

Beschlussvorlage
61/006/2026
vom 16.01.2026

Az. 51.10.04
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Wolfgang Heuser

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	04.02.2026	öffentlich vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	18.03.2026	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	14.04.2026	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	27.04.2026	öffentlich beschließend

Grundsatzbeschluss über Leitlinien zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in der Stadt Vechta

Beschlussempfehlung:

„Zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) und hinsichtlich der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) werden die in der Anlage aufgeführten Leitlinien beschlossen.“

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen hat in seiner Sitzung am 04.02.2026 folgende Beschlussempfehlung abgegeben:

„Der Tagesordnungspunkt wird zurück in die Fraktionen verwiesen.“

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen hat in seiner Sitzung am 18.03.2026 folgende Beschlussempfehlung abgegeben:

„Zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) und hinsichtlich der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) werden die in der Anlage aufgeführten Leitlinien mit den Anpassungen:

- die Beteiligung wird von 5000 qm auf 3000 qm herabgesetzt,
- einmal jährlich soll die Verwaltung eine Liste der genehmigten Bau-Turbo-Anträge dem Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen vorlegen und

nach Ablauf eines Jahres soll die Verwaltung einen Bericht zur Evaluierung abgeben,

beschlossen.“

Begründung:

Mit dem neuen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (Bau-Turbo) hat der Gesetzgeber Werkzeuge geschaffen, mit denen schneller neuer Wohnraum entstehen kann. Auch die Stadt Vechta möchte diese Möglichkeiten nutzen, um den dringend benötigten Wohnraum zügiger zu schaffen.

Der Rat der Stadt soll deshalb mit einem Grundsatzbeschluss Leitlinien festlegen, in welchen Fällen und nach welchen Regeln diese neuen Möglichkeiten in Vechta angewendet werden können. So entsteht ein klarer und transparenter Rahmen für Politik, Verwaltung und Bauwillige.

Überall dort, wo es städtebaulich sinnvoll ist und die gewachsene Struktur der Stadt gewahrt bleibt, sollen Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. Ziel ist es, zusätzlichen und bedarfsgerechten Wohnraum zu ermöglichen, ohne die Qualität der Stadtentwicklung zu gefährden.

Da das Gesetz bereits gilt und erste Anfragen vorliegen, benötigt die Stadtverwaltung diesen Grundsatzbeschluss zu den Anwendungs-Leitlinien, um rechtssicher und einheitlich handeln zu können.

Was bedeutet der „Bau-Turbo“?

Das neue Gesetz erlaubt in bestimmten Fällen Abweichungen von bisherigen Bauvorschriften, zum Beispiel:

- Erweiterte Bebauungsmöglichkeiten durch Befreiungen (gemäß § 31 Absatz 3 BauGB) als bisher in Bebauungsplänen vorgesehen,
- Neubauten oder Erweiterungen in bestehenden Wohngebieten (ohne Bebauungsplan nach § 34 Absatz 3 b BauGB), auch wenn sie nicht vollständig in die bisherige Umgebung einfügen und
- zeitlich befristete Sonderregelungen nach § 246e BauGB, mit denen Wohnungsbau generell schneller genehmigt werden kann (bis Ende 2030).

Neu ist dabei: Die Stadt muss solchen Abweichungen ausdrücklich zustimmen. Ohne Zustimmung der Stadt darf der „Bau-Turbo“ nicht angewendet werden.

Rolle der Stadt Vechta

Die Stadt prüft bei jedem Vorhaben, ob es:

- zur langfristigen Stadtentwicklung passt,
- die Nachbarschaft nicht unzumutbar belastet,
- bestehende Planungen und Konzepte berücksichtigt,
- keine problematischen Entwicklungen in einem Wohnquartier auslöst.

Besonders sensible Bereiche, etwa mit hohem Konfliktpotenzial oder im Außenbereich, sollen nur in Ausnahmefällen in den „Bau-Turbo“ einbezogen werden.

Wer entscheidet?

- Über einfachere Fälle (z. B. Aufstockungen, Anbauten, Bebauung in zweiter Reihe) entscheidet die Verwaltung im Rahmen des Grundsatzbeschlusses.
- Größere oder besonders sensible Vorhaben werden im Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen bzw. im Verwaltungsausschuss beraten und beschlossen.

Bei sehr komplexen Projekten kann weiterhin ein reguläres Bebauungsplanverfahren notwendig sein. Der „Bau-Turbo“ ersetzt also nicht jede Planung, sondern ergänzt sie.

Sicherung der Qualität

Wenn nötig, kann die Stadt zusätzliche öffentlich-rechtliche Vereinbarungen mit Bauherren treffen, etwa zur Erschließung, zu Grünflächen oder zur sozialen Infrastruktur, damit neue Wohngebiete gut in die Stadt eingebunden werden.

Auswertung und Weiterentwicklung

Die Stadt wird die Anwendung des Bau-Turbos regelmäßig auswerten. Die Erfahrungen aus der Praxis sollen dem Fachausschuss vorgestellt werden. Falls erforderlich, werden die Regeln angepasst, um eine gute Balance zwischen schnellerem Bauen und geordneter Stadtentwicklung sicherzustellen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition:	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

Anlagen

Leitlinien zum Bau-Turbo