

Stadt Vechta



„Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“
Bau-Turbo! Leitlinien für Vechta.

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html?nn=42910>

www.vechta.de



Bau-Turbo! Drei Säulen:

Unbefristet gültig

Befreiung von Festsetzungen des B-Plans § 31 BauGB

- zugunsten Wohnungsbau auch in mehreren vergleichbaren Fällen
- Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlicher Belange
- Keine erheblichen Umweltauswirkungen (Überschlägige Prüfung)

Erhalt des Grundgedankens der Planung

Beispiele: neuer Wohnraum durch Erweiterung, Aufstockung

Unbefristet gültig

Abweichung vom Einfügegebot § 34 BauGB

- nur Wohnzwecke
- Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlicher Belange

Neuerrichtung von Wohngebäuden, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen

„Experimentierklausel“
befristet bis
31. Dezember 2030

Sonderregelung für Wohnungsbau nach § 246e BauGB

- nur Wohnzwecke und soziale Folgeeinrichtungen
- Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlicher Belange
- bei erheblichen Umweltauswirkungen = Strategische Umweltprüfung

von weitgehenden Vorgaben des Bauplanungsrechts kann abgewichen werden

Beispiele: Flächen ohne bestehende Baurechte **auch im Außenbereich**

Bau-Turbo! Drei Säulen:

Unbefristet gültig

Befreiung von Festsetzungen des B-Plans § 31 BauGB

- zugunsten Wohnungsbau auch in mehreren vergleichbaren Fällen
- Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlicher Belange
- Keine erheblichen Umweltauswirkungen (Überschlägige Prüfung)

Erhalt des Grundgedankens der Planung
Beispiele: neuer Wohnraum durch Erweiterung, Aufstockung

Unbefristet gültig

Abweichung vom Einfügegebot § 34 BauGB

- nur Wohnzwecke
- Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlicher Belange

Neuerrichtung von Wohngebäuden, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen

„Experimentierklausel“
befristet bis
31. Dezember 2030

Sonderregelung für Wohnungsbau nach § 246e BauGB

- nur Wohnzwecke und soziale Folgeeinrichtungen
- Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlicher Belange
- bei erheblichen Umweltauswirkungen = Strategische Umweltprüfung

von weitgehenden Vorgaben des Bauplanungsrechts kann abgewichen werden
Beispiele: Flächen ohne bestehende Baurechte **auch im Außenbereich**

Nur mit Zustimmung der Gemeinde § 36a BauGB Nur Wohnungsbau!

Bau-Turbo! Drei Säulen:

Befreiung von Festsetzungen des B-Plans § 31 BauGB

- zugunsten Wohnungsbau auch in mehreren vergleichbaren Fällen
- Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlicher Belange
- Keine erheblichen Umweltauswirkungen (Überschlägige Prüfung)

Erhalt des Grundgedankens der Planung
Beispiele: neuer Wohnraum durch Erweiterung, Aufstockung

Abweichung vom Einfügegebot § 34 BauGB

- nur Wohnzwecke
- Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlicher Belange

Neuerrichtung von Wohngebäuden, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen

Nur mit Zustimmung der Gemeinde § 36a BauGB Nur Wohnungsbau!

„Experimentierklausel“
befristet bis
31. Dezember 2030

Sonderregelung für Wohnungsbau nach § 246e BauGB

- nur Wohnzwecke und soziale Folgeeinrichtungen
- Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlicher Belange
- bei erheblichen Umweltauswirkungen = Strategische Umweltprüfung

von weitgehenden Vorgaben des Bauplanungsrechts kann abgewichen werden
Beispiele: Flächen ohne bestehende Baurechte

Der Erlass von Leitlinien zur Anwendung und zur Festlegung der Zuständigkeiten hinsichtlich des gemeindlichen Zustimmungserfordernisses soll eine einheitliche Beurteilung von Vorhaben und die Gleichbehandlung aller Antragsteller sicherstellen.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen/ der VA werden beteiligt:

- **Wenn der Grundgedanke eines Bebauungsplans berührt wird (zu § 31 Befreiungen).**
- **Wenn (öffentliche, nachbarschaftliche oder immissions- und umweltrelevante) Belange berührt werden (zu §§ 31 und 34).**
- **Zusätzliche vertragliche Regelungen (Erschließung, Stellplätze, Soz.-Wohnungen etc.) zu treffen sind.**
- **Bei allen Vorhaben > 3.000 qm Grundstücksfläche.**
- **Bei allen Vorhaben, die unter den § 246e BauGB fallen (auch die Außenbereichsvorhaben).**

Weiterhin bei Abweichungen vom Verdichtungskonzept.

www.vechta.de



Bau-Turbo!

Die Anwendung in der Stadt Vechta - Zusatz

PUNKTUM

Die Verwaltung berichtet dem Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen **einmal jährlich über die genehmigten Vorhaben** im Zusammenhang mit dem „Bau-Turbo“ und über die diesbezüglichen Erfahrungen.

www.vechta.de



Bau-Turbo!

Die Anwendung in der Stadt Vechta – eingegangene Anträge

PUNKTUM

- **Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus ist bereits am 30.10.2025 in Kraft getreten.**
- **Anfragen liegen vor und wurden vorberaten.**
- **Nur für einige der vorgestellten Vorhaben wurden bislang förmliche Bauvoranfragen gestellt.**
- **Positive Bescheide werden erst nach Beschluss des Rates zur Anwendung der Leitlinien erlassen!**

www.vechta.de

