

Beschlussvorlage	8131/2026/1 Vorgänger-Vorlage: 8131/2026	Zentralbereiche Frau Alter
Bau-Turbo - Festlegung der Zuständigkeit		
Beratungsfolge	Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Stadtrat beschließt die Übertragung der Zustimmung gem. § 36a BauGB auf den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales.
2. Der Stadtrat beschließt, dass bei folgenden Parametern die Zustimmung gem. § 36a BauGB durch den Oberbürgermeister (Leiter der Verwaltung) unter Beteiligung der Stadtspitze und Bericht im nächsten HFA erfolgt:
 - a. Vorhaben im beplanten Innenbereich (Bebauungsplan) i.S. des § 30 BauGB mit bis zu drei Wohneinheiten oder bei gewerblicher Nutzung von Grundstücken < 1.000 m²
 - b. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) mit bis zu drei Wohneinheiten

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumförderung, der sogenannte *Bauturbo* in Kraft getreten (siehe Anlage 1 und 2).

Ziel der BauGB-Novelle ist es Wohnbauvorhaben schneller umzusetzen. Es handelt sich um ein (Bebauungs-)Planersatzinstrument. Hierfür wurden insbesondere folgende Paragraphen angepasst:

- *§ 31 Abs. 3 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen [...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. 3b BauGB – Innenbereich - 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*
- *§ 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde - (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 [siehe oben] und § 34 Absatz 3b [siehe oben] 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.

- § 246e BauGB – 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: der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder 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: den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Der Ablauf eines Bauvorhabens für Wohnungsbau sieht mit In-Kraft-Treten des *Bauturbos* folgendermaßen aus:

1. Bauherr stellt Bauantrag (Bauvoranfrage reicht nicht) bei der Bauordnung der Stadt Mayen (Untere Bauaufsichtsbehörde – Formal Teil des Kreis MYK)
2. Die Bauordnung bittet die Stadtplanung um Stellungnahme, diese prüft das

Bauplanungsrecht gem. BauGB

3. Prüfung, ob Sonderregelungen greifen:
 - § 31 Abs. 3 BauGB → Befreiung vom Bebauungsplan
 - § 34 Abs. 3b BauGB → Abweichung im Innenbereich
 - § 246e BauGB → *Bauturbo* – Sonderregelung
4. Beteiligung der Gemeinde – max. drei Monate - (bei kleinem Verfahren OB, bei großem Verfahren Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales (s.u.))
5. Stadtplanung erstellt einen städtebaulichen Vertrag über die Umsetzung der Maßnahme
6. Entscheidung des Ausschusses über: Zustimmung / Ablehnung (Hinweis: Anders als beim gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB ist keine Prüfung des Baurechtes notwendig)
7. Anwendung der genannten Sonderregelungen
8. Rückmeldung an die Untere Bauaufsichtsbehörde
9. Erteilung oder Versagung der Baugenehmigung

Die Zulässigkeit nach §36a BauGB setzt voraus, dass die Stadt dem Vorhaben zustimmt. Diese Zustimmung gilt als erteilt, wenn dem Vorhaben aktiv zugestimmt wird oder die Zustimmung innerhalb von drei Monate nach Eingang des Bauantrags nicht versagt wird.

Der städtebauliche Vertrag dient dem Ausgleich, dass der Bauherr kein langwieriges Bauleitplanverfahren durchführen muss. In diesen städtebaulichen Verträgen können u. A. folgende Sachverhalte geregelt werden:

- Sicherung von Wohnraumzielen
- naturschutzrechtliche Kompensation
- Infrastrukturfolgekosten – Kosten für fiktive Kindergartenplätze, etc.
- Erschließungskosten
- Sicherung der Umsetzung
- Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Für die Zustimmung gem. § 36a BauGB ist bislang Aufgabe des Stadtrates. Um den Verwaltungsaufwand zu minimieren und schnellere Entscheidungen herbeiführen zu können, sollen Aufgaben an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales, sowie auf den Oberbürgermeister (siehe unten) übertragen werden.

Bei Bauvorhaben, bei denen es der Zustimmung nach §36a BauGB bedarf, wie Außenbereichsvorhaben i.S. des § 35 BauGB sowie im Innenbereich i.S. des § 34 BauGB als auch im überplanten Bereich i.S. des § 30 BauGB soll zukünftig der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales die Entscheidungen beschließen dürfen.

Bei folgenden Ausnahmen erteilt der Oberbürgermeister als Leiter der Stadtverwaltung die Zustimmung gem. § 36a BauGB:

- Vorhaben im beplanten Innenbereich (Bebauungsplan) i.S. des § 30 BauGB mit bis zu drei Wohneinheiten oder bei gewerblicher Nutzung von Grundstücken < 1.000 m²
-
- Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) mit bis zu drei Wohneinheiten

Mit Ablauf des 31.12.2030, entsprechend der Befristung des Bauturbos entfällt die Zuständigkeit des politischen Gremiums bzgl. der Regelung des § 246e BauGB.

Wichtig! Die Anwendung des Bauturbos kann sich nicht über die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Landesbauordnung (Nachbarschutz) hinwegsetzen..

Anlagen:

Anlage 1: Auszug BauGB

Anlage 2: Der Wohnungsbau-Turbo im BauGB