Gemeinde Vettweiß
Der Bürgermeister

Vettweiß, den 02.09.2026

Dezernat: Dezernat II
Bearbeiter/in: Haußner, Sabrina
Leitung: Hüvelmann, Peter
Kämmerei:
Genehmigung: Kunth, Joachim

Vorlagennummer: V-118/2026

Vorlage

für den
Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Verkehr und Wirtschaftsförderung
am 15.09.2026
Gemeinderat am 01.10.2026
- öffentlich -

Leitlinien der Gemeinde Vettweiß für den Umgang mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo)

Begründung:

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz werden zentrale Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) geändert, die für die planungsrechtliche Beurteilung und Zulässigkeit von Bauvorhaben entscheidend sind.
Die Erleichterungen des Bauturbos sind insbesondere in den § 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB verankert. (Diese sind der Vorlage als Anlage beigefügt).

Ziel der gesetzlichen Neuregelungen ist insbesondere die Beschleunigung und Erleichterung der Schaffung von Wohnraum. Hierzu wurden die Möglichkeiten erweitert, von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu befreien sowie Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich und unter bestimmten Voraussetzungen auch im Außenbereich in einem erweiterten Umfang zuzulassen.

Eine besondere Bedeutung kommt dem, befristet bis zum 30.12.2030, eingeführten § 246e BauGB zu. Dieser ermöglicht unter den dort genannten Voraussetzungen eine Abweichung von den Vorschriften des Baugesetzbuches. Dadurch können auch Vorhaben, für deren planungsrechtliche Zulässigkeit bislang grundsätzlich die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich gewesen wäre, unmittelbar zugelassen werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Aufgrund dieses weitreichenden erweiterten Zulässigkeitsrahmens und der damit verbundenen Auswirkungen auf die kommunale Planungshoheit wurde mit § 36a BauGB eine Zustimmungsregelung eingeführt. Danach bedürfen Vorhaben, die auf Grundlage der sogenannten „Bauturbo-Regelung“ nach § 246e BauGB zugelassen werden sollen, ausdrücklich der Zustimmung der Gemeinde.

Um einen zügigen, einheitlichen und zugleich rechtssicheren Umgang mit den neuen gesetzlichen Möglichkeiten zu gewährleisten, wird empfohlen, auf kommunaler Ebene

Leitlinien und Kriterien für die zukünftige Entscheidung über gemeindliche Zustimmungen zu entwickeln. Hierdurch soll eine nachvollziehbare und möglichst einheitliche Entscheidungspraxis sichergestellt werden.

Für die Gemeinde Vettweiß soll mit den als Anlage beigefügten Leitlinien ein entsprechender Orientierungsrahmen geschaffen werden. Der Keis Düren hat eine Grundlage für die Erarbeitung kommunaler Leitlinien zum Umgang mit den neuen gesetzlichen Regelungen zur Verfügung gestellt, die als Gerüst und Orientierungshilfe für die Anwendung der neuen Rechtslage dienen.

Ziel ist es, innerhalb des Kreises Düren möglichst weitgehend einheitliche Leitlinien für den Umgang mit den neuen gesetzlichen Möglichkeiten zu etablieren. Dadurch sollen sowohl die Aktivierung und Beschleunigung des Wohnungsbaus als auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Die für die Gemeinde Vettweiß erarbeiteten Leitlinien sollen daher dazu beitragen,

- die Möglichkeiten des beschleunigten Wohnungsbaus effektiv zu nutzen,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen,
- städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden,
- eine transparente und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Zustimmung zu schaffen und
- eine möglichst gleichmäßige Anwendung der gesetzlichen Regelungen unter Beachtung des grundgesetzlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes zu gewährleisten.

Die Leitlinien stellen dabei einen Orientierungs- und Entscheidungsrahmen für die gemeindliche Prüfung dar. Die Entscheidung über die Zustimmung zu einem konkreten Vorhaben bleibt jeweils einer Einzelfallprüfung vorbehalten.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Verkehr und Wirtschaftsförderung empfiehlt dem Rat der Gemeinde Vettweiß die als Anlage beigefügten Leitlinien für den Umgang mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo) zu beschließen.

Auswirkungen auf den Haushalt:
Keine.