G E M E I N D E H Ü R T G E N W A L D Der Bürgermeister	**Mitteilungsvorlage** **Nr.: 50/2026**

Abteilung:	Abteilung 3/ Bauamt
Sachbearbeiter:	Frau Mohr
Aktenzeichen:	III 630.00-002/001
Datum:	18.05.2026

Gremium	Termin		TOP-Nr.
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit	**25.06.2026**	**öffentlich**	**3.1.3**
Gemeinderat	**16.07.2026**	**öffentlich**	**9.1.3**

Einführung des sogenannten "Bau-Turbos" zur Beschleunigung des Wohnungsbaus

Mitteilung:

Mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ hat der Bundesgesetzgeber neue Regelungen zur Beschleunigung und Flexibilisierung des Wohnungsbaus im Baugesetzbuch geschaffen. Diese eröffnen den Kommunen zusätzliche planungsrechtliche Möglichkeiten, insbesondere im Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB) sowie befristet auch im Außenbereich (§ 246e BauGB). Aufgrund der damit verbundenen fachlichen und rechtlichen Unsicherheiten besteht kommunal die Notwendigkeit, eine politische Grundsatzentscheidung zum Umgang mit diesen Regelungen sowie zur Zuständigkeitsverteilung zwischen Rat und Verwaltung zu treffen. Der Kreis Düren hat hierzu bereits einen ersten Leitfaden vorgelegt, der Städte- und Gemeindebund informiert fortlaufend über weitere Arbeitshilfen. In der Gemeinde Hürtgenwald ist bislang lediglich eine Bauvoranfrage im Außenbereich eingegangen, die abgelehnt wurde. Weitere Anträge liegen derzeit nicht vor. Ein Grundsatzbeschluss soll in Abstimmung mit der neuen Abteilungsleitung vorbereitet und voraussichtlich im September in die politischen Gremien eingebracht werden.

Sachverhalt:
Mit dem Ziel, die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und Planungs- sowie Genehmigungsverfahren zu vereinfachen, hat der Bundesgesetzgeber neue rechtliche Regelungen zur Förderung des Wohnungsbaus eingeführt. Die entsprechenden Änderungen des Baugesetzbuches werden in der öffentlichen Diskussion vielfach unter dem Begriff „Bau-Turbo“ zusammengefasst. Kern der Neuregelungen ist die Schaffung zusätzlicher planungsrechtlicher Handlungsmöglichkeiten für die Kommunen, um Wohnbauvorhaben künftig schneller und flexibler realisieren zu können.

Von besonderer Bedeutung sind hierbei insbesondere die Regelungen des § 34 Abs. 3 b BauGB sowie des neu eingeführten § 246 e BauGB.

§ 34 Abs. 3 b BauGB eröffnet den Kommunen zusätzliche Möglichkeiten zur Zulassung von Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich. Ziel der Vorschrift ist es, bestehende Siedlungsbereiche besser für zusätzlichen Wohnungsbau nutzbar zu machen und Nachverdichtungen beziehungsweise Erweiterungen planungsrechtlich zu erleichtern. Hierdurch sollen Wohnbauvorhaben auch dann ermöglicht werden können, wenn diese sich nicht vollständig innerhalb der bislang engen Grenzen des Einfügungsgebotes bewegen, sofern die städtebaulichen Grundzüge gewahrt bleiben und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Der neu geschaffene § 246e BauGB enthält darüber hinaus zeitlich befristete Sonderregelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Die Vorschrift eröffnet den Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, Wohnbauvorhaben auch in Bereichen zuzulassen, die bislang planungsrechtlich nur eingeschränkt oder grundsätzlich nicht für eine Bebauung vorgesehen waren. Besonders relevant ist hierbei, dass die Regelung den planungsrechtlich sensiblen Außenbereich betrifft.

Erforderlich wird die Herbeiführung einer politischen Grundsatzentscheidung über die Anwendung der neuen Regelungen. Im Rahmen dieser Grundsatzentscheidung ist festzulegen, wie künftig mit entsprechenden Anträgen verfahren werden soll und welche Zuständigkeiten hierbei gelten. Insbesondere ist zu entscheiden, ob entsprechende Bauanträge, für die die Anwendung der Bau-Turbo-Vorschriften in Betracht gezogen werden können, den politischen Gremien vorbehalten bleiben oder ob, gegebenenfalls innerhalb festgelegter Rahmenbedingungen, Entscheidungsbefugnisse auf die Verwaltung übertragen werden sollen.

Aus verwaltungsseitiger Sicht erscheint eine Übertragung entsprechender Entscheidungszuständigkeiten auf die Verwaltung grundsätzlich sachgerecht, da andernfalls der mit den gesetzlichen Neuregelungen verfolgte Zweck einer Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben nur eingeschränkt erreicht werden könnte. Müssten einzelne Anträge jeweils zunächst den nächsten Sitzungen der politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden, würden hierdurch zusätzliche zeitliche Verzögerungen entstehen, die dem Grundgedanken des „Wohnungsbau-Turbos“ entgegenstehen könnten.

Der Umgang mit den Bau-Turbo-Vorschriften führt derzeit vielerorts zu erheblichen fachlichen und rechtlichen Unsicherheiten. Insbesondere bestehen aktuell noch offene Fragestellungen hinsichtlich der Abgrenzung zulässiger Einzelfälle, der Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, möglicher Vorbildwirkungen sowie der rechtssicheren Anwendung im Verhältnis zu den Schutzfunktionen des Außenbereichs. Diesbezüglich liegen derzeit weder eine gefestigte Verwaltungspraxis noch einschlägige gerichtliche Entscheidungen vor.

Vor diesem Hintergrund wird die Thematik aktuell kreisweit intensiv erörtert. Der Kreis Düren hat zwischenzeitlich einen Leitfaden als erste Orientierungshilfe vorgelegt. Dieser wird fortlaufend aktualisiert. Darüber hinaus informiert der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen die Kommunen fortlaufend über neue Entwicklungen sowie ergänzende Arbeitshilfen und Hinweise, die für die kommunale Praxis von Bedeutung sind. Diese werden kontinuierlich ausgewertet und in die weitere Bearbeitung einbezogen.

Nach hiesigem Kenntnisstand haben zahlreiche Kommunen im Kreis Düren bislang noch keine abschließende Grundsatzentscheidung über die Anwendung der neuen Regelungen getroffen. Vielmehr wird derzeit eine möglichst abgestimmte beziehungsweise kreisweit einheitliche Vorgehensweise angestrebt.

Auch die Gemeinde Hürtgenwald hat bislang noch keine Grundsatzentscheidung zur Anwendung der neuen gesetzlichen Möglichkeiten getroffen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich die fachlichen und rechtlichen Hinweise derzeit fortlaufend weiterentwickeln und regelmäßig

neue Informationen eingehen. Aufgrund dieser Dynamik erscheint es aus Sicht der Verwaltung sachgerecht, zunächst die weitere Entwicklung sowie die Erfahrungen anderer Kommunen abzuwarten.

Es ist beabsichtigt, einen Grundsatzbeschluss in Abstimmung mit dem neuen Abteilungsleiter, der seinen Dienst zum 01.07.2026 aufnimmt, zu erarbeiten. Die Einbringung dieses Grundsatzbeschlusses soll voraussichtlich in der Sitzung des Ausschusses bzw. des Rates im September erfolgen. Bis dahin ist davon auszugehen, dass weitere konkretisierende fachliche und rechtliche Hinweise vorliegen, die in die Ausarbeitung einfließen können.

Im Hinblick auf konkrete Verfahren ist bislang lediglich eine Bauvoranfrage für den Außenbereich eingegangen, welche nicht unter die Intention des Bauturbos zu subsumieren war. Diese wurde negativ beschieden. Weitere Bauanträge oder vergleichbare Verfahren sind derzeit nicht eingegangen und lagen zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage nicht vor.

Die Verwaltung wird die weitere Entwicklung weiterhin aufmerksam begleiten und die politischen Gremien über wesentliche Erkenntnisse sowie einen etwaigen Entscheidungsbedarf rechtzeitig informieren.

zu erwartende Auswirkungen auf den Haushalt:
Unmittelbare Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Hürtgenwald ergeben sich durch die vorliegende Sachstandsmitteilung derzeit nicht.

gez. Stephan Cranen
Bürgermeister