

Nr. 0321/2026/1
 Federführender Bereich:
 Fachbereich 2; Infrastruktur, Bauen
 und Umwelt

verantwortlich: Peter Günther

VORLAGE

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	TOP
Haupt- und Finanzausschuss		öffentlich	3
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss		öffentlich	3
Stadtrat	16.03.2026	öffentlich	4

Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten
 Änderung des Baugesetzbuches durch Einführung des sog. Wohnungsbau-Turbo
 - Erlass von Leitlinien für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB
 - Änderung der Hauptsatzung

Sachverhalt:

a) Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Mit dem am 30.10.2025 in Kraft getretenen „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ beabsichtigt der Bund, die Verfahren zur Genehmigung von Wohnungen schneller und einfacher zu machen. Erreicht werden soll dies durch die Änderung verschiedener Vorschriften im Baugesetzbuch (BauGB) und die damit verbundenen Möglichkeiten, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, im unbeplanten Innenbereich von dem Einfügungsgebot abzuweichen oder im Außenbereich von dem grundsätzlichen Bauverbot abzusehen. Diese Änderungen werden vornehmlich zu einer verstärkten Nachverdichtung im Innenbereich, innerhalb enger Grenzen aber auch zur

Entwicklung in den Außenbereich führen. Wesentliche Gesetzesänderungen werden nachfolgend erläutert.

§ 31 Abs. 3 BauGB - Ausnahmen und Befreiungen

Bereits nach der bis Oktober 2025 geltenden Fassung war es möglich, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu befreien. Einschränkend galt jedoch, dass die Anwendung auf atypische Einzelfälle sowie auf solche Gemeinden beschränkt war, die durch Rechtsverordnung nach § 201a BauGB als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt galten.

Bisherige Fassung	Neue Fassung
(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend	(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Mit der Änderung der Vorschrift werden diese Bindungen nunmehr aufgehoben, so dass eine Wohnbebauung über die Vorgaben eines Bebauungsplanes hinaus zugelassen werden kann. Neben der Aufstockung oder dem Ausbau vorhandener Gebäude könnten auf dieser Grundlage beispielsweise auch bislang unzulässige Bebauungen in der zweiten Reihe geschaffen werden.

§ 34 Abs. 3b BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung fügt den Regelungen des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich einen neuen Absatz 3b hinzu:

Alte Fassung	Neue Fassung
./.	„(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde

	<i>kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“</i>
--	--

Der bislang geltende Grundsatz des § 34 Abs. 1 BauGB, wonach innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage (unbeplanter Innenbereich) ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, wird durch die neu eingeführte Regelung des Absatzes 3b für Wohngebäude ausgesetzt. Die Zulässigkeit eines von der Umgebungsbebauung abweichenden Wohnbauvorhabens setzt jedoch die Zustimmung der Gemeinde (s.u.) voraus, zudem sind bei der Entscheidung nachbarliche Interessen zu würdigen und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen muss gegeben sein.

§ 36a BauGB - Zustimmung der Gemeinde

Mit dem Wohnungsbau-Turbo erhält das BauGB einen neuen Paragraphen, der das Instrument der Zustimmung der Gemeinde regelt:

Alte Fassung	Neue Fassung
./.	<i>„(1) ¹Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. ²Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. ³Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. ⁴Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.</i>

./.	(2) ¹ Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. ² In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.
	(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Grundsätzlich neu ist das Instrument „Zustimmung der Gemeinde“ nicht, setzte doch schon die bisherige Fassung des § 31 Abs. 3 BauGB die Zustimmung der Gemeinde zu einer Befreiung voraus. Wie oben bereits ausgeführt, kam dies aber nur innerhalb enger rechtlicher Schranken zum Einsatz.

Dies ändert sich nunmehr entscheidend mit den Neuregelungen der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b sowie in entsprechender Anwendung des §246e BauGB. Nunmehr gelangen wesentliche Elemente der Bauleitplanung in die Bauantragsverfahren. Denn anders als das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB, welches nur dann versagt werden kann, wenn das Vorhaben gegen die Vorgaben der §§ 31, 33, 34 oder 35 BauGB verstößt, erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung (nur) dann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Diese Formulierung knüpft an die Regelung des § 1 Abs. 3 BauGB an, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Die Gemeinden haben bei der Zustimmung zu einem Vorhaben mithin eine weite Gestaltungsfreiheit, die Ausdruck der grundgesetzlich garantierten Planungshoheit ist. In dieser Konsequenz besteht für den Antragsteller folglich weder ein Anspruch auf die Zustimmung der Gemeinde (vgl. auch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB: *„Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“*), noch könnte die Kreisverwaltung Ahrweiler als zuständige Bauaufsichtsbehörde – anders als bei einem (rechtswidrig) versagtem Einvernehmen – eine versagte Zustimmung ersetzen; sie müsste einen entsprechenden Bauantrag bereits alleine wegen fehlender Zustimmung versagen. Grenzen setzt der Gesetzgeber den Gemeinden lediglich in dem Willkürverbot und dem daraus abzuleitenden Gleichbehandlungsgrundsatz (§36a Absatz 3).

Die mit dem Änderungsgesetz beabsichtigte Beschleunigung von Genehmigungsverfahren kommt insbesondere in den Bestimmungen zur Zustimmung der Gemeinde zum Ausdruck. Drei Monate beträgt die zulässige Bearbeitungszeit bei der Gemeinde. Äußert sie sich innerhalb dieser Frist nicht gegenüber der Genehmigungsbehörde, gilt die Zustimmung per Gesetz als fiktiv

erteilt. Die 3-Monats-Frist verlängert sich um die Zeit, die der Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt wird, jedoch um nicht mehr als einen Monat.

Der Gemeinde wird ausdrücklich das Recht eingeräumt, die Zustimmung von bestimmten Bedingungen abhängig zu machen (Absatz 1 Satz 3). In Analogie zu den Regelungen des § 12 BauGB über städtebauliche Verträge könnte somit die Erschließungspflicht oder die Abgabe eines Infrastrukturfolgebeitrages vereinbart werden, bevor die Gemeinde ihre Zustimmung zu dem beantragten Vorhaben erteilt. Bereits die hier unausgesprochen enthaltene zeitliche Abfolge zeigt, dass Vorhabenträger den Inhalt ihres Antrages frühzeitig mit der Gemeinde abstimmen sollten, um derartige Fragen im Vorfeld der Antragstellung zu klären. Im Gegenzug bleibt dem Antragsteller der zeitliche und finanzielle Aufwand erspart, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern.

Die Zuständigkeit für die Zustimmung regelt das BauGB nicht, vielmehr greifen hier die landesrechtlichen Bestimmungen zum Kommunalrecht. Herrschende Meinung ist, dass die Zustimmung der Gemeinde nicht zu dem laufenden Geschäft der Verwaltung zählt. Das Verfahren ist Ausdruck der kommunalen Planungshoheit, womit die Entscheidung durch den Gemeinderat zu treffen wäre. Vergleichbar mit der Zuständigkeit zu Anträgen auf Befreiung kann der Gemeinderat in seiner Hauptsatzung die Aufgabe an einen Ausschuss delegieren; dies empfiehlt sich bereits aus der höheren Häufigkeit der Ausschusssitzungen. Zwar schätzt der Gesetzgeber in seiner Begründung den Erfüllungsaufwand der Gemeinden eher als gering ein („... im Durchschnitt in jeder Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt pro Jahr zwei erstmalige und jeweils 15 Folgebefreiungen erteilt werden.“; Bundestagsdrucksache 21/781 (neu), Seite 12/13), doch bereits jetzt wurden in dieser Hinsicht beim Bauamt der Stadt ein Mehrfaches an Anfragen mit konkreter Umsetzungsabsicht gestellt. Damit die Stadt in dieser Hinsicht handlungsfähig bleibt und die Entscheidung über ihre Zustimmung fristgerecht treffen kann, ist eine Änderung der Hauptsatzung mit einer Übertragung der Zuständigkeit auf den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss vorgesehen (s.u. Punkt C).

§246e BauGB – befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau

Neu aufgenommen in das BauGB werden die nachstehenden Sonderregelungen für den Wohnungsbau, die zunächst bis zum Ablauf des 31.12.2030 gelten:

<i>Alte Fassung</i>	<i>Neue Fassung</i>
<i>./.</i>	<i>„(1) ¹Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:</i>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,</i> 2. <i>der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder</i> 3. <i>der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.</i> <p><i>²Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. ³Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.</i></p>
<i>./.</i>	<i>(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.</i>
<i>./.</i>	<i>(3) ¹Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. ²§ 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.</i>
<i>./.</i>	<i>(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz</i>

	<i>1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.</i>
<i>./.</i>	<p><i>(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,</i> <i>2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.</i>

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung fand bislang in den Inhalten eines Bebauungsplans ihren Niederschlag, alternativ in den Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 BauGB. §246e BauGB eröffnet demgegenüber ein weites Feld an möglichen Befreiungen von diesen Vorschriften. Besonders hervorzuheben ist der Umstand, dass, wenngleich in einem sehr engen Rahmen, auf der Basis des Wohnungsbau-Turbos auch die Bebauung von Außenbereichsflächen ermöglicht wird.

Sonstige Gesetzesänderungen

Eine Änderung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a BauGB ermöglicht es den planenden Kommunen, in begründeten Fällen von der TA Lärm abzuweichen, wodurch der Wohnnutzung innerhalb bestimmter Grenzen ein Mehr an Lärm zugemutet werden kann.

In der Folge wird mit § 216a BauGB zudem ein neuer Paragraph eingeführt, der sich mit der Planerhaltung von Bebauungsplänen befasst, die von der vorstehenden Regelung Gebrauch machen, in einem nachfolgenden Gerichtsverfahren jedoch durch gerichtliche Entscheidung für unwirksam erklärt werden

Die Vorschriften des § 201a über die "Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt" wie auch § 250 über die "Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt" werden an die neue Rechtslage angepasst und gesetzlich vorgesehene Ablauffristen verlängert.

b) Leitlinien der Stadt Remagen für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB

Aus organisatorischen Gründen wird die Entscheidung über die Zustimmung zu einem Vorhaben auf den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss übertragen. Die dort

zu treffenden Entscheidungen sollen dabei unter Berücksichtigung der nachstehenden Leitlinien ergehen:

1. Die Erschließung des Vorhabens muss i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB gesichert sein.
2. Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) außerhalb von den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (W) oder Gemischten Bauflächen (M) erhalten keine Zustimmung nach § 246e BauGB.
3. In Gebieten mit Bebauungsplan oder in faktischen Baugebieten wird zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu Abweichungen von der Art der baulichen Nutzung die Zustimmung nicht erteilt.
4. Werden durch das Vorhaben 10 Wohneinheiten oder mehr neu geschaffen, so verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Prüfung eines Anteils von mindestens 30% sozial geförderten Wohnraums (bezogen auf die neu zu schaffenden Wohnungen).
5. Vorhabenträger verpflichten sich zur zeitnahen Umsetzung ihres Vorhabens. Dies bedeutet in der Regel, dass mit dem Vorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Baugenehmigung zu beginnen und dieses innerhalb von 2 weiteren Jahren fertigzustellen ist (Bezugsfertigkeit).
6. Bei Anwendung der § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB soll sich der Vorhabenträger durch geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Grünanteile auf dem Vorhabengrundstück verpflichten. Soweit eine Begrünung der Grundflächen nicht möglich ist, können Dach- oder Fassadenbegrünungen anerkannt werden.
7. Bei Anwendung des § 246e BauGB verpflichten sich Vorhabenträger, mindestens 25 % der Grundfläche des Baugrundstücks unter Verwendung einheimischer Pflanzen zu begrünen. Dach- oder Fassadenbegrünungen werden auf den so zu begrünenden Grundstücksanteil nicht angerechnet.
8. Die Zustimmung nach § 246e BauGB erfolgt im Regelfall unter Beteiligung der Öffentlichkeit; hierzu werden nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt die notwendigen Unterlagen auf www.remagen.de für die Dauer von 2 Wochen zur Einsicht eingestellt.
9. Verpflichtungen der Vorhabenträger nach diesen Leitlinien werden in einem städtebaulichen Vertrag (§ 12 BauGB) geregelt.

Die Leitlinien werden dabei wie folgt begründet:

Zu 1:

Die Zustimmung der Gemeinde soll nur für solche Vorhaben erteilt werden, die vergleichbar mit einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstück erschlossen sind. Sollte die Erschließung nicht gesichert sein, kann der Bauherr durch vertragliche Regelungen die Erschließungspflicht von der Gemeinde übernehmen. Dies soll insbesondere sicherstellen, dass der Stadt keine unvorhergesehenen oder unwirtschaftlichen Aufwendungen durch die Herstellung von Erschließungsanlagen entstehen.

Zu 2:

Der Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" soll auch unter dem Regime des Wohnungsbau-Turbos aufrechterhalten werden. Eine Entwicklung in den

Außenbereich hinein darf daher ergänzend zu den gesetzlich vorgesehenen Beschränkungen nur auf solchen Flächen möglich sein, auf denen sich die Stadt durch eine Bebauung mit Wohnnutzungen vorstellen kann. In allen anderen Fällen ist das Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans (und Änderung des Flächennutzungsplanes) zu schaffen. Dies ist Ausdruck einer klimasensiblen Stadtentwicklung.

Zu 3:

Die gesetzlichen Änderungen wurden mit dem Ziel erlassen, Wohnungsbau auch dort zu ermöglichen, wo er bislang nicht zulässig war. Dies ermöglicht es beispielsweise aber auch, künftig in einem bislang gewerblich genutzten Umfeld, auf Campingplätzen oder in Wochenendhausgebieten eine Wohnnutzung zuzulassen. Derartige Änderungen der Gebietsart könnten zu erheblichen Problemen führen (z.B. Emissionen), weshalb Vorhaben mit derartigen Auswirkungen nur durch Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan oder eine in sonstiger Weise geeignete städtebauliche Satzung zugelassen werden sollen.

Zu 4:

Sollen mindestens 10 Wohnungen neu geschaffen werden, sind die Belange insbesondere einkommensschwächerer Personengruppen besonders zu berücksichtigen.

Auch die Begründung zur Gesetzesänderung führt als Beispiel für die Erteilung der Zustimmung unter Bedingungen die Vorgabe einer Sozialwohnungsquote exemplarisch an (*„Insbesondere bei Vorhaben, durch die mehrere Wohnungen entstehen, kann dies beispielsweise auch eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen sein; vielfach ist bei Neubauvorhaben eine Sozialwohnungsquote von 30 Prozent üblich.“*) Da auch in Remagen bezahlbarer Wohnraum knapp ist, soll bei Inanspruchnahme des Wohnungsbauturbos ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Für die Berechnung der geförderten Wohnungen sind ermittelte Werte mit Nachkommastellen aufzurunden (13 Wohnungen => 4 geförderte Wohnungen, weil „... mindestens 30% ...“).

Zu 5:

Die zeitliche Bindung soll die Möglichkeit einer reinen Bodenspekulation erschweren und dazu beitragen, dass die unter Anwendung des Wohnungsbau-Turbos entstandenen Baurechte auch tatsächlich und zeitnah der Deckung des Wohnungsbedarfs dienen. Die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 BauGB (insbes. nachhaltige Entwicklung; soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen; dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung)

Zu 6:

Diese Vorgabe soll insbesondere sicherstellen, dass auch bei einer Nachverdichtung des vorhandenen Gebäudebestandes die Umwelt- und Klimaschutzaspekte angemessen berücksichtigt werden. Begrünung sorgt nicht nur für ein angenehmes optisches Umfeld, es trägt auch in Form von Trittstein-ähnlich angelegten Inseln zu einer Verbesserung des Kleinklimas und vor allem der Wohnwerte bei. Eine

Entwicklung in Richtung einer (weitgehenden) Vollversiegelung der Baugrundstücke soll unterbunden werden.

Zu 7:

Im gleichen Kontext sind die Vorgaben für solche Vorhaben zu betrachten, die auf Basis des §2436e BauGB zur Umsetzung kommen können. Die Vorgabe dient einer Mindestdurchgrünung von Bauflächen und sorgt so für eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB). Die Festlegung auf 25% Mindestbegrünung erfolgt in Anlehnung an die sog. Kappungsgrenze mit einer GRZ von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Zu 8:

Die im Regelfall durchzuführende Bürgerbeteiligung soll sicherstellen, dass bei der Zustimmung der Gemeinde zu berücksichtigende nachbarliche Belange in das Verfahren eingebracht werden können, die bei einer Betrachtung des Vorhabens alleine aus Sicht der Verwaltung übersehen oder nicht ausreichend gewichtet werden könnten.

Zu 9:

Diese Regelung gibt der Stadt ein Instrument an die Hand, mit dem die tatsächliche Umsetzung von Verpflichtungen der Bauherren sichergestellt werden kann.

Es ist vorgesehen, die Leitlinien jährlich zu überprüfen und ggf. anzupassen.

c) Änderung der Hauptsatzung

Hauptsatzung der Stadt Remagen § 7 Übertragung von Aufgaben des Stadtrats auf Ausschüsse	
Alte Fassung	Neue Fassung
<p>[...] (3) Dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss wird die Beschlussfassung über die folgenden Angelegenheiten übertragen:</p> <p>1. Vergabe von Aufträgen und Arbeiten im Rahmen der hierfür verfügbaren Haushaltsmittel unter Berücksichtigung des Ausschreibungsauftrages des Rates, des § 22 GemHVO und der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist.</p> <p>2. Einvernehmen in den Fällen des § 14 Abs. 2 und § 36 BauGB, soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist.</p>	<p>[...] (3) Dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss wird die Beschlussfassung über die folgenden Angelegenheiten übertragen:</p> <p>1. Vergabe von Aufträgen und Arbeiten im Rahmen der hierfür verfügbaren Haushaltsmittel unter Berücksichtigung des Ausschreibungsauftrages des Rates, des § 22 GemHVO und der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist.</p> <p>2. Einvernehmen in den Fällen des § 14 Abs. 2 und § 36 BauGB, soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist.</p>

3. Einleitung und Fortführung von Gerichtsverfahren sowie der Abschluss von Vergleichen in Angelegenheiten, die in die sachliche Zuständigkeit des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses fallen, soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist.

3. Zustimmung nach § 36a BauGB in den Fällen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB.

4. Einleitung und Fortführung von Gerichtsverfahren sowie der Abschluss von Vergleichen in Angelegenheiten, die in die sachliche Zuständigkeit des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses fallen, soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist.

Insbesondere der enge zeitliche Rahmen durch die gesetzliche 3-Monats-Frist hinsichtlich der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde macht es erforderlich, die Entscheidung über die Zustimmung auf den regelmäßig tagenden Fachausschuss zu übertragen. Im Einzelfall kann es zur Einhaltung dieser Frist erforderlich werden, zusätzlich zu den vorgeplanten Ausschussterminen mit einem zeitlichen Abstand von bislang etwa 4 bis 6 Wochen weitere Sitzungen einzuberufen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 03.02.2026 mit der Thematik befasst. Hierbei wurden die Leitlinie b) Nr. 4, wie in dieser Vorlage aufgeführt, geändert. Anschließend empfahl der Ausschuss, eine nach § 36a BauGB erforderliche Zustimmung der Gemeinde auf Basis der Leitlinien zu treffen.

Der Haupt- und Finanzausschuss nahm den Sachverhalt zur Kenntnis und fasste in seiner Sitzung am 02.02.2026 den Empfehlungsbeschluss, die Zuständigkeit für die Entscheidung durch Änderung der Hauptsatzung auf den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss zu delegieren.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, eine nach § 36a BauGB erforderliche Zustimmung der Gemeinde auf Basis der Leitlinien zu treffen und die Zuständigkeit für die Entscheidung durch Änderung der Hauptsatzung auf den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss zu delegieren.

Remagen, 09.03.2026



B. Ingendahl
Bürgermeister



M. Göttlicher
Büroleiter



P. Günther
Fachbereichsleiter