e BauGB..... | 6 |

1. Vorwort

Die vorliegende Richtlinie soll dazu dienen, den Rat der Stadt Varel zu entlasten sowie der Verwaltung einen politisch abgestimmten Handlungsrahmen zur Anwendung des sog. „Wohnungsbau-Turbo“ zu geben. Antragsteller sollen bereits im Vorfeld einer Antragstellung entsprechend beraten werden und die Notwendigkeit der politischen Beteiligungszeiten soll gering gehalten werden.

Vorab sei klargestellt, dass die Stadt Varel von den Verfahrenserleichterungen des „Wohnungsbau-Turbo“ Gebrauch machen kann, aber nicht muss.

Als ein Grund für die Gesetzesänderungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB wurde u.a. genannt, dass Bauleitplanverfahren im Schnitt bis zu 5 Jahre dauern und so ein zentrales Hindernis für die Schaffung von Wohnraum darstellen¹. Für Varel lässt sich allerdings feststellen, dass Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Wohnraum im Regelfall deutlich schneller zum Abschluss gebracht werden.

Mit dem § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist es unter bestimmten Voraussetzungen schon heute möglich die Bauleitplanverfahren durch Verfahrenserleichterungen zu beschleunigen. Im Rahmen eines § 13a-Verfahrens ist es u.a. möglich auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten und direkt mit den Planentwürfen in die Offenlage zu gehen.

Grundsätzlich bedarf es bei der Anwendung der Paragraphen zum Wohnungsbau-Turbo (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB) der Zustimmung der Gemeinde. Diese Zustimmung

¹ Rebecca Prion (2025): So nutzen Sie die Möglichkeiten des Bauturbo. Abrufbar unter: <https://kommunal.de/bauturbo-infos-checklisten-arbeitshilfen> (letzter Abruf: 24.11.2025)

kann davon abhängig gemacht werden, dass das jeweilige Vorhaben mit den städtebaulichen Zielsetzungen einer Kommune übereinstimmt.

Die Gemeinde hat für ihre Entscheidung **drei Monate** Zeit (die Frist kann um einen Monat verlängert werden, sofern die Öffentlichkeit beteiligt wird). Danach gilt die Zustimmungsfiktion, d.h. die Zustimmung gilt als gesetzlich erteilt!

Über die Zustimmung der Gemeinde beschließt der Rat der Stadt Varel gem. § 58 Abs. 2 Nr. 2 NKomVG. Die Gemeinde trifft ihre Entscheidung zur Zustimmung oder Ablehnung grundsätzlich in jedem Einzelfall nach individueller Abwägung aller vorliegenden Aspekte.

2. Verfahren zur Zustimmung der Gemeinde

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung findet nur unter zwei Voraussetzungen Anwendung:

1. Es handelt sich um ein Vorhaben, welches dem Wohnungsbau dient.
2. Das Vorhaben wird gemäß §§ 30, 31 Abs. 1 und 2, 34 Abs. 1-3a und 35 BauGB als bauplanungsrechtlich unzulässig beurteilt.

Ist eine dieser beiden Voraussetzungen nicht erfüllt, führt das Bauamt im Rahmen seiner Zuständigkeit als untere Bauaufsichtsbehörde ein reguläres baurechtliches Genehmigungsverfahren ohne Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung und ohne Beteiligung der Gemeinde durch. Die Vorhaben werden lediglich wie gehabt im Fachausschuss und Verwaltungsausschuss zur Kenntnis gegeben.

Der Beginn des Verwaltungsverfahrens ist der Eingang des vollständigen Bauantrages bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Varel. Mit Eingang des Bauantrages beginnt auch die Frist des § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB (drei bzw. vier Monate).

Die Verwaltung prüft zunächst, ob es sich um ein Vorhaben handelt, welches unter den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung fällt. Sofern dies der Fall ist, folgt eine fachliche Prüfung des Vorhabens durch die Verwaltung. Im Anschluss erstellt die Verwaltung eine Beschlussvorlage bezüglich der Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB. Die Beschlussvorlage folgt der Beschlussfolge Fachausschuss → Verwaltungsausschuss → Rat.

Es ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung der Gemeinde über die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB die rechtliche Prüfung aller im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigende Belange noch nicht abgeschlossen sein wird. Dies hat den Hintergrund, dass im Baugenehmigungsverfahren sowohl der Fachbereich Planung und Bau als auch zahlreiche verwaltungsinterne und externe Fachstellen mit einer Stellungnahme zum Bauantrags beauftragt werden.

Der Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens, sowie die einzuhaltenden Bearbeitungsfristen ergeben sich vollumfänglich aus den verfahrensrechtlichen Vorschriften der niedersächsischen Bauordnung.

Eine Baugenehmigung ist gemäß § 70 Abs. 1 NBauO zu erteilen, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig ist und soweit eine Prüfung erforderlich ist, dem öffentlichen Baurecht entspricht. Insofern besteht die Möglichkeit, dass ein Vorhaben trotz erteilter Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB aus baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Gründen abzulehnen ist. Sofern dies der Fall ist, wird die Verwaltung die Gemeinde hierüber informieren.

3. Anwendung des sog. „Wohnungsbau-Turbos“

Das in den Kapiteln 1 und 2 erläuterte Vorgehen macht voraussichtlich sehr häufige Ratssitzungen erforderlich. Gem. § 58 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 2 NKomVG und § 36a BauGB ist es dem Rat allerdings möglich einen Grundsatzbeschluss über die Anwendung des Wohnungsbau-Turbo zu fassen und gleichzeitig eine Richtlinie zu beschließen, die festsetzt, welche städtebaulichen Zielsetzungen eingehalten werden müssen und welche Vorgänge als Geschäft der laufenden Verwaltung zu betrachten sind. Die Verwaltung würde die Vorgänge, die als Geschäft der laufenden Verwaltung eingestuft werden, entsprechend bearbeiten und im Fachausschuss lediglich zur Kenntnis geben.

Sofern diese Richtlinie nicht greift bzw. nicht abschließend regelt, muss eine Einzelfallzustimmung/ -ablehnung in Form eines Beschlusses in den politischen Gremien (Ratsbeschluss) erfolgen.

Anträge entsprechend der Fälle des Kapitels 3.1 dieser Richtlinie werden als Geschäft der laufenden Verwaltung eingestuft. Die Verwaltung wird mit dieser Richtlinie ermächtigt, für Fälle nach Kap. 3.1, die Zustimmung der Gemeinde zu erteilen. Die Gemeinde erteilt (gem. § 36a BauGB) die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit den in dieser Richtlinie festgelegten Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach Kapitel 3.1 vereinbar ist und ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen ist. Die Entscheidung wird im Fachausschuss zur Kenntnis gegeben.

Erst im Laufe der nächsten Monate wird sich herausstellen, ob und wie Vorhabenträger von dem „Wohnungsbau-Turbo“ Gebrauch machen möchten und wie Gerichte in Streitfällen entscheiden werden. Die Richtlinie ist daher nicht abschließend. Spätere Ergänzungen oder Änderungen des Leitfadens sind denkbar.

Die Verwaltung hat in den folgenden Kapiteln Vorschläge zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB ausgearbeitet, nach denen Vorhaben ihrer Sicht i.d.R. mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind.

3.1 Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB

Der Paragraph **§ 31 Abs. 3 BauGB** betrifft die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Mit Zustimmung der Gemeinde kann nunmehr zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden.

Folgende städtebauliche Zielsetzungen werden diesbezüglich festgelegt:

- Überschreitung der Baugrenzen bzw. weiterer Bauteppich im Sinne einer Hintergrundbebauung ist nur im festgesetzten Bereich der nicht überbaubaren Fläche, aber nicht in sonstigen Festsetzungen wie z.B. Grünflächen, o.ä. möglich
- Befreiung von der GRZ bis zu 0,44 (in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Wohngebiete sowie die bisherige Befreiungspraxis von 10 % über dem festgesetzten Wert)
- Befreiung von festgesetzten Gebäude- oder Traufhöhe, in den Fällen, in denen die festgesetzten Höhen nicht mehr den aktuellen Baustandards entsprechen.
 - Bei bestehender Zulässigkeit von einem Vollgeschoss kann bis zu einer Gebäudehöhe von max. 8,50 m und einer Traufhöhe von max. 6,20 m befreit werden.
 - Bei bestehender Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen kann bis zu einer Gebäudehöhe von max. 9,50 m und einer Traufhöhe von max. 7,20 m befreit werden.

Mit dem neu eingefügten Absatz für den Innenbereich (**§ 34 Abs. 3b BauGB**) kann vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, sofern die Abweichung der Errichtung eines Wohngebäudes dient.

Folgende Abweichungen vom Einfügensgebot sind grundsätzlich möglich:

- Überschreitung der Baugrenzen bzw. weiterer Bauteppich im Sinne einer Hintergrundbebauung
- Bei einer vorhandenen GRZ von unter 0,44 ist eine Erhöhung auf maximal 0,44 laut BauNVO möglich (in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Wohngebiete sowie die bisherige Befreiungspraxis von 10 % über dem festgesetzten Wert in § 31 BauGB-Gebieten)
- Befreiung von vorherrschenden Gebäude- oder Traufhöhen, in den Fällen, in denen die vorhandenen Höhen nicht mehr den aktuellen Baustandards entsprechen
 - Bei vorherrschender Eingeschossigkeit kann bis zu einer Gebäudehöhe von max. 8,50 m und einer Traufhöhe von max. 6,20 m befreit werden.
 - Bei vorherrschender Zweigeschossigkeit kann bis zu einer Gebäudehöhe von max. 9,50 m und einer Traufhöhe von max. 7,20 m befreit werden.

Damit ein Antrag auf Befreiung bzw. auf eine Abweichung vom Einfügungsgebot gem. §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB als Geschäft der laufenden Verwaltung betrachtet werden und dem zugestimmt werden kann, **sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:**

- Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten (nur bei § 31 Abs. 3 BauGB)
- Die Erschließung ist gesichert (u.a. Zuwegung, Abführung von Abwasser- und Oberflächenwasser)
- Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 KfZ-Stellplätze vorzusehen
- Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Villenviertel
- Aus städtebaulichen Gründen können weitere einzelfallbezogene Auflagen oder Regelungen zur Abmilderung der Auswirkungen der Nachverdichtung in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag festgesetzt werden.
- Zur Abprüfung der nachbarlichen Interessen ist durch den Vorhabenträger die Zustimmung der Nachbarn einzuholen und der Stadt Varel vorzulegen
- Die Verwaltung führt eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen durch und behält sich im Zweifel vor Gutachten, o.ä. ein zu fordern
- Die Verwaltung holt bei den für das jeweilige Bauvorhaben relevanten Trägern öffentlicher Belange (z.B. OOWV, EWE Netz) eine Stellungnahme zum Vorhaben ein
- Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren/Befristung auf drei Jahre, damit das Ziel des Wohnungsbau-Turbos Wohnraum zu schaffen, kurzfristig erreicht werden kann.

Eine Befreiung der Art der baulichen Nutzung ist zur Vermeidung von Nutzungs- und Nachbarschaftskonflikten grundsätzlich nicht möglich.

Gleiches gilt für Wohnbauvorhaben in Gewerbegebieten: Im Sinne der zukunftsorientierten Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe sollte eine Flächenkonkurrenz und damit auch eine gegenseitige Beeinträchtigung durch einwandernde Wohnnutzung vermieden werden.

Befreiungen oder Abweichungen von der Anzahl der Vollgeschosse sowie umfangreichere Befreiungen oder Abweichungen vom Einfügungsgebot werden nicht als Geschäft der laufenden Verwaltung betrachtet.

In diesen Fällen ist eine Einzelfallentscheidung des Rates erforderlich.

Wird das Bauvorhaben befürwortet, die Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB aber abgelehnt, kann eine Bebauungsplanaufstellung oder -änderung im § 13a BauGB Verfahren (ggf. ohne frühzeitige Beteiligung) angestrebt werden.

3.2 Anwendung des § 246e BauGB

Dieser Paragraph ist der Weitestgehende und kann befristet bis zum Ablauf des 31.12.2030 angewendet werden. Mit dieser Regelung kann, zugunsten des Wohnungsbaus, von jeglichen Vorschriften des Baugesetzbuches und den Baunutzungsverordnungen abgewichen werden. Dies trifft auf Bauvorhaben im Innenbereich, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen als auch im Außenbereich zu, wobei der Außenbereich im räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen oder Bebauungsplanflächen stehen muss.

Der § 246e BauGB soll grundsätzlich nur sehr beschränkt angewendet werden, da er sich in Teilen mit den Befreiungsmöglichkeiten bzw. den Abweichungsmöglichkeiten vom Einfügungsgebot gem. §§ 31 und 34 deckt.

Der § 246e wird grundsätzlich nicht angewendet, wenn:

- erhebliche Umweltauswirkungen erwartet werden (§ 246e Abs. 1 BauGB).
 - In diesem Fall ist eine Umweltprüfung erforderlich. Diese ist vergleichbar mit einem Umweltbericht in einen regulären Bebauungsplan. Für Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen sind daher i.d.R. Bebauungspläne aufzustellen.

- sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet (§ 246e Abs. 3 BauGB).
 - Der Außenbereich soll von Bebauung freigehalten werden. Für Planungen im Außenbereich sind daher i.d.R. Bebauungspläne aufzustellen.
 - Eine Ausnahme bilden u.a. Außenbereichsflächen im Innenbereich, die im Zuge der Nachverdichtung entwickelt werden können.

Die Anwendung des § 246e BauGB ist grundsätzlich eine Einzelfallentscheidung, die durch den Rat beschlossen werden muss.