

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/012/2026

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	28.09.2026
Verfasser:	Rebekka Graw	AZ:	6/61-Gr/Br

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	06.10.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.10.2026	Vorberatung
RAT	09.12.2026	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Zustimmung zu Bauvorhaben; Regelung der Zuständigkeit

Sachverhalt:

In der Sitzung am 11.12.2008 hat der Rat die nachfolgende Regelung zur Zuständigkeit für den Umgang mit Bauanträgen beschlossen:

„Der Rat der Stadt Lohne überträgt dem Verwaltungsausschuss die Zuständigkeit für die Erteilung

- a) von Ausnahmen von Veränderungssperren gem. §15 BauGB sowie die Entscheidung über die Zurückstellung von Baugesuchen während der Planaufstellung
- b) des Einvernehmens gem. § 36 BauGB zu Bauvorhaben während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB
- c) der Zustimmung zu Vorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB und
- d) der Zustimmung zu Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB,

es sei denn, es handelt sich um geringfügige An- und Umbauten, von denen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind. In diesen Fällen ist der Bürgermeister berechtigt, über die Erteilung des Einvernehmens zu entscheiden.

Die Entscheidung über die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB wird dem Bürgermeister übertragen. Hält der Verwaltungsausschuss bzw. der Bürgermeister eine Angelegenheit für die städtebauliche Entwicklung der Stadt von grundsätzlicher Bedeutung oder besonderer Wichtigkeit, legt er die Angelegenheit dem Stadtrat zur Entscheidung vor.“

Diesem Ratsbeschluss folgend werden Bauanträge, die des gemeindlichen Einvernehmens bedürfen, regelmäßig im Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung vorberaten und dem Verwaltungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der rechtliche Ansatz zum gemeindlichen Einvernehmen ergibt sich dabei aus dem § 36 BauGB:

„(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie § 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden [...]“

„(2) **Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dürfen nur aus den sich aus § 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie aus § 35 ergebenden Gründen versagt werden.** Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden [...] **Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.**“

Zudem besteht gemäß § 70 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf Erteilung der Baugenehmigung:

„(1) **Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn die Baumaßnahme**, soweit sie genehmigungsbedürftig ist und soweit eine Prüfung erforderlich ist, **dem öffentlichen Baurecht entspricht.** [...]“

Somit behandeln alle Vorlagen in den politischen Gremien Anträge und Vorhaben, die genehmigungsrechtlich eindeutig zu beurteilen sind und keinen Ermessens- oder Abwägungsspielraum eröffnen. Ob die gesetzlichen Voraussetzungen (Genehmigungsfähigkeit) erfüllt sind, wird zuvor durch die Verwaltung und die zuständige Genehmigungsbehörde des Landkreises Vechta geprüft. Eine darüberhinausgehende inhaltliche oder politische Bewertung des Vorhabens ist rechtlich nicht zulässig, da das Einvernehmen zu erteilen ist oder bei nicht Erteilung durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde ersetzt wird.

Die regelmäßige Befassung der Ausschüsse mit diesen Vorgängen führt in der Praxis zu einem deutlich erhöhten Verwaltungs- und Beratungsaufwand. Verwaltungsseitig sind jeweils einzelne Sitzungsvorlagen zu erstellen, die die Anträge fachlich aufbereiten und sachgerecht darstellen. Im Rahmen der Fachausschusssitzung erfolgt anschließend die Beratung der jeweiligen Vorlagen sowie eine Protokollierung der Beratung, bevor dann wochenversetzt im Verwaltungsausschuss erneut beraten und beschlossen wird.

Für den Bürger als Antragsteller bedeutet dieses Prozedere ein hohes Maß an Frustration auf Grund der **deutlich** verlängerten Bearbeitungszeiten, trotz klarer Rechtslage und einem in der Sache bereits feststehenden Ergebnis.

Zur Entbürokratisierung und Beschleunigung der Verfahren erscheint eine Entlastung der Ausschussbefassung in diesen Fällen sachgerecht. Zur Verfahrensvereinfachung und Beschleunigung der Bearbeitungszeiten von Bauanträgen und Bauvoranfragen wird vorgeschlagen, die Bearbeitung künftig grundsätzlich als Geschäft der laufenden Verwaltung zu behandeln, wie es beispielsweise die Kommunen Bakum, Dinklage, Goldenstedt und Visbek bereits handhaben. Hiervon ausgenommen bleiben insbesondere:

- Vorhaben mit erheblicher städtebaulicher Bedeutung, besonderem öffentlichem Interesse oder politischer bzw. grundsätzlicher Bedeutung
- Ausnahmen von Veränderungssperren gem. § 14 BauGB
- Vorhaben während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB

Diese Fälle werden weiterhin dem Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung zur Beratung und dem Verwaltungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt. Zudem wird künftig quartalsweise über die weiteren entschiedenen Bauanträge und Bauvoranfragen berichtet.

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Lohne überträgt der Bürgermeisterin die Zuständigkeit für die Erteilung

- der Entscheidung über die Zurückstellung von Baugesuchen gem. §15 BauGB,
- von Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 BauGB,
- des Einvernehmens gem. § 36 BauGB zu Vorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB und zu Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Rat der Stadt Lohne überträgt dem Verwaltungsausschuss die Zuständigkeit für die Erteilung

- von Beschlüssen zu Vorhaben mit erheblicher städtebaulicher Bedeutung, besonderem öffentlichem Interesse oder politischer bzw. grundsätzlicher Bedeutung,
- von Ausnahmen von Veränderungssperren gem. § 14 BauGB und
- des Einvernehmens zu Vorhaben während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB.

Die Verwaltung berichtet quartalsweise

- über die Bauanträge und Bauvoranfragen.

Dr. Voet