Gemeinde Nörvenich
Der Bürgermeister
HSG: 60 - Gemeindeentwicklung & Denkmalschutz
Sachbearbeiter: Sebastian Görgemanns

Vorlagen-Nr.: 22/2026
(Legislaturperiode 2025-2030)
vom 25.02.2026

Beschlussvorlage

- öffentlicher Teil -

An den

Haupt-, Finanz- und Umweltausschuss	12.03.2026
Rat	19.03.2026

Änderung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

I. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Vorlage berührt den Etat
☐ ja
☒ nein

Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
☐ ja, investiv
☐ ja, konsumtiv
☐ nein

II. Sachdarstellung: (bisherige Erläuterungen)

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ vom 8. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) in Kraft getreten. Ziel des Gesetzes soll es sein, den Gemeinden Erleichterungen für Wohnbauvorhaben zur Verfügung zu stellen und unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit den Wohnungsbau zu beschleunigt, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Städten und Gemeinden zu schaffen.
Mit der damit verbundenen Änderung des BauGB wurden u.a. vier Vorschriften zur Erleichterung der Zulassung von Wohnungsbauvorhaben geändert bzw. eingeführt.

Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen des Bebauungsplanes (beplanter Innenbereich) - § 31 Abs. 3 BauGB
Die Möglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu befreien, wurden deutlich erweitert. Die Änderung ermöglicht es mit Zustimmung der Gemeinde und unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen zu befreien. Hierzu zählt auch die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum

Änderungen für den unbeplanten Innenbereich und erweiterte Möglichkeit zur Abweichung vom Einfügungsgebot - § 34 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3a und 3b BauGB
Durch die Neufassung des § 34 Abs. 3a BauGB können im Einzelfall Abweichungen vom Einfügungsgebot bei Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen zulässig errichteter Nichtwohngebäude, sofern dadurch neuer Wohnraum geschaffen wird, zugelassen werden.

Mit dem neuen § 34 Abs. 3b BauGB können Abweichungen vom Einfügungsgebot künftig auch bei der Errichtung von Wohngebäuden und in mehreren vergleichbaren Fällen zugelassen werden. Dadurch werden insbesondere Aufstockungen, die Bebauung von Grundstücken in zweiter Reihe sowie Abweichungen vom Maß und - im Einzelfall - von der Art der baulichen Nutzung erleichtert.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist in allen Fällen die Zustimmung der Gemeinde erforderlich; zudem muss die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus - § 246e BauGB („Bau-Turbo“)
Kerninhalt des Bau-Turbos ist die bis zum 31.12.2030 befristete Sonderregelung des neu eingeführten § 246e BauGB. Dieser ermöglicht zur Schaffung von Wohnraum Abweichungen von Vorschriften des Baugesetzbuchs und der darauf beruhenden Regelungen, sofern diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sind. Erfasst sind die Errichtung von Wohngebäuden, die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässig errichteter Gebäude zur Schaffung oder Reaktivierung von Wohnraum sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken.

§ 246e BauGB ist weit gefasst und eröffnet erhebliche Gestaltungsspielräume. Hervorgehobener Anwendungsfall ist der Verzicht auf die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Voraussetzung ist stets die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen. Führt eine Abweichung voraussichtlich zu zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen, ist eine strategische Umweltprüfung durchzuführen

Im Außenbereich ist § 246e BauGB nur für Vorhaben zulässig, die im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Bereichen stehen; dieser ist einzelfallbezogen zu prüfen und regelmäßig bei Entfernungen über 100 m zu verneinen. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen sind zu beachten Die Zulassung eines Vorhabens setzt in jedem Fall die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB voraus.

Zustimmung der Gemeinde - § 36a BauGB -
Mit dem neu eingeführten § 36a BauGB wird die Zustimmung der Gemeinde als eigenständiges und gegenüber dem gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB stärkeres Beteiligungsinstrument ausgestaltet.

Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB sowie § 246e BauGB dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht; sie kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Die Zustimmung dient damit als wesentliches Steuerungsinstrument der kommunalen Planungshoheit und geht über eine reine Rechtskontrolle hinaus.

Zustimmung der Gemeinde im Rahmen des Bau-Turbos – Zuständigkeit
Durch die Einführung des § 36a BauGB werden vorgenannte Vorhaben im Rahmen des Bau-Turbos abhängig von der Zustimmung der Gemeinde. Vorgaben über die Erforderlichkeit eines Gremienentscheids werden im Rahmen der Gesetzesänderung nicht getroffen.

Gemäß der Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Nörvenich in der aktuellen Fassung vom 04.11.2025 wird die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde zu Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB und zu Vorhaben im

Außenbereich gemäß § 35 BauGB dem Haupt-, Finanz-, und Umweltausschuss zur Entscheidung übertragen (§ 2, Abs. 2 Buchstabe i der Zuständigkeitsordnung).

Die Verwaltung bittet um Entscheidung, ob nun ebenfalls die Zustimmung zu Vorhaben im Rahmen des Bau-Turbos gemäß § 36a BauGB in die Zuständigkeitsordnung aufgenommen werden soll, oder die Zustimmung zu Vorhaben als Geschäft der laufenden Verwaltung zu betrachten sind.

III: Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Nörvenich beschließt, dass Vorhaben, die einer Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB bedürfen, in die Zuständigkeitsordnung nach § 2, Abs. 2 Buchstabe i aufzunehmen und die Entscheidung hiermit dem Haupt-, Finanz,- und Umweltausschuss zu übertragen.

Alternativbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Nörvenich beschließt, dass Vorhaben, die einer Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB bedürfen der Verwaltung als laufendes Geschäft zu übertragen.
Der Rat der Gemeinde Nörvenich beschließt weiterhin, den Haupt-, Finanz-, und Umweltausschuss über Bauvorhaben im Rahmen des Bau-Turbos zu unterrichten.