

Gemeinde Brokstedt	Vorlagen-Nummer Brok/006/2026
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	

Kellinghusen, 10.02.2026		
Vorlage für Brokstedt Gemeindevertretung	Datum 25.02.2026	Berichterstatter
Zusatzinformation		

Betreff Satzung (Nachtrag 4) zur Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Brokstedt
--

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt,

die Satzung (Nachtrag 4) zur Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Brokstedt in der beigefügten Fassung

ggf. mit den während der Sitzung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen.

Nach der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht (§ 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung – GO) ist die Satzung durch den Bürgermeister auszufertigen und vom Amtsvorsteher bekannt zu machen.

Sachverhalt und Begründung:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) ist mit Wirkung vom 30.10.2025 in Kraft getreten. Dieses Gesetz beinhaltet verschiedene Rechtsänderungen im Baugesetzbuch (BauGB).

Erläuterungen zum „Bau-Turbo“ sind der Druckschrift des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport zu entnehmen [Bau-Turbo](#).

„Kernanliegen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung sind ... vor allem planungsrechtliche Flexibilisierungen zugunsten

einer vereinfachten und beschleunigten Schaffung von Wohnraum („Bau-Turbo“). In dieser Hinsicht sind insbesondere die gesetzlichen Neuerungen in § 31 Abs. 3 BauGB als Erweiterung der Befreiungsmöglichkeit, § 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1 lit. b) und Abs. 3b BauGB als Lockerungen beim Einfügegebot sowie § 246e BauGB als Experimentierklausel für Abweichungen vom Planungsrecht zu nennen. In engem Zusammenhang zu §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB steht maßgeblich auch § 36a BauGB in Bezug auf die Zustimmung der Gemeinde“ (vgl. Einleitung der o.g. Druckschrift).

Durch den Bau-Turbo können Wohnungsbauvorhaben, die mit aktuellem Baurecht unzulässig wären, deutlich schneller genehmigt werden. Aufgrund der Abweichungsmöglichkeiten kann das Vorhaben bei Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden, ohne dass durch ein aufwendiges Bauleitplanverfahren das entsprechende Baurecht geschaffen wird.

Die Anwendungsbereiche beziehen sich vornehmlich auf den bereits beplanten und unbeplanten Innenbereich. Maßvoll kann dieser auch im Außenbereich Anwendung finden. So könnte beispielsweise in Abweichung der bisherigen Festsetzungen eines Bebauungsplans die maximale Gebäudehöhe oder die Geschossigkeit für eine Aufstockung von Bestandsbebauung zugelassen werden. Ein weiterer Anwendungsfall wäre zum Beispiel die Zulassung einer Hinterlandbebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB und § 246e in Verbindung mit § 36a BauGB ist eine rein städtebauliche Entscheidung der Gemeinde, damit die verfassungsrechtlich geschützte Planungshoheit der Gemeinde gewahrt bleibt.

Auf der Landesseite

[https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/planen-bauen-wohnen/bauen/bauplanungsrecht/bauturbo/ documents/bauturbo_faq_fh](https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/planen-bauen-wohnen/bauen/bauplanungsrecht/bauturbo/documents/bauturbo_faq_fh) werden diverse Fragen zum Bau-Turbo kurz beantwortet. Dies ermöglicht eine gut zusammengefasste Übersicht.

Nunmehr stellt sich gewiss die Frage, wenn es um die Planungshoheit der Gemeinde geht, warum eine Übertragung auf den Bürgermeister sinnvoll ist.

Hier muss man vorwegnehmen, dass die Übertragung lediglich Entscheidungen über Vorhaben betrifft, deren Verwirklichung nicht die Grundzüge der Planung berühren oder von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind. Hiermit soll vermieden werden, bei jedem Wohnungsbauvorhaben, welches eine Entscheidung nach den Bau-Turbo-Vorschriften fordert, eine Fachausschusssitzung und eine Gemeindevertretung einberufen zu müssen. Dies betrifft vor allem Vorhaben im Sinne einer wohnbaulichen Erweiterung eines Bestandsgebäudes. Dadurch, dass positive als auch negative Entscheidungen nach den Bau-Turbo-Vorschriften zu einer Vorbildwirkung für den Straßenzug führen, aber auch im Zuge der Gleichbehandlung Entscheidungsgrundsätze hervorrufen, an die sich die Gemeinde sodann bei gleichartigen Bauvorhaben mit ähnlichen Grundstücksstrukturen zu halten hat, ist mit einer Entscheidung über Bau-Turbo-Vorhaben ein großes Maß an städtebaulicher Verantwortung verbunden. Weiterhin wirken die Bau-Turbo-Vorhaben in die Zukunft umgebungsprägend: Soweit die Gemeinde mehrere Vorhaben innerhalb eines Gebietes über den Bau-Turbo zulässt, kann sich hierdurch ein neuer Bezugsmaßstab ergeben. Sobald sich ein neuer Maßstab gebildet hat, sind zukünftige Vorhaben bereits nach § 34 Absatz 1 oder Absatz 2 Baugesetzbuch zulässig. Die Gemeinde wird dann nicht mehr um Zustimmung, sondern lediglich um das Einvernehmen gebeten.

Hiernach könnte man meinen, dass eine Übertragung auf eine Person nicht tragbar ist, jedoch ist die Verwaltung der Auffassung, dass das Instrument zur Verschlan-
kung der Entscheidungswege auch nur dann genutzt werden kann, wenn dies nach
qualifizierterer Prüfung des Falls inkl. Betrachtung der Auswirkung möglich ist. Alle
Vorhaben, die städtebaulich besondere Bedeutung haben, werden ohnehin in der
Gemeindevertretung entschieden werden müssen. Die Verwaltung hat für die Prü-
fung der Bau-Turbo-Fälle eine interne Prüfkommision eingeführt, die die Fälle detail-
liert klärt und aufzeigt.

Zu den Änderungen im Einzelnen:

Artikel I und II

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
fügt neu § 36 a BauGB ein, der die gemeindliche Zustimmung näher regelt (siehe
Ziffer 3.4 der o.g. Druckschrift).

§ 36a BauGB weist folgenden Wortlaut auf:

*(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der
Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbe-
hörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vor-
stellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann
ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich ver-
pflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der
Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht **binnen drei Monaten** nach Eingang des Er-
suchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter
Halbsatz gilt entsprechend.*

*(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die
Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemesse-
ner Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert
sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der
Stellungnahmefrist.*

*(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des
Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.
Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten
nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird (§ 36a
Abs. 2 BauGB).*

Es wird empfohlen, die Aufgaben des Bürgermeisters unter § 2 Abs. 2 Ziffer 11 um
die Zustimmungserklärungen nach den vorgenannten Vorschriften des Bau-Turbo zu
erweitern.

Die Unterrichtungspflichten gegenüber dem Bau- und Wegeausschuss werden im §
2 Abs. 4 (neu) der Hauptsatzung ergänzt (Artikel II der Hauptsatzungsänderung).

Artikel III Inkrafttreten

Die Nachtragssatzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Für Rückfragen im Zusammenhang mit vorgenannten baurechtlichen Neuerungen
stehen die Kolleginnen der Bauverwaltung (Frau Gülling und Frau Reimers) zur Ver-
fügung.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Die aktuelle Fassung der Hauptsatzung ist unter Ortsrecht [Brokstedt Hauptsatzung](#) bereitgestellt

Unterschrift Sachbearbeiterinnen und Unterschrift FAL:

Sachbearbeiterinnen: Merle Gülling / Simone Naucke
FAL Hauptamt: Kathleen Bubel

Anlagen:

Entwurf einer Satzung (Nachtrag 4) zur Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Brokstedt