



## Mitteilung

für die nächste Sitzung der

- Verbandsgemeinde Vallendar  
 Stadt Vallendar  
 OG Niederwerth  
 OG Urbar  
 OG Weitersburg

Gremium:	Sitzungsdatum:				
Ortsgemeinderat	11.12.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>	nichtöffentlich
		<input type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>	nichtöffentlich
		<input type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>	nichtöffentlich
		<input type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>	nichtöffentlich

**Betreff:**

**Anfrage der FWG Weitersburg e.V. vom 12.11.2025 bzgl. Information zu „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“**

**Erläuterungen:**

## Vorab-Information:

Das neue „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (sog. „Bau-Turbo“) erlaubt es Städten und Gemeinden, leichter Bauprojekte für Wohnungen zu genehmigen, indem von bestehenden bauplanungsrechtlichen Regelungen abgewichen werden darf, z.B. vom Einfügensgebot des § 34 BauGB, Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach § 31 BauGB. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum.

Dem damit verbundenen Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinde wird mit dem Zustimmungserfordernis gemäß § 36a BauGB Rechnung getragen.

In folgenden Fällen ist die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erforderlich:

- § 31 Abs. 3 BauGB – Befreiungen in Bebauungsplänen und faktischen Baugebieten
- § 34 Abs. 3b) BauGB – Abweichen vom Einfügensgebot
- § 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Bau-Turbo“)

**Nachstehend sind die einzelnen Fragestellungen aus o.g. Anfrage aufgelistet mit entsprechender Beantwortung:**

- **Welche wesentlichen Änderungen ergeben sich aus diesem Gesetz für Ortsgemeinderat und seine Ausschüsse?**

Aktuell müssten entsprechende Bauanträge / Bauvoranfragen bei Anwendung einer der o.g. Vorschriften abschließend über den Ortsgemeinderat beschieden werden. Vorhaben, welche unter das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB (§ 31 Absatz 1 und 2, § 33, § 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie § 35 BauGB) fallen, sind weiterhin vom Ausschuss für Technik und Umwelt (ATU) abschließend zu behandeln.

Eine entsprechende Änderung der Hauptsatzung (Delegierung der Entscheidung über die Zustimmung gemäß § 36a BauGB auf den ATU – analog zum Einvernehmen) sollte angestrebt werden.

- **Wie werden Einvernehmensentscheidungen nach § 34 BauGB beeinflusst?**

Einvernehmensentscheidungen werden durch die Einführung des o.g. Gesetzes u.E. nicht beeinflusst.

Fügt sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB ein, so ist die Prüfung dahingehend abgeschlossen und das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB ist zu erteilen.

Fügt sich das Vorhaben nicht ein, so sind die weiteren Absätze des § 34 BauGB zu prüfen:

§ 34 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 36 BauGB bzw. § 34 Abs. 3b i.V.m. **§ 36a BauGB bzw. § 246e BauGB i.V.m. § 36a BauGB.**

Suboptimal sind die aktuellen, unterschiedlichen Zuständigkeiten. Ohne Anpassung der Hauptsatzung entscheidet aktuell der Ortsgemeinderat über die **Zustimmung oder Verweigerung gemäß § 36a BauGB.**

- **Welche Änderungen ergeben sich hinsichtlich Bebauungsplanung?**

Durch die BauGB-Novelle können zugunsten des Wohnungsbaus von elementaren Festsetzungen eines Bebauungsplanes abgewichen werden und auf die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen kann in zutreffenden Fällen zum Zwecke des Wohnungsbaus verzichtet werden.

Voraussetzung ist hier immer, dass die Gemeinde ihre Zustimmung gemäß § 36a BauGB erteilt:

Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2 erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

*Die Gemeinde kann bereits im Vorhinein entscheiden, ob, in welchen Baugebieten und unter welchen Voraussetzungen sie den Bau-Turbo anwenden wird. Dies kann auch zur Transparenz beitragen und das Stellen von Anträgen ohne Erfolgsaussichten vermeiden helfen. Rechtlich ausschlaggebend ist aber letztlich die Zustimmung im Einzelfall.*

**Über einen sog. „Orientierungsrahmen“ hat z.B. jüngst die Stadt Mainz beraten und beschlossen (Beschlussvorlage ist abrufbar über das Ratsinformationssystem der Stadt Mainz).**

- **Wird die Planungshoheit und die Selbstverwaltung der Ortsgemeinde hiermit gestärkt?**

Durch das "Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung" wird die Planungshoheit und die Selbstverwaltung der Ortsgemeinde gestärkt. Die Gemeinde ist flexibler in ihren Entscheidungen, Verfahren werden beschleunigt durchgeführt, auf die Bedürfnisse des Ortes kann eigenständiger und schneller reagiert werden.

- **Was verbirgt sich hinter § 246e BauGB „Befristete Sonderregelung“ für den Wohnungsbau?**

*Der Bau-Turbo ist eine zeitlich befristete, bauplanungsrechtliche Sonderregelung (§ 246e BauGB), die es Gemeinden ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen von Vorgaben des Bauplanungsrechts ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans abzuweichen. Das Ziel ist mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Verwaltungsaufwand zu reduzieren.*

*Der Bau-Turbo kann innerhalb des Siedlungsbereichs, also im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne und im unbeplanten Innenbereich, angewendet werden. Zudem kann er im Außenbereich Anwendung finden, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht.*

*Nach § 246e BauGB kann von jeglichen Vorgaben des Bauplanungsrechts abgewichen werden. § 31 Absatz 3 BauGB ermöglicht nur die Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplans.*

§ 34 Absatz 3b BauGB lockert das Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 1 BauGB für die Neuerrichtung von Wohnbauvorhaben. Der Bau-Turbo ist eine befristete Sonderregelung, die außerhalb der Systematik des Baugesetzbuchs steht. Sie ist neben den Tatbeständen der §§ 29 ff. BauGB anwendbar.

Der Bau-Turbo soll flexibel einsetzbar sein und in einer auf die Bedürfnisse des jeweiligen Einzelfalls angepassten Weise angewendet werden können. Pauschale Vorgaben wurden daher im Ergebnis vermieden; die Gemeinden haben aber im Rahmen der Zustimmung einen mächtigen Hebel, um beispielsweise in einem städtebaulichen Vertrag ergänzende Anforderungen vorzusehen.


Beispiele:

- Bauverpflichtung (z. B. innerhalb von 1,5 bis 3 Jahren)
- Sozialwohnungsquote (z. B. ein 50%-Anteil von Sozialwohnungen am Gesamtwohngebäude)
- Kostenübernahme z. B. für Schaffung sozialer Infrastruktur

(Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Fragen und Antworten zum Bau-Turbo)

Informationen zum „Bauturbo“ können u.a. auf der Seite des o.g. Bundesministeriums abgerufen werden (<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer>). Die u.a. dort aufgeführten „Fragen und Antworten“ werden regelmäßig aktualisiert.

Eine separate Mitteilung zum „Bau-Turbo“ erfolgt für die nächste Sitzungsrunde im Januar.



Adolf T. Schneider  
Bürgermeister der  
Verbandsgemeinde Vallendar