Sitzungsvorlage Nr. V/2025/0064

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

Ahaus, 15.01.2026

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft		**27.01.2026**	**9**
TOP Ö			**13.2**
Rat	**03.03.2026**	**TOP Ö**	

Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft:

Für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB sind die "Grundsätze für Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB in der Stadt Ahaus" (Anlage 1) anzuwenden.

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des § 36a BauGB und dieser Grundsätze die gemeindliche Zustimmung eigenständig zu erteilen.

Sachdarstellung

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, umgangssprachlich auch "Wohnungsbauturbo" genannt, ist am 30.10.2025 in Kraft getreten[1]. Gegenstand des Gesetzes ist eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) mit dem Ziel, den Bau von
bezahlbarem Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen. Das Gesetz setzt die Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag um, in den ersten 100 Tagen einen Gesetzesentwurf für einen Wohnungsbauturbo unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorzulegen[2]. Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer größeren BauGB-Novelle im vorletzten Jahr, ist dann aber an der vorzeitigen Auflösung des Bundestages Ende 2024 gescheitert.

---

1 Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025, BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29. Oktober 2025

2 siehe Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 21. Legislaturperiode, Ziffer 713 ff.

Nach dem "Wohnungsbauturbo" soll es künftig möglich sein, unter bestimmten Voraussetzungen Wohnungsbauvorhaben ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans im Genehmigungsverfahren zuzulassen:

1. Die Möglichkeiten des § 31 (3) BauGB, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien, werden erweitert.
2. Ein neuer § 34 (3b) BauGB schafft die Möglichkeit, zugunsten des Wohnungsbaus auch im unbeplanten Innenbereich in größerem Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot zuzulassen.
3. Ein ebenfalls neuer § 246e BauGB schafft die Möglichkeit, (zunächst) befristet bis zum 31.12.2030, für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht zuzulassen.

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit wird der sonst erforderliche Bebauungsplan durch die Zustimmung der Gemeinde ersetzt. Da es sich bei dem "Wohnungsbauturbo" um eine Planersatzvorschrift handelt sind nur solche Vorhaben genehmigungsfähig, die

1. auch Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in einem Bauleitplanverfahren sein können und
2. den Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprechen.

Neben der Zustimmung der Gemeinde hat der Gesetzgeber dies durch die notwendige Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlichen Belangen sowie der Würdigung nachbarlicher Interessen zum Ausdruck gebracht.

Die Zustimmung selber ist in einem neuen § 36a BauGB näher geregelt. Danach gilt für die Zustimmung eine Genehmigungsfiktion von drei Monaten, d. h. äußert sich die Gemeinde nicht innerhalb von 3 Monaten gilt die Zustimmung als erteilt. Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme geben; in diesem Fall verlängert sich die Frist um maximal einen Monat.

Darüber hinaus gilt, was üblicherweise in einem Genehmigungsverfahren gilt: Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Gemeinde in die Lage zu versetzen, anhand der von ihm zusammengestellten Unterlagen eine sachgerechte Entscheidung zu treffen. Dazu zählt in einem Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB auch das Abwägungsmaterial, das in einem Bebauungsplanverfahren üblicherweise von der Gemeinde zusammengestellt wird. Gibt es beispielsweise Anhaltspunkte, die darauf hindeuten, dass die starkregenbedingten Auswirkungen eines Vorhabens nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar sind, ist vom Vorhabenträger, ggf. unter Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange, nachzuweisen, dass bzw. unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben keine starkregenbedingten Auswirkungen erwarten lässt. Die Frist nach § 36a BauGB beginnt erst zu laufen, wenn die Unterlagen vollständig sind.

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung auch unter Bedingungen erteilen, beispielsweise, dass bei Mehrparteienhäusern die Zustimmung nur unter der Bedingung erteilt wird, dass für mindestens 30 v. H. der Wohnungen die Förderbestimmungen der sozialen Wohnraumförderung eingehalten werden. Die v. g. Bedingung bzw. Quote wird in der Begründung des Gesetzesentwurfes ausdrücklich erwähnt[3]. Sie ist auch Bestandteil des städtischen Grundsatzbeschluss zum geförderten Wohnungsbau[4].

[3] siehe Bundestags-Drucksache 21/781(neu) vom 07.07.2025, Seite 24

[4] siehe Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 11.04.2024 (Sitzungsvorlage V/2024/0874)

Nach einer Ersteinschätzung von Planungspraktikern ist die Anwendung des Wohnungsbau-turbos vermutlich auf solche Vorhaben beschränkt, für die die Unterlagen, auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten, vollständig sind. Die Vollständigkeit der Unterlagen beinhaltet auch, dass die abwägungserheblichen Belange lösungsorientiert abgearbeitet sind. In einem solchen Fall kann der Entfall des Bebauungsplanverfahrens tatsächlich zu einer Zeitersparnis führen.

Dieser Grundsatzbeschluss regelt die Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB in der Stadt Ahaus. Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens wird geprüft, ob das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Neben Regeln für die Prüfung der Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen (siehe Nr. 2. der Grundsätze) enthalten die Grundsätze Regeln für eine eigenständige Erteilung der Zustimmung durch die Verwaltung (siehe Nr. 3 der Grundsätze) und das Verfahren der Zustimmung (siehe Nr. 4 der Grundsätze).

Die "Grundsätze für Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB in der Stadt Ahaus" (siehe Anlage 1) werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Die zitierten Gesetzestexte sind als Anlage 2 beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☒ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

Anlage 01 – Grundsätze für Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB in der Stadt Ahaus

Anlage 02 – Auszug aus den Baugesetzbuch (BauGB)