Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**76/2026**
Beschlussvorlage	Datum:	16.06.2026
	Status:	**öffentlich**

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, "Wohnungsbau-Turbo" - Umsetzung in der Gemeinde Simmerath

Beratungsfolge	Termin	TOP
Planungsausschuss	22.09.2026	5.

Sach- und Rechtslage:

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft getreten. Mit dem Gesetz wurden insbesondere die Möglichkeiten erweitert, Wohnungsbauvorhaben abweichend von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben zuzulassen.

Von besonderer Bedeutung für die Gemeinde Simmerath sind dabei die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB.

Die neuen Regelungen ermöglichen es, bei bestimmten Wohnungsbauvorhaben von Festsetzungen eines Bebauungsplans oder von den bisherigen Anforderungen an das Einfügen in die nähere Umgebung abzuweichen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dies auch bei Vorhaben im Außenbereich Anwendung finden.

Eine wesentliche Bedeutung kommt dabei der Verwaltung zu. Nach § 36a BauGB ist für die Anwendung der genannten Regelungen grundsätzlich die Zustimmung der Gemeinde Simmerath erforderlich. Sie kann ihre Zustimmung erteilen oder versagen, wenn das Bauvorhaben nicht mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Die neuen Regelungen stärken damit die Bedeutung der kommunalen Planungshoheit. Gleichzeitig besteht aufgrund der noch kurzen Geltungsdauer der gesetzlichen Regelungen bislang nur wenig praktische Erfahrung und es fehlt weitgehend an gefestigter Rechtsprechung.

Für die Verwaltung stellt sich daher die Frage, wie künftig mit entsprechenden Bauanträgen umgegangen werden soll und wann die Verwaltung eigenständig entscheiden kann und wann eine vorherige politische Beratung erforderlich ist.

Weiteres Vorgehen und Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt daher vor, entsprechende Leitlinien für die Bearbeitung von Vorhaben nach dem „BauTurbo“ festzulegen. Ziel der Leitlinien ist es, eine einheitliche, nachvollziehbare und zugleich möglichst schnelle Bearbeitung der entsprechenden Bauvorhaben zu ermöglichen.

Dabei soll zwischen Bauvorhaben unterschieden werden, bei denen die Verwaltung eigenständig entscheiden kann, und Bauvorhaben, bei denen aufgrund ihrer Größe oder städtebaulichen Bedeutung ein vorheriger politischer Beschluss erforderlich ist. Hierbei ist eine vorherige Beratung und Beschlussfassung im Planungsausschuss angebracht, wenn das Bauvorhaben eine besondere städtebauliche Bedeutung besitzt oder mindestens eines der genannten Kriterien erfüllt sind (siehe Anlage). In solchen Fällen legt die Verwaltung das Bauvorhaben dem Planungsausschuss vor einer Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Auf die Anlage wird verwiesen.

Grundsätzlich sollen mit den Leitlinien keine generelle Zustimmung zu Bauvorhaben nach dem „BauTurbo“ verbunden sein. Vielmehr sollen die Leitlinien festlegen, in welchen Fällen die Verwaltung selbstständig handeln kann und wann eine vorherige politische Beratung erforderlich ist.

Unabhängig von der Zuständigkeit sind die gesetzlichen Voraussetzungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB in jedem Einzelfall zu prüfen. Ebenso sind die nachbarlichen Interessen sowie die öffentlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Leitlinien beziehen sich ausschließlich auf die planungsrechtliche Entscheidung der Verwaltung. Das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren sowie die Prüfung weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Die Zustimmung der Gemeinde ersetzt keine erforderliche Baugenehmigung. Die Leitlinien sind ein Vorschlag der Verwaltung, wie mit Bauanträgen im Rahmen des BauTurbos umgegangen werden könnte.

Finanzielle Auswirkungen:

Dem Grunde nach können bei Anwendung des Bauturbos z.B. aufwendige Bebauungsplanverfahren inkl. Vorlagen entfallen und somit erfolgt bei den Bauwilligen ebenfalls eine Kostenreduktion.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

Durch die beschleunigte Schaffung von Wohnraum kann dem bestehenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen und die Wohnraumversorgung verbessert

werden. Dies kann insbesondere positive soziale Auswirkungen auf Familien und weitere wohnraumsuchende Bevölkerungsgruppen haben. Die ökologischen Auswirkungen werden bei den jeweiligen Bauvorhaben beurteilt.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagenen „Leitlinien zum Umgang mit Bauvorhaben nach dem BauTurbo gemäß § 246e BauGB“ in der vorliegenden Fassung.

Die Verwaltung wird beauftragt, Bauvorhaben entsprechend dieser Leitlinien zu bearbeiten.

Die Verwaltung entscheidet bei den unter Ziffer 1 der Leitlinien genannten Vorhaben eigenständig über die gemeindliche Zustimmung. Der Planungsausschuss wird über diese Entscheidungen nachträglich im Rahmen einer Mitteilung informiert.

Bei den unter Ziffer 2 der Leitlinien genannten Vorhaben erfolgt vor der Entscheidung eine Beratung und eine Beschlussfassung im Planungsausschuss.

Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB werden grundsätzlich dem Planungsausschuss zur vorherigen Beratung vorgelegt.

In Vertretung	Im Auftrag
gez. Prömpeler	gez. Krantz
Frank Prömpeler Beigeordneter	Mandy Krantz

Anlage(n):
- Leitfaden zur politischen Beteiligung