

**Vorlagennummer:** 543/2025  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 23.10.2025



## Leitlinien und Kriterien zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“)

---

**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Federführung:** Amt für Stadt- und Verkehrsplanung  
**Berichterstattung:** Beigeordneter Dr. Becker  
**Beteiligte Ämter:** Stadtentwicklung | Statistik und Wahlen  
Amt für Immobilien, Innenstadt, Handel, Bau- und Umweltordnung  
Amt für Bodenmanagement und Geoinformation  
StadtRaum Trier  
Amt für Wirtschaftsförderung  
Dezernatsbüro IV

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin	Status
Stadtvorstand (Benehmen (Stadtrat und Ausschüsse Dez I))	10.11.2025	N
Ortsbeirat Biewer (Anhörung)	18.11.2025	Ö
Dezernatsausschuss IV (Vorberatung)	19.11.2025	Ö
Umwelt- und Hauptausschuss (Vorberatung)	20.11.2025	Ö
Ortsbeirat Zewen (Anhörung)	20.11.2025	Ö
Ortsbeirat Kürenz (Anhörung)	25.11.2025	Ö
Ortsbeirat Nord (Anhörung)	26.11.2025	Ö
Ortsbeirat Ruwer/Eitelsbach (Anhörung)	26.11.2025	Ö
Ortsbeirat Feyen/Weismark (Anhörung)	26.11.2025	Ö
Ortsbeirat Kernscheid (Anhörung)	26.11.2025	Ö
Ortsbeirat Mitte/Gartenfeld (Anhörung)	27.11.2025	Ö
Ortsbeirat Filsch (Anhörung)	28.11.2025	Ö
Ortsbeirat Süd (Anhörung)	02.12.2025	Ö
Ortsbeirat Mariahof (Anhörung)	02.12.2025	Ö
Ortsbeirat West/Pallien (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsbeirat Euren (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsbeirat Heiligkreuz (Anhörung)	03.12.2025	Ö
Ortsbeirat Ehrang/Quint (Anhörung)	04.12.2025	Ö
Ortsbeirat Tarforst (Anhörung)	04.12.2025	Ö
Ortsbeirat Pfalzel (Anhörung)	04.12.2025	Ö
Ortsbeirat Irsch (Anhörung)	08.12.2025	Ö
Stadtrat (Entscheidung)	09.12.2025	Ö
Ortsbeirat Olewig (Anhörung)	29.01.2026	Ö

**Beschlussvorschlag:**

- Beschluss der in Anlage 1 dargelegten Leitlinien und Kriterien („Trierer Bauturbo - Leitlinien und Kriterien“) zur Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB .
- Von den Leitlinien und Kriterien zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung können auf Grundlage eines Beschlusses des Stadtrates im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

### **Begründung:**

Im Oktober 2025 wurde von Bundestag und Bundesrat das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (der sog. „Bauturbo“) erlassen und mit Verkündung am 29.10.2025 in Kraft gesetzt. Hierdurch werden zentrale Regelungen des BauGB geändert, welche für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben entscheidend sind. Zugunsten des Wohnungsbaus und ergänzenden Einrichtungen und Betrieben wird es wesentlich erleichtert von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu befreien oder Vorhaben im unbeplanten Innen-/ und auch im Außenbereich in erweitertem Rahmen zulassen zu können. Der befristet bis zum 31.12.2030 neu eingeführte § 246e BauGB lässt unter bestimmten Voraussetzungen auch ein Abweichen von allen Vorschriften des BauGB zu (die sog. „Experimentierklausel“). Vorhaben, die zur Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage bisher zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans oder eine Bebauungsplanänderung benötigten, können bei Einhaltung der im Gesetz geforderten Vorgaben direkt zugelassen werden. Aufgrund des neuen weitreichenden Zulässigkeitsrahmens und der damit verbundenen Bedeutung für die Planungshoheit der Gemeinde wurde durch § 36a des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eine Zustimmungsregelung eingeführt. Demnach bedürfen Vorhaben, die nach dem „Bauturbo“ zugelassen werden sollen, explizit einer Zustimmung der Gemeinde. Durch eine Änderung der Hauptsatzung (Vorlage XX/2025) soll die abschließende Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde dem Dezernatsausschuss IV übertragen werden.

Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (Deutscher Städtetag u.a.) hat in ihrer Stellungnahme vom 03.09.2025 (Anlage 2) die Zielsetzung der BauGB-Novelle ausdrücklich begrüßt, den erwarteten Mehraufwand in der Vorhabenprüfung sowie die sich potentiell ergebenden Gefahren städtebaulicher Fehlentwicklungen aber ebenso explizit benannt. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, wurde die Empfehlung ausgesprochen auf kommunaler Ebene zur zügigen und einheitlichen und damit rechtssicheren Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen Leitlinien und Kriterien für die künftigen Entscheidungen über die gemeindliche Zustimmung zu entwickeln.

Der kommunalen Bundesvereinigung folgend wurde diese Vorlage dezernatsübergreifend und in Abstimmung mit den Dezernatsausschüssen IV und V erarbeitet. Um die vom Gesetz intendierte Aktivierung und Beschleunigung der Wohnbauentwicklung auch in Trier zu gewährleisten, gleichzeitig städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und um den grundgesetzlich geforderten Gleichbehandlungsgrundsatz zu sichern, sollen künftig die Vorhaben, die nach dem „Bauturbo“ zugelassen werden sollen, die in der Anlage 1 dargelegten Kriterien und Leitlinien erfüllen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die bisherigen vom Stadtrat beschlossenen Ziele der Siedlungsentwicklung weiterhin Beachtung finden und zugleich eine Gleichbehandlung aller Vorhabenträger gewährleistet wird. Gleichzeitig wird abgesichert, dass Bauvorhaben möglichst zügig beurteilt, und bei Zulässigkeit schnell in Umsetzung gelangen können. Im Sinne des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung soll demnach die Zustimmung der Gemeinde zu Bauvorhaben grundsätzlich erteilt werden, sofern die Vorgaben der Trierer Leitlinien und Entscheidungskriterien erfüllt sind. Die Reihenfolge der Kriterien impliziert keine Gewichtung. Alle Kriterien sind gleichbedeutend wichtig. In besonderen Einzelfällen kann von den Leitlinien und Kriterien durch einen gesondert

einzuholenden Stadtratsbeschluss abgewichen werden. Eine Evaluierung der Erfahrungen mit der Umsetzung des "Bauturbos" innerhalb der Stadt Trier wird zu gegebener Zeit durchgeführt.

Da Bauvorhaben, die künftig nach dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ zugelassen werden sollen, ggf. Auswirkungen auf das Ortsbild haben können, werden gemäß § 5 Abs. 2 der Hauptsatzung diejenigen Ortsbeiräte, in deren Gebiet diese künftigen Bauvorhaben liegen, im Rahmen der Beratungsfolge zu den zukünftigen Entscheidungsvorlagen eingebunden. Aus diesem Grund wird auch die Vorlage zu den Leitlinien und Kriterien ebenfalls im Rahmen der Beratungsfolge den Ortsbeiräten vorgelegt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Stadt entstehen keine Kosten.

#### **Voraussichtliche klimatische Auswirkungen:**

Durch die Vorlage ist von keinen klimatischen Auswirkungen auszugehen.

#### **Anlagen:**

- 1 - Trierer Bauturbo-Leitlinien und Kriterien (öffentlich)
- 2 - Stellungnahme vom 03.09.2025 der kommunalen Spitzenverbände zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung (öffentlich)
- 3 - KAB-App (öffentlich)