Beschlussvorlage
Nr. 173/2026

[X] öffentlich [ ] nicht öffentlich

Liegenschaften, Gemeinde- und Strukturentwicklung
Michael Biermanns
02463/9954-200
michael.biermanns@titz.de

Fachbereichsleitung: Michael Biermanns

Datum: 01.09.2026

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung; hier: „Wohnungsbau-Turbo"

Beschlussvorschlag:

… wird nachgereicht …

Termin	Beratungsfolge
22.09.2026	Planungs-, Umwelt-, Gemeinde- und Strukturentwicklungsausschuss
01.10.2026	Rat

Sachverhalt

Der Bundestag hat im Oktober 2025 den Gesetzesentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo") beschlossen und das Gesetz Ende Oktober 2025 verkündet, so dass dieses am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten ist.

Als so genannten Wohnungsbau-Turbo werden hierbei alle Normen des vorgenannten Gesetzes bezeichnet, die die Wohnungsbauvorhabenzulässigkeit betreffen, mithin die §§ 30, 31, 33, 34, 35 und 246e des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der hiermit im Zusammenhang stehende § 36a BauGB. Anlasse für diese Änderung im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist das Ziel des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Im Rahmen dessen wurden sodann mit der Implementierung des § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung innerhalb von Bebauungsplangebieten), des § 34 Abs. 3a und 3 b BauGB (Abweichungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich) sowie des § 246e BauGB (Abweichungsmöglichkeiten durch kommunale Entscheidung) weitere Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten rechtlich fixiert. Um die kommunale und im Grundgesetz verankerte Planungshoheit zu sichern, wurde mit dem § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen.

Mit dem Gesetz soll insbesondere die Möglichkeit der Nachverdichtung und der Umnutzung im Innenbereich gestärkt werden. Gleichwohl schafft der § 246e BauGB auch die Möglichkeit, Grundstücke des Außenbereiches zu betrachten, wobei diese im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen müssen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind; durch diese Einschränkung soll aus Sicht der Verwaltung eine Zersiedelung des offenen Landschaftsraums vermieden werden.

Das Gesetz bietet insofern eine Flexibilisierung des Bauplanungsrechts und somit in bestimmten Fällen die Möglichkeit von planungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen, ohne dass hierfür zwingend neue Bauleitplanverfahren durchgeführt werden muss. Die Regelung des § 246e BauGB ist bis zum 31. Dezember 2030 befristet und kann bei Anwendung der Vorschriften des Gesetzes zur Abweichung von planungsrechtlichen Vorschriften mit dem Ziel der schnelleren Wohnraumschaffung angewandt werden.

Aus Sicht der Verwaltung bietet die Anwendung dieser Vorschrift verschiedene Möglichkeiten für die kommunale Entwicklung, so dass derzeit auf Basis eines Musters des Kreises Düren an der Finalisierung eines Leitfadens zur Anwendung des Wohnungsbauturbos für die Landgemeinde Titz gearbeitet wird. Dieser wird den politischen Gremien zur Sitzung des Fachausschusses im Rahmen einer ergänzenden Sitzungsvorlage zur Beratung nachgereicht werden.

Haushaltsrechtliche Stellungnahme

Sachverhalt enthält finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☐ nein
Kämmerer ist einverstanden	☐ ja	☐ nein

Jürgen Frantzen