G E M E I N D E H Ü R T G E N W A L D Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage** **Nr.: 105/2026**

Abteilung:	Abt. 3/ Bauamt
Sachbearbeiter:	Frau Mohr
Aktenzeichen:	III 632.261-023
Datum:	30.10.2026

Gremium	Termin		TOP-Nr.
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit	**19.11.2026**	**öffentlich**	**8.**
Gemeinderat	**26.11.2026**	**öffentlich**	

Bauvoranfrage zum Neubau von drei Einfamilienhäusern in Bergstein;
hier: Zustimmung gemäß § 36a BauGB im Rahmen der Anwendung des Bau-Turbos (§ 246e BauGB)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung der Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Gemarkung Bergstein, Flur 28, Flurstücke 231 und 232 nach Maßgabe des § 36a BauGB zuzustimmen.

Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung des gemeindlichen Handlungsleitfadens zum Umgang mit den Vorschriften des „Bau-Turbos“ mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Hürtgenwald vereinbar.

Die Frage des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags, insbesondere hinsichtlich einer Bauverpflichtung, ist im Rahmen eines gegebenenfalls nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen ? **Nein**

Mittelbedarf für das aktuelle Haushaltsjahr	
Beschreibung Produkt / Kontenart	./.
Haushaltsansatz auf dem Konto	
bisher gebundene Mittel des Kontos	
Auswirkung auf zukünftige Haushaltsjahre	

Ökologische Auswirkungen ? **Ja**

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Gemarkung Bergstein, Flur 28, Flurstücke 231 und 232 im Ortsteil Bergstein vor (Anlage 1).

Das Vorhaben befindet sich teilweise im unbeplanten Innenbereich (Gebäude 1), im überwiegenden Teil jedoch im Außenbereich (Gebäude 2 und 3) (siehe Anlage 2). Im Zuge des Vorhabens sollen zwei vorhandene Gebäude abgebrochen werden. Die geplante Erschließung aller drei Gebäude erfolgt von der Kallstraße aus und verläuft vollständig über das private Grundstück des Antragstellers.

Der Gemeinderat hat am 08.10.2026 die Leitlinien der Gemeinde Hürtgenwald für den Umgang mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) beschlossen (Anlage 3). Diese legen die gemeindlichen Rahmenbedingungen für die Anwendung der entsprechenden gesetzlichen Regelungen fest und dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten.

Die ursprüngliche Planung des Antragstellers wurde in Abstimmung mit der Verwaltung an die gemeindlichen Vorgaben angepasst. Die beanspruchte Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.933 m². Hiervon entfallen 1.677 m² auf den Außenbereich. Der Abstand zwischen der Hinterkante des am weitesten von der Erschließungsstraße entfernten Hauptgebäudes und der Erschließungsstraße beträgt 56,73 m.

Da sich das Vorhaben überwiegend im Außenbereich befindet, ist gemäß Ziffer 2.1 der gemeindlichen Leitlinien der Gemeinderat für die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zuständig.

zu erwartende Auswirkungen auf den Haushalt:

Durch die Entscheidung entstehen der Gemeinde keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Sollten im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens Kosten entstehen, sind diese vom Antragsteller zu tragen. Eine gegebenenfalls erforderliche Kostenübernahme ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

zu erwartende Auswirkungen auf die Ökologie:

Durch die Errichtung von drei Einfamilienhäusern im überwiegend unbebauten Außenbereich können ökologische Auswirkungen entstehen. Hierzu zählen insbesondere die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sowie mögliche Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt und die örtliche Tier- und Pflanzenwelt.

Die abschließende umweltfachliche Prüfung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde, den Kreis Düren, unter Beteiligung des dortigen Umweltamtes. Sofern für die abschließende Beurteilung weitere fachliche Nachweise erforderlich sind, können entsprechende Unterlagen, beispielsweise Gutachten, vom Antragsteller nachgefordert werden.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange sowie die Festlegung gegebenenfalls erforderlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Rahmen der jeweiligen fachrechtlichen Prüfungen und des weiteren Genehmigungsverfahrens.

Abwägung und Entscheidungsvorschlag:

Die Verwaltung hat die überarbeitete Planung anhand der gemeindlichen Leitlinien zum Bau-Turbo geprüft.
Das Vorhaben stellt nach Einschätzung der Verwaltung eine städtebaulich gewollte und maßvolle Erweiterung des bestehenden Ortsrandes dar. Es schließt sinnvoll an die vorhandene Siedlungsstruktur an und trägt zu deren geordneter Weiterentwicklung bei. Eine unerwünschte Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich oder die Schaffung eines städtebaulich nicht vertretbaren Präzedenzfalls ist nach der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Die in den Leitlinien festgelegten maßlichen Vorgaben werden eingehalten. Die Gesamtfläche des Vorhabengrundstücks beträgt 1.933 m² und liegt damit unterhalb des vorgesehenen Höchstwertes von 2.000 m². Auch der Abstand zwischen der rückwärtigen Gebäudekante des am weitesten von der Erschließungsstraße entfernten Hauptgebäudes und der Erschließungsstraße unterschreitet mit 56,73 m die festgelegte Höchstgrenze von 60 m. Das Grundstück liegt zudem in keinem der in den gemeindlichen Leitlinien aufgeführten Schutzgebiete, in denen eine Anwendung des Bau-Turbos ausgeschlossen ist. Auch die übrigen Voraussetzungen der Leitlinien sind nach Prüfung der Verwaltung erfüllt.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Natur und Umwelt erfolgt die abschließende Prüfung im nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren durch den Kreis Düren als zuständige Bauaufsichtsbehörde. Gemäß Ziffer 9 der gemeindlichen Leitlinien wird dort zunächst überschlägig geprüft, ob durch die Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und gegebenenfalls eine Strategische Umweltprüfung erforderlich wird. Hierzu können die zuständigen Fachbehörden beteiligt und bei Bedarf weitere Unterlagen oder Gutachten angefordert werden. Die einschlägigen umweltrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Natur-, Arten- und Wasserschutzrechts, bleiben hiervon unberührt.

Im Hinblick auf eine mögliche Bauverpflichtung hat der Kreis Düren ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nicht als Nebenbestimmung in einer späteren Baugenehmigung aufgenommen werden kann. Eine entsprechende Regelung müsste vielmehr durch die Gemeinde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages getroffen werden. Ob ein solcher Vertrag zur Absicherung einer Bauverpflichtung oder weiterer städtebaulicher Belange erforderlich und zweckmäßig ist, kann gegebenenfalls im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Zum jetzigen Zeitpunkt soll eine vertragliche Regelung nicht Gegenstand der Entscheidung über die Bauvoranfrage sein.

Im Ergebnis bestehen aus Sicht der Verwaltung keine städtebaulichen Gründe, die einer Zustimmung zum Vorhaben entgegenstehen. Die Verwaltung bewertet die Planung vielmehr als mit den gemeindlichen Leitlinien vereinbar und städtebaulich vertretbar.

Dabei ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Einordnung zwischen den einzelnen Gebäuden zu unterscheiden: Gebäude 1 liegt im unbeplanten Innenbereich und ist grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für dieses Gebäude wäre im bauaufsichtlichen Verfahren lediglich das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erforderlich. Die Gebäude 2 und 3 befinden sich hingegen im Außenbereich, sodass für deren Zulassung die Anwendung des § 246e BauGB und die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB maßgeblich sind.

Die Verwaltung empfiehlt jedoch, der Bauvoranfrage zur Errichtung der drei Einfamilienhäuser im Gesamten zuzustimmen und die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB für das Gesamtvorhaben zu erteilen.

gez. Stephan Cranen
Bürgermeister