STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**409/2025**
Aktenzeichen:	**IV/61-ls/mg/kl**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Umwelt- und Planungsausschuss	11	**X**		**10.12.2025**

Betreff

Beschluss des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bau-Turbo")

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

— bei Einzahlungen bzw. Erträgen		ja	x	nein
— bei Auszahlungen bzw. Aufwendungen		ja	x	nein
Die Vorlage hat personalwirtschaftliche Auswirkungen:		ja	x	nein

Finanzierungsbedarf gesamt: (ggf. inkl. zusätzlicher Personalkosten)		**€**
— im Haushalt des laufenden Jahres		€
— in den Haushalten der folgenden Jahre		€
		€
		€

Die Mittel stehen haushaltswirtschaftlich zur Verfügung: ja nein

Finanzierungsvorschlag (und ggf. weitere Erläuterungen):

Beschlussvorschlag

Der Umwelt- und Planungsausschuss nimmt die vorgestellte Gesetzesnovelle des Baugesetzbuches und die Einführung der neugeschaffenen Instrumente zur Kenntnis.

Erläuterungen

Die durch das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnungsraumsicherung“ in Kraft getretene Novelle des Baugesetzbuches enthält umfangreiche Regelungen zur erleichterten Wohnraumschaffung. Es wurden dabei bestehende Instrumente wie die von nach § 31 Abs. 3 BauGB normierten „Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans“ und dem „Einfügen eines Bauvorhabens im sogenannten unbeplanten Innenbereich“ (§ 34 BauGB) gelockert, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben zu erleichtern. Darüber hinaus ist u.a. der § 246e BauGB, der sog. „Wohnungsbauturbo“, befristet bis zum 31.12.2030, eingeführt worden.

Durch die weitreichenden Änderungen geht eine Lockerung des „Planmäßigkeitsgrundsatzes“ im Baugesetzbuch einher und die Anwendung der Instrumente ist unter den Vorbehalt einer gemeindlichen Zustimmung gestellt worden.

In der Sitzung werden die Änderungen im Baugesetzbuch und deren mögliche Auswirkungen auf die Genehmigungspraxis im Rahmen einer Präsentation dargelegt.

Zur Vorbereitung werden die wesentlichen Änderungen im Hinblick auf die Beschleunigung des Wohnungsbaus im BauGB und die neugefassten Paragrafen dargestellt.

1. Befreiungen nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB):

Neufassung:
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 den öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Anwendungskulisse:
Gebiete mit rechtskräftigem Bebauungsplan gem. § 30 BauGB.

Inhalt:
Es kann in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, selbst wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden, solange sie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist**.**

Wesentliche Änderung:
Die Voraussetzung, dass die Gemeinde sich in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet, ist nicht mehr erforderlich. Zudem bedarf es künftig keines Einzelfalls mehr, sondern die Befreiung kann für mehrere vergleichbare Fälle angewendet werden.

2. Neu: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 3b (BauGB)

Neufassung:
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.

Anwendungskulisse:
Gebiete im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ohne rechtskräftigen Bebauungsplan.

Inhalt:
Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gestattet § 34 Abs. 3a BauGB im Einzelfall Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für Vorhaben im Bestand. Mit dem neuen Absatz 3b soll vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung auch bei Errichtung von Wohngebäuden abgewichen werden können, und zwar nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen. Das Vorhaben muss unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Wesentliche Änderung:
Der gefasste Absatz wurde neu eingeführt.

3. Neu: Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246e (BauGB)

Neufassung:
(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 werden, 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.

Anwendungskulisse:
In Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Gebiete im planungsrechtlichen Innenbereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 34 BauGB und im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, sofern ein räumlicher Zusammenhang zum Siedlungsbereich gegeben ist.

Inhalt:
Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau bis zum 30.12.2030 erlaubt eine umfangreiche Abweichung von den Vorschriften des BauGB und der BauNVO für den Wohnungsbau dienende Vorhaben. Entsprechend ist eine planungsrechtliche Zulässigkeit für Wohnbauvorhaben weit gefasst. Sie muss jedoch, unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, vereinbar sein. Ergeben sich durch die Abweichungen, nach überschlägiger Prüfung, voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, hat eine strategische Umweltprüfung zu erfolgen (Umweltbericht). Mit den Regelungen können auch siedlungsnahe Flächen im Außenbereich ohne Aufstellung eines Bebauungsplans entwickelt werden, wenn sie der Schaffung von Wohnraum dienen. Dabei können auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, zugelassen werden.

Wesentliche Änderung:
Der gefasste Paragraf wurde neu eingeführt.

4. Neu: Zustimmung der Gemeinde nach § 36a (BauGB)

Neufassung
(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.

Anwendungskulisse:
Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB

Inhalt:
Die Zustimmung der Gemeinde wird als zwingende Voraussetzung für die weitreichenden Lockerungen vom „herkömmlichen“ Planungsrecht eingeführt. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB regelt, dass die Zustimmung als erteilt gilt, wenn die Gemeinde diese nicht binnen 3 Monaten verweigert hat (Zustimmungsfiktion). § 36a Abs. 2 BauGB gibt der Gemeinde die Option, vor ihrer Entscheidung über

die Zustimmung, die betroffene Öffentlichkeit anzuhören. Die Anhörung soll in angemessener Frist, höchstens jedoch innerhalb eines Monats, erfolgen. Die Entscheidungsfrist der Zustimmung verlängert sich dabei um die Dauer der Stellungnahmefrist. Dadurch können etwaige nachbarliche Interessen frühzeitig ermittelt und ggf. durch geeignete Auflagen oder vertragliche Verpflichtungen, seitens der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers, ausgeräumt werden.
Die Zustimmung kann an Bedingungen geknüpft werden. Der Abschluss städtebaulicher Verträge zur Sicherung städtischer Ziele (z.B. anteilige Realisierung von gefördertem Wohnungsbau, Baugebot usw.) ist dadurch ausdrücklich möglich.

5. Inhalt des Bebauungsplans § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB

Neufassung

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:
[…]
23.Gebiete, in denen
a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder
bb) bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen oder
cc) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,
b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,
c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;
24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts und Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa unberührt bleiben;

Anwendungskulisse:
Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Inhalt:
Stärkung der planerischen Bewältigung von Lärmkonflikten (insb. Wohnraumschaffung).
Flexible, relativ offene („in begründeten Fällen“) Abweichungsmöglichkeit von der TA Lärm. Konfliktbewältigung wird zum Abwägungsgegenstand. Ziel ist es, dass mit innovativen Lärmschutzlösungen mehr Wohnbebauung als bisher in der Nähe von Gewerbebetrieben realisiert werden kann. B-Pläne in lärmvorbelasteten Lagen sollen dadurch deutlich einfacher und rechtssicherer werden und ermöglichen im vertretbaren Umfang den Einsatz von passivem Schallschutz.

6. Wohnraumsicherung nach §§ 201a und 250 BauGB

Darüber hinaus wurde die Anwendungsfirsten des *§ 201a BauGB Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt und des § 250 BauGB Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten* um jeweils 5 Jahre verlängert. Der Regelungsinhalt ist dabei weitestgehend unverändert, sodass auf eine detaillierte Darstellung in dieser Vorlage verzichtet wird.

Ausblick

Die Verwaltung wird die Anwendung der vorgestellten Instrumente des Baugesetzbuchs weiter prüfen und dem Umwelt- und Planungsausschuss in einer der nächsten Sitzungen weitere Ausführungen zur praktischen Umsetzung, ggf. mit konkreten Anwendungskulissen, vorstellen.

In diesem Zusammenhang wird die Verwaltung prüfen, inwiefern die Zuständigkeitsordnung in Hinblick auf die Beteiligung des Umwelt- und Planungsausschusses bei der Anwendung der vorgestellten Instrumente des Baugesetzbuchs anzupassen ist, und dem Ausschuss bei Bedarf in einer der kommenden Sitzungen entsprechende Änderungsvorschläge unterbreiten.