Stadt Bramsche
Der Bürgermeister
FB 4 - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Vorlage **WP 26-31/0059**
Datum: 19.11.2026
Verfasser/in: Baumeister, Marina

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	03.12.2026	öffentlich			
Verwaltungsausschuss	08.12.2026	nicht öffentlich			
Rat	10.12.2026	öffentlich			

Betreff: Umgang mit Bauanträgen nach § 246e BauGB („Bauturbo„) sowie der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB im Stadtgebiet
- Versagung der gemeindlichen Zustimmung als Übergangsregelung und Erfordernis einer vorgelagerten Abstimmung

Beschlussvorschlag:

1. Städtebauliche Leitlinie für die Übergangszeit (§ 58 Abs. 1 Nr. 1 NKomVG):
Der Rat der Stadt Bramsche beschließt als vorläufige städtebauliche Leitlinie, dass die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für Bauvorhaben gemäß § 246e BauGB sowie den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB bis zur Verabschiedung allgemeiner städtischer Anwendungskriterien eine vorherige städtebauliche Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung voraussetzt.
2. Umgang mit unabgestimmten Bauanträgen (Legitimierung der Versagung):
Sofern Bauanträge unter Inanspruchnahme der §§ 246e, 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b BauGB beim Landkreis Osnabrück eingereicht werden, ohne dass zuvor eine städtebauliche Abstimmung mit der Stadt Bramsche erfolgt ist, ist eine belastbare Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen innerhalb der gesetzlichen Stellungnahmefrist regelmäßig nicht möglich. Die Verwaltung wird legitimiert und beauftragt, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB in diesen Fällen wegen fehlender städtebaulicher Abstimmung zu versagen.
3. Verfahren bei vorab abgestimmten Vorhaben:
Bei Vorhaben, die im Vorfeld der Antragstellung mit dem Fachbereich IV erörtert wurden und aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar sind, legt die Verwaltung den Vorgang dem Verwaltungsausschuss zur Einzelfallentscheidung über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB vor.

Sachverhalt / Begründung:

Mit den gesetzlichen Sonderregelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus wurden weitreichende Instrumente geschaffen, um Wohnungsbauvorhaben unter Befreiung von bestehenden Bebauungsplänen (§ 31 Abs. 3 BauGB), unter Abweichung vom Innenbereichs-Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 3b BauGB) sowie im Wege umfassender Sonderregelungen nach § 246e BauGB („Wohnungsbauturbo“) zuzulassen.

Gleichwohl sollten und müssen entsprechende Vohaben jedoch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechen. Welche Ziele hierbei zukünftig zur Beteiligung herangezogen

werden, muss noch im politischen Kontext erörtert und in einer entsprechenden Richtlinie verabschiedet werden.

Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf gemeindliche Zustimmung für ein Vorhaben. Wie das Niedersächsische Bauministerium und das Niedersächsische Innenministerium gemeinsam ausführen, kann die Gemeinde daher grundsätzlich die Zustimmung vor dem Hintergrund verweigern, dass noch eine Beschlussfassung des Rates über städtebauliche Leitlinien sowie über Umfang und Rahmen der Nutzung der neuen rechtlichen Möglichkeiten des „Bauturbos“ erfolgen muss. Diese Vorgehensweise entlastet die Gemeinde vom Zeitdruck, der durch die gesetzliche Dreimonatsfrist (Genehmigungsfiktion) in Verbindung mit den Terminen der Gremiensitzungen entstehen kann. Reagiert die Stadt nämlich nicht fristgerecht, gilt die Zustimmung automatisch als erteilt. Dies birgt das akute Risiko, dass städtebaulich unerwünschte Vorhaben allein durch bloßen Fristablauf zulässig werden.

Vor einer Versagung kann in geeignet erscheindenden Fällen erwogen werden, die Antragstellenden aufzufordern, den Antrag zunächst zurückzunehmen, bis etwaige Grundsatzbeschlüsse gefasst wurden.

Um solche Konflikte im laufenden Genehmigungsverfahren zu vermeiden und konstruktive Lösungen zu ermöglichen, ist bei allen beabsichtigten Vorhaben nach §§ 246e, 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB eine frühzeitige Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Stadtverwaltung im Hinblick auf u. a. die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen vor Antragstellung beim Landkreis erforderlich.
Dies ermöglicht es der Verwaltung, bereits im Vorfeld zu klären, ob ein Vorhaben alternativ über reguläre bauplanungsrechtliche Instrumente (z. B. nach § 31 Abs. 2 BauGB als Befreiung) umgesetzt werden könnte oder ob eine politische Einzelfallentscheidung durch die städtischen Gremien in Betracht gezogen wird. Erfolgt keine vorherige Abstimmung, wird die Zustimmung durch die Verwaltung fristwahrend versagt.

Eine Befugnis der Verwaltung zur Erteilung der Zustimmung in diesen Sonderverfahren ist hiermit nicht verbunden; Einzelfallentscheidungen bleiben den politischen Gremien der Stadt Bramsche vorbehalten.