**Gemeinde Twist**

Twist, den 31.08.2026

**Vorlage: 0549/2026**

| **Beratungsfolge:** | **Datum** | **Zuständigkeit** |
|---|---|---|
| Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt | 09.09.2026 | Kenntnisnahme |
| Verwaltungsausschuss | 17.09.2026 | Kenntnisnahme |
| Gemeinderat | 01.10.2026 | Kenntnisnahme |

| | |
|---|---|
| Fachbereich: | Bau und Planung |
| Sachbearbeitung: | Johanna Faske |

| | |
|---|---|
| **Bezeichnung:** | **Sachstandsbericht zu Bauvorhaben nach der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) - "Wohnungsbauturbo"** |

## Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht zu Bauvorhaben nach der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) – „Wohnungsbauturbo“ wird zur Kenntnis genommen.

## Sachdarstellung:

Mit dem am 30. Oktober 2025 in Kraft getretenen sogenannten „Wohnungsbauturbo“ wurde mit § 246e BauGB eine befristete Sonderregelung geschaffen, die zusätzliche planungsrechtliche Möglichkeiten für Wohnbauvorhaben eröffnet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann mit Zustimmung der Gemeinde von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abgewichen werden, um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu erleichtern und zu beschleunigen.

Seit dem Inkrafttreten des Wohnungsbauturbos sind zum Stichtag 29.08.2026 insgesamt zehn Anträge eingegangen, davon neun Bauvoranfragen und ein Bauantrag. Von diesen zehn Vorhaben befinden sich derzeit acht im laufenden Genehmigungsverfahren beim Landkreis Emsland. Für zwei Vorhaben wurde bereits ein Bauvorbescheid erteilt.

Für folgende Vorhaben hat die Gemeinde nach vorheriger Beratung im zuständigen politischen Gremium eine Zustimmung gem. § 36a BauGB unter Auflagen erteilt:

| **Ortsteil** | **Art des Vorhabens** | **Anzahl WE** | **Planungsrechtliche Ausgangslage** |
|---|---|---|---|
| Schöninghsdorf | Mehrfamilienwohnhaus | 4 WE | Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB |
| Schöninghsdorf | Einfamilienwohnhaus | 1 WE | Außenbereich gem. § 35 BauGB |
| Twist-Siedlung (Zentrum) | Mehrfamilienwohnhäuser | 56 WE | Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB |
| Twist-Siedlung | Seniorenwohnanlage, Einfamilienwohnhäuser | 23 WE | Außenbereich gem. § 35 BauGB |
| Twist-Bült | Einfamilienwohnhaus | 1 WE | Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB |
| Twist-Bült | Einfamilienwohnhaus | 1 WE | Außenbereich gem. § 35 BauGB |
| Twist-Bült | Einfamilienwohnhaus | 1 WE | Außenbereich gem. § 35 BauGB |
| Twist-Bült | Mehrfamilienwohnhaus, Doppelhaus | 25 WE | Teilweise Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie teilweise Außenbereich gem. § 35 BauGB |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Twist-Bült | Einfamilienwohnhaus | 1 WE | Außenbereich gem. § 35 BauGB |
| Rühlerfeld | Mehrfamilienwohnhaus | 12 WE | Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB |
| **Gesamt** | | **125 WE** | |

Ihre Zustimmung kann die Gemeinde unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Alle Zustimmungen wurden mit entsprechenden allgemeinen und konkreten Auflagen verbunden. Als allgemeine Auflage werden die Antragsteller z. B. dazu verpflichtet, ihr Vorhaben in einem bestimmten Zeitraum fertigzustellen und die dafür notwendigen Einstellplätze anzulegen.

Die Gemeinden können vor ihrer Entscheidung über die Zustimmung der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Hiervon wurde bzw. wird in drei Fällen Gebrauch gemacht. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden ggfls. konkrete verpflichtende Auflagen für den Vorhabenträger formuliert.

Die bisher eingegangenen Anträge zeigen, dass ein entsprechender Bedarf an der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in unterschiedlichen Wohnformen in verschiedenen Ortsteilen besteht. Die weitere Entwicklung der laufenden Verfahren sowie die konkrete Anwendung der durch § 246e BauGB eröffneten Möglichkeiten bleiben abzuwarten. Die Vorschrift ist derzeit bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 befristet.

## Finanzielle Auswirkungen:

Über die Personalkosten hinaus sind mit der Berichterstattung keine weiteren Aufwendungen verbunden.

## Anlagen:

## Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: ____ Ja ____ Nein ____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

| | |
|---|---|
| Gez. | Gez. |
| Johanna Faske | Bürgermeisterin |
| (Verfasser) | (Freigabe) |