Gemeinde Twist

Twist, den 03.11.2025

Vorlage: 0473/2025

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	11.11.2025	Kenntnisnahme
Verwaltungsausschuss	27.11.2025	Kenntnisnahme
Gemeinderat	11.12.2025	Kenntnisnahme

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Andreas Schwieters

Bezeichnung:	**Bericht zur Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) - "Wohnungsbau-Turbo"**

Beschlussvorschlag:

Der Bericht zur Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) – „Wohnungsbau-Turbo“ wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD sieht für die 21. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages (2025 – 2029) eine umfassende Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) vor. In einem ersten Schritt ist am 30. Oktober das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, auch bezeichnet als „Wohnungsbau-Turbo“ in Kraft getreten. In einem zweiten Schritt sollen weitere Änderungen des BauGB folgen mit dem Ziel eine grundlegende Reform zur Beschleunigung des Bauens zu erreichen.

Der „Wohnungsbau-Turbo“ gibt der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit neue Spielräume zur Zulassung von Wohnbauvorhaben in folgenden Bereichen:

- Befreiungen in beplanten Gebieten mit Bebauungsplan (beplanter Innenbereich gem. § 30 BauGB),
- Abweichen vom Einfügeerfordernis in einem im Zusammengang bebauten Ortsteil ohne Bebauungsplan (unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB) und
- Anwendung der Erleichterungen im Außenbereich gem. § 35 BauGB, wenn räumlicher Zusammenhang zum Innenbereich gegeben ist.

Zu den neuen Möglichkeiten und Spielräumen der Gemeinde bei Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ wird in der Sitzung anhand von Beispielen für die o. a. Anwendungsbereiche vorgetragen. Die gesetzlichen Erleichterungen gelten sowohl für den Mehrfamilienwohnungsbau als auch für das Einfamilienwohnhaus.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Bericht über die BauGB-Novelle sind keine Erträge oder Aufwendungen verbunden. Bei Aufwendungen für Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen können auf Seiten von Vorhabenträgern und Gemeinde im konkreten Einzelfall zukünftig Einsparungen erzielt werden, wenn durch Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ auf eine Bauleitplanung verzichtet wird.

Anlagen:

Beschluss Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vom 11.11.2025:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: ____ Ja ____ Nein ____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.	Gez.
Andreas Schwieters	Bürgermeisterin
(Verfasser)	(Freigabe)