



Mitteilung

für die nächste Sitzung der

- ☐ Verbandsgemeinde Vallendar
☐ Stadt Vallendar
☒ OG Niederwerth
☐ OG Urbar
☐ OG Weitersburg

Gremium:	Sitzungsdatum:				
ATU	13.01.2026	☒	öffentlich	☐	nichtöffentlich
OGR	10.02.2026	☒	öffentlich	☐	nichtöffentlich
		☐	öffentlich	☐	nichtöffentlich
		☐	öffentlich	☐	nichtöffentlich

Betreff:**Informationen zu folgenden Rechtsvorschriften**

- 1. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025**
- 2. Zweites Landesgesetz zur Änderung baurechtlicher Vorschriften vom 22. September 2025**

Erläuterungen:**Zu 1.: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025:**

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft getreten.

Das Gesetz beinhaltet Änderungen des Baugesetzbuches, hier explizit § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) BauGB, sowie die Einführung der neuen Paragraphen 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB. Anlass für den Erlass des o.g. Gesetz ist das Bestreben des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen („Wohnungsbau-Turbo“).

Zur Sicherung der kommunalen Planungshoheit ist jedoch bei allen Abweichungen / Befreiungen die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zwingend erforderlich:

„(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens 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 angemessener 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.“

Lediglich bei den Anwendungsfällen des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) BauGB ist keine Zustimmung gem. § 36a BauGB, sondern das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erforderlich.

§ 31 Abs. 3 BauGB erlaubt bei Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus Abweichungen von Bebauungsplänen:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) BauGB erlaubt Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens bei Erweiterung, Änderung, Erneuerung:

„Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
(...)“

§ 34 Abs. 3b BauGB erlaubt Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens bei Errichtung eines Wohngebäudes:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

§ 246e BauGB erlaubt Abweichungen von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau):

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,

2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder

3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,

2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Anwendung der o.g. Vorschriften die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben quasi ersetzt werden kann. Voraussetzung für die Zulassung eines solchen Vorhabens ist eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen und die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen / Entwicklungsabsichten der Gemeinde, welche durch das Zustimmungserfordernis gemäß § 36a BauGB gesichert sind.

Empfehlung für die Gemeinden:

1. Zuständigkeiten für Entscheidungen regeln, u.U. abhängig vom Ausmaß der Abweichung

Aktuell müssten entsprechende Anträge bei Anwendung einer der zustimmungserforderlichen Vorschriften (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB) abschließend durch den Ortsgemeinderat bzw. Stadtrat beschieden werden.

Sofern der ATU abschließend über die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB entscheiden soll, müsste die Hauptsatzung entsprechend angepasst werden. Eine Übertragung der Zuständigkeit auf den ATU -analog der Einvernehmensentscheidung gem. § 36 BauGB – sollte angestrebt werden.

2. Orientierungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung beschließen

Die Gemeinde kann bereits im Vorhinein entscheiden, ob, in welchen Baugebieten und unter welchen Voraussetzungen sie den Bau-Turbo anwenden wird, z.B. Bauverpflichtung, Sozialwohnungsquote, Kostenübernahme z.B. für Schaffung sozialer Infrastruktur, keine Befreiung / Abweichung von der Art der baulichen Nutzung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten usw.

Dies kann auch zur Transparenz beitragen und das Stellen von Anträgen ohne Erfolgsaussichten vermeiden helfen. Rechtlich ausschlaggebend ist aber letztlich die Zustimmung im Einzelfall, d.h. der Orientierungsrahmen ersetzt nicht die Einzelfallprüfung.

Über einen sog. Orientierungsrahmen hat z.B. jüngst die Stadt Mainz beraten und beschlossen. Die entsprechende Beschlussvorlage ist abrufbar über das Ratsinformationssystem der Stadt Mainz.

Weitere Informationen zum „Bau-Turbo“ können u. a. auf der Seite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen abgerufen werden:

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer>

Die u.a. dort aufgeführten „Fragen und Antworten“ werden regelmäßig aktualisiert.

Zu 2.: Zweites Landesgesetz zur Änderung baurechtlicher Vorschriften vom 22. September 2025

Das o.g. Gesetz enthält Anpassungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), insbesondere im Hinblick auf Verfahrensabläufe und Brandschutzbestimmungen, mit dem Ziel, den Wohnungsbau zu beschleunigen.

Die materiellen Änderungen sind zum 01.11.2025 in Kraft getreten, die formellen Änderungen treten zum 01.01.2026 in Kraft. Wichtige Änderung ist hier die Einreichung von Anträgen bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, nicht wie bisher bei der Verbandsgemeindeverwaltung.

Seit 01.11.2025 ist die Änderung des § 47 LBauO beachtlich, hier explizit § 47 Abs. 2 LBauO: Durch den Wegfall der Tatbestandsvoraussetzung „Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Grundstück nicht möglich oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist“ entfällt gänzlich die Pflicht zur Anlage von Stellplätzen bei Schaffung von Wohnraum in Gebäuden, deren Fertigstellung mindestens zwei Jahre zurückliegt, durch Wohnungsteilung, Änderung der Nutzung, Aufstocken oder durch Ausbau des Dachgeschosses:

Werden bauliche Anlagen oder andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geändert oder ändert sich ihre Benutzung, so sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Dies gilt nicht, wenn Wohnraum in Gebäuden, deren Fertigstellung mindestens zwei Jahre zurückliegt, durch Wohnungsteilung, Änderung der Nutzung, Aufstocken oder durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird ~~und die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, Absatz 4 ist in diesen Fällen nicht anwendbar.~~

Auf der Homepage des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz ist eine Synopse der Änderungen der Landesbauordnung abrufbar: https://fm.rlp.de/fileadmin/04/Themen/Bau-recht_und_Bautechnik/Bauvorschriften/Bauordnungsrecht/Synopse_Zweites_Landesgesetz_zur_Aenderung_baurechtlicher_Vorschriften.pdf

Adolf T. Schneider
Bürgermeister der
Verbandsgemeinde Vallendar