

Grundsatzbeschluss über die Anwendung des  
Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus  
und zur Wohnraumsicherung (Wohnungsbau-  
Turbo)  
und  
der Richtlinie zur Anwendung des sog.  
Wohnungsbau-Turbos

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz,  
24.02.2026, öffentlicher Teil

# Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Änderungen des BauGB des sog. Bau-Turbos
2. Inhalt der Richtlinie
3. Anwendung der Richtlinie
4. Vorschläge für Entscheidungsrahmen, welche Anträge nach Richtlinie als Geschäft der laufenden Verwaltung betrachtet werden  
(zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB)
5. Voraussetzungen für die gemeindliche Zustimmung
6. Vorschlag zur Anwendung des § 246e BauGB
7. Beschlussvorschlag

# 1. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Wohnungsbau-Turbo)

Am 30.10.2025 in Kraft getreten

Aus der Begründung zum Gesetzentwurf: „Anlass für die mit vorliegendem Gesetzentwurf vorgeschlagenen Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der insbesondere in vielen urbanen Räumen nach wie vor besteht.“

Die wesentlichen Punkte des Gesetzes sind die Änderungen des § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b sowie die Einführung der §§ 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB.

# BauGB-Änderungen des sog. Wohnungsbau-Turbos

## **Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB**

Mit Zustimmung der Gemeinde können zugunsten des Wohnungsbaus im Geltungsbereichen von Bebauungsplänen Befreiungen und Ausnahmen erteilt werden, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind.

## **Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB**

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Innenbereich vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, sofern die Abweichung der Errichtung eines Wohngebäudes dient.

## **§ 246e BauGB**

Mit Zustimmung der Gemeinde kann, zugunsten des Wohnungsbaus, von Vorschriften des Baugesetzbuches und den Baunutzungsverordnungen abgewichen werden. Dies trifft auf Bauvorhaben im Innenbereich, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen als auch im Außenbereich zu, wobei der Außenbereich im räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen oder Bebauungsplanflächen stehen muss. Er ist befristet und kann bis zum Ablauf des 31.12.2030 angewendet werden.

## 2. Inhalte der Richtlinie

### **Ziel der Richtlinie**

- Der Rat der Stadt Varel soll entlastet werden und die Notwendigkeit der politischen Beteiligungszeiten soll gering gehalten werden (da nach drei Monaten die Zustimmungsfiktion eintritt)
- Der Verwaltung soll ein politisch abgestimmten Handlungsrahmen zur Anwendung des sog. „Wohnungsbau-Turbo“ gegeben werden.
- Antragsteller sollen bereits im Vorfeld einer Antragstellung entsprechend beraten werden können

### 3. Anwendung der Richtlinie

- Gem. § 58 Abs. 1 Nr. 1 NKomVG i.V.m. und § 36a BauGB ist es dem Rat möglich einen Grundsatzbeschluss über die Anwendung des Wohnungsbau-Turbo zu fassen, gleichzeitig eine Richtlinie zu beschließen, die grundlegende Ziele der Entwicklung der Stadt festsetzt, sowie welche Vorgänge dann als Geschäft der laufenden Verwaltung zu betrachten sind. Die Verwaltung würde die Vorgänge, die dann als Geschäft der laufenden Verwaltung eingestuft werden, entsprechend bearbeiten und im Fachausschuss lediglich zur Kenntnis geben.
- Sofern diese Richtlinie nicht greift bzw. nicht abschließend regelt, muss eine Einzelfallzustimmung/ -ablehnung in Form eines Beschlusses in den politischen Gremien (Ratsbeschluss) erfolgen.

4. Vorschläge für Entscheidungsrahmen, welche Anträge nach Richtlinie als Geschäft der laufenden Verwaltung betrachtet werden  
(zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB)

### **§ 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen)**

- Überschreitung der Baugrenzen bzw. weiterer Bauteppiche im Sinne einer Hintergrundbebauung ist nur im festgesetzten Bereich der nicht überbaubaren Fläche, aber nicht in sonstigen Festsetzungen wie z.B. Grünflächen, o.ä. möglich
- Befreiung von der GRZ bis zu 0,44 (in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Wohngebiete sowie die bisherige Befreiungspraxis von 10 % über dem festgesetzten Wert)
- Befreiung von festgesetzten Gebäude- oder Traufhöhe, in den Fällen, in denen die festgesetzten Höhen nicht mehr den aktuellen Baustandards entsprechen.
  - Bei bestehender Zulässigkeit von einem Vollgeschoss kann bis zu einer Gebäudehöhe von max. 8,50 m und einer Traufhöhe von max. 6,20 m befreit werden.
  - Bei bestehender Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen kann bis zu einer Gebäudehöhe von max. 9,50 m und einer Traufhöhe von max. 7,20 m befreit werden.

## § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichungen vom Einfügungsgebot)

- Überschreitung der Baugrenzen bzw. weiterer Bauteppich im Sinne einer Hintergrundbebauung
- Bei einer vorhandenen GRZ von unter 0,44 ist eine Erhöhung auf maximal 0,44 laut BauNVO möglich (in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Wohngebiete sowie die bisherige Befreiungspraxis von 10 % über dem festgesetzten Wert in § 31 BauGB-Gebieten)
- Befreiung von vorherrschenden Gebäude- oder Traufhöhen, in den Fällen, in denen die vorhandenen Höhen nicht mehr den aktuellen Baustandards entsprechen
  - Bei vorherrschender Eingeschossigkeit kann bis zu einer Gebäudehöhe von max. 8,50 m und einer Traufhöhe von max. 6,20 m befreit werden.
  - Bei vorherrschender Zweigeschossigkeit kann bis zu einer Gebäudehöhe von max. 9,50 m und einer Traufhöhe von max. 7,20 m befreit werden.

# Vorschläge zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB

Keine Befreiung bzw. Abweichung vom Einfügungsgebot bei:

- der Art der baulichen Nutzung
- Wohnbauvorhaben in Gewerbegebieten

Befreiungen oder Abweichungen von der Anzahl der Vollgeschosse sowie umfangreichere Befreiungen oder Abweichungen vom Einfügungsgebot werden nicht als Geschäft der laufenden Verwaltung betrachtet. In diesen Fällen ist eine Einzelfallentscheidung des Rates erforderlich.

Wird das Bauvorhaben befürwortet, die Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB aber abgelehnt, kann eine Bebauungsplanaufstellung oder -änderung im § 13a BauGB Verfahren (ggf. ohne frühzeitige Beteiligung) angestrebt werden.

## 5. Voraussetzungen für die gemeindliche Zustimmung

- Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten (nur bei § 31 Abs. 3 BauGB)
- Die Erschließung ist gesichert (u.a. Zuwegung, Abführung von Abwasser- und Oberflächenwasser)
- Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 KfZ-Stellplätze vorzusehen.
- Aus städtebaulichen Gründen können weitere einzelfallbezogene Auflagen oder Regelungen zur Abmilderung der Auswirkungen der Nachverdichtung in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag festgesetzt werden.

# Voraussetzungen für die gemeindliche Zustimmung

- Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Villenviertel.
- Zum Abprüfen der nachbarlichen Interessen ist durch den Vorhabenträger die Zustimmung der Nachbarn einzuholen und der Stadt Varel vorzulegen.
- Die Verwaltung führt eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen durch und behält sich im Zweifel vor, Gutachten o.ä. ein zu fordern.
- Die Verwaltung holt bei den für das jeweilige Bauvorhaben relevanten Trägern öffentlicher Belange (z.B. OOWV, EWE Netz) eine Stellungnahme zum Vorhaben ein.
- Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren/Befristung auf drei Jahre, damit das Ziel des Wohnungsbau-Turbos Wohnraum zu schaffen, kurzfristig erreicht werden kann.

## 6. Vorschlag zur Anwendung des § 246e BauGB

Grundsätzlich soll der § 246e nur sehr beschränkt angewendet werden, da er sich in Teilen mit den Befreiungsmöglichkeiten bzw. den Abweichungsmöglichkeiten vom Einfügungsgebot gem. §§ 31 und 34 deckt.

Die Anwendung des § 246e BauGB ist grundsätzlich eine Einzelfallentscheidung, die durch den Rat beschlossen werden muss.

# Vorschlag zur Anwendung des § 246e BauGB

Der § 246e wird grundsätzlich nicht angewendet, wenn:

- erhebliche Umweltauswirkungen erwartet werden (§ 246e Abs. 1 BauGB).
  - In diesem Fall ist eine Umweltprüfung erforderlich. Diese ist vergleichbar mit einem Umweltbericht in einem regulären Bebauungsplan. Für Planungen mit erheblichen Umweltauswirkungen sind daher i.d.R. Bebauungspläne aufzustellen.
- sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet (§ 246e Abs. 3 BauGB).
  - Der Außenbereich soll von Bebauung freigehalten werden. Für Planungen im Außenbereich sind daher i.d.R. Bebauungspläne aufzustellen.
  - Eine Ausnahme bilden u.a. Außenbereichsflächen im Innenbereich, die im Zuge der Nachverdichtung entwickelt werden können.

## 7. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Varel spricht sich grundsätzlich für die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Wohnungsbau-Turbo) in Form der Zustimmung der Gemeinde im Sinne der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 b und 246 e i.V.m. § 36 a BauGB aus.

Weiterhin wird die Anwendung der anliegenden Richtlinie zur Anwendung des sog. Wohnungsbau-Turbos in Varel beschlossen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!