Anlage 2

Hürtgenwald
NATIONALPARKGEMEINDE

LEITLINIEN DER GEMEINDE HÜRTGENWALD FÜR DEN UMGANG MIT DEM GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG DES WOHNUNGSBAUS UND ZUR WOHNBAUSICHERUNG (BAU-TURBO)
Beschlussfassung vom 08.10.2026

Gemäß § 246e Abs. 1 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) 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:

- der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
- der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Für die Anwendung des Bau-Turbos des § 246e BauGB sowie der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b Baugesetzbuch (BauGB) in der Gemeinde Hürtgenwald werden zur geordneten und städtebaulichen Entwicklung folgende Leitlinien festgelegt.

Die Leitlinien werden nach einem Jahr nach Beschlussfassung evaluiert. Die bis dahin gewonnenen Erfahrungen werden dem zuständigen Gremium vorgestellt und ggf. erforderliche Anpassungen vorgeschlagen.

GRUNDLAGEN

1 Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde

1.1 Das Vorhaben muss mit den planerischen Vorstellungen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Einklang stehen. Die ortstypische Siedlungsstruktur sowie der dörfliche Charakter der einzelnen Ortsteile sind zu erhalten.

1.2 Grundvoraussetzung für die Anwendung des Bau-Turbos ist die Schaffung neuen Wohnraums durch das Vorhaben.

1.3 Vorhaben in besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft sind von der Anwendung des Bau-Turbos ausgenommen. Hiervon abweichend können Vorhaben innerhalb von Landschaftsschutzgebieten im Einzelfall zugelassen werden, sofern

- der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht erheblich beeinträchtigt wird,
- naturschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen und
- die übrigen Voraussetzungen dieses Leitfadens erfüllt sind.

Die letzte Entscheidung, ob ein Landschaftsschutzgebiet in Anspruch genommen werden darf, liegt beim Umweltamt des Kreises Düren. Auf die Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung gemäß Nr. 9 dieses Leitfadens wird verwiesen

1.4 Soweit zur Sicherung städtebaulicher Ziele erforderlich, kann von Seiten der Gemeinde Hürtgenwald der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages verlangt werden. Dies gilt insbesondere bei

- erforderlicher Erschließung,
- Übernahme von Erschließungs- und Planungskosten,
- Sicherung notwendiger Infrastrukturmaßnahmen,
- sonstigen städtebauliche erforderlichen Regelungen.

Der Vertrag soll vor Antragstellung, spätestens vor der Entscheidung über den Antrag einseitig unterschrieben durch den Antragssteller vorliegen.

1.5 Vorhaben die zu einer negativen Vorprägung im Quartier werden können (z.B. „Hochhaus“ im Einfamilienhausgebiet) oder durch die andere städtebauliche Fehlentwicklungen (z.B. Immissionsschutz) ermöglicht werden, sind nicht zulässig. Hierzu gehören insbesondere Vorhaben, die

- den Charakter des Ortsteils erheblich verändern,
- unverhältnismäßige Verdichtung verursachen,
- Nutzungskonflikte hervorrufen oder
- unerwünschte Vorbildwirkung für weitere Außenbereichsentwicklungen entfalten.

Ob und wann die vorstehenden Kriterien erfüllt werden, ist einzelfallbezogen mit der Verwaltung der Gemeinde Hürtgenwald abzustimmen. Auf die Regelungen zum Umgang mit Anträgen gemäß Nr. 3 dieser Leitlinie wird verwiesen.

2 Zuständigkeitsbereiche

2.1 Über die nachfolgenden Vorhaben entscheidet grundsätzlich der Rat der Gemeinde Hürtgenwald

- Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
- Vorhaben mit einer Flächengröße von mehr als 2.000 m²

2.2 Bei dem Vorliegen eines Antrages für den Innenbereich (Gebiete innerhalb eines Bebauungsplanes oder im unbeplanten Innenbereich gemäß §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB) und einer Flächengröße von weniger als 2.000 m² wird die Verwaltung selbstständig über dessen städtebauliche Vereinbarkeit entscheiden, sofern keine gravierenden Abweichungen von den Grundzügen der Planung durch ein Vorhaben beabsichtigt werden. Gravierende Abweichungen können beispielsweise Höhenüberschreitungen der umgebenden Bebauung um mehr als 1 Meter oder Abweichungen von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie eine deutliche Überschreitung des festgesetzten Baufensters sein.

2.3 Die Verwaltung kann selbstständig darüber entscheiden, ob eine Offenlage nach § 36a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll

2.4 Die Zustimmung nach § 36a BauGB zur Anwendung der §§ 246e, 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b BauGB liegt im Ermessen der Gemeinde. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Zustimmung.

2.5 Die Verwaltung informiert den Gemeinderat einmal jährlich über die im Rahmen des Bau-Turbos realisierten Vorhaben. In diesem Rahmen werden die Leitlinien evaluiert und bei Bedarf fortgeschrieben.

3 Umgang mit Anträgen

3.1 Vor Antragsstellung ist eine Abstimmung mit dem Bauamt (Abteilung 3) der Gemeinde Hürtgenwald erforderlich, um zu prüfen, ob der der § 246e BauGB angewendet werden kann und um abzustimmen, welche Unterlagen erforderlich sind. Hierdurch sollen insbesondere die nachfolgenden Punkte frühzeitige geklärt werden:

- die grundsätzliche Anwendbarkeit
- die erforderlichen Unterlagen
- natur- oder wasserschutzrechtliche Anforderungen
- städtebauliche Rahmenbedingungen

Nicht vorab mit der Verwaltung abgestimmte Anträge auf Zustimmung können nach dem bestehenden Ortsrecht, von dem nicht abgewichen werden soll sowie aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werden. Eine fehlende vorherige Abstimmung führt allein nicht zur Ablehnung eines Antrages.

3.2 Bei Bauvoranfragen, die auf Grundlage des § 246e BauGB positiv beschieden werden, weist die Verwaltung den Kreis Düren als zuständige Baugenehmigungsbehörde darauf hin, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Bauverpflichtung als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

4 Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten

Nicht betriebsgebundenes Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten ist grundsätzlich ausgeschlossen. Auf diese Weise sollen mögliche Nutzungskonflikte und städtebauliche Konflikte von ohnehin schon begrenzt verfügbaren Gewerbeflächen verhindert werden. Umliegende Nutzungen soll dadurch nicht beeinträchtigt werden.

5 Außenbereich gemäß § 35 BauGB, der im räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Siedlungskörper steht

Der § 246e BauGB darf im Außenbereich eingeschränkt unter folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

- Bei dem Vorhaben handelt sich um
    - einen Lückenschluss zwischen Ortsrand und freistehender Bebauung im Außenbereich,
    - eine städtebaulich gewollte Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur oder

    - eine Bebauung gegenüber einer bereits vorhandenen einseitigen Straßenbebauung.
- Der Abstand zum Siedlungskörper beträgt max. 60 m (von Hinterkante des beantragten Hauptbaukörpers bis Erschließungsstraße).
- Die beanspruchte Grundstücksfläche darf maximal 2.000 m² betragen. Die Punkte 2.1. und 2.2. finden entsprechend Anwendung.
- Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.
- Vorhaben innerhalb der nachfolgenden naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete sind ausgeschlossen:
    - FFH-Gebiete
    - Naturschutzgebiete
    - Geschützte Landschaftsbestandteile
    - Biotopverbundflächen
    - Naturdenkmäler
    - Wasserschutzgebiete (Hiervon abweichend kann Zone 3 in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren im Einzelfall zulässig sein)
    - „Forstwirtschaftliche Flächen“ entsprechend dem Flächennutzungsplan
    - Überschwemmungsgebiete

6 Nachverdichtung im Innenbereich (Bebauungsplan und unbeplanter Innenbereich)

Ein Vorhaben in zweiter Reihe ist zulässig, sofern es sich in die prägende Umgebungsbebauung einfügt bzw. die Vorgaben eines rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich Höhe, Geschossigkeit und Maß der baulichen Nutzung einhält. Das Gebot der Rücksichtnahme insbesondere hinsichtlich des Standorts von Stellplätzen und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten ist zu beachten.

7 Erschließung

7.1 Die Erschließung (Entwässerung, verkehrliche Erschließung, Leitungen) ist frühzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen und entsprechende Nachweise zwingend vorzulegen.

7.2 Die Regelungen zur geplanten öffentlichen Erschließung (Straße und Kanal) sowie von Infrastrukturfolgekosten und öffentlich gefördertem Wohnungsbau sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Hierbei ist zu regeln, dass erforderliche Kosten zu Lasten des Antragstellers gehen.

8 Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag wird abgeschlossen, soweit dies zur Sicherung städtebaulicher Ziele erforderlich ist. Über Art und Umfang entscheidet die Gemeinde im Einzelfall. Der städtebauliche Vertrag soll grundsätzlich bereits bei Antragstellung abgeschlossen vorliegen.

Insbesondere können geregelt werden:

- Erschließungskosten,
- Infrastrukturfolgekosten,

- Ausgleichsmaßnahmen,
- Bauverpflichtungen (Geltungsdauer analog zur Geltungsdauer der Baugenehmigung),
- weitere städtebaulich notwendige Verpflichtungen.

9 Umweltschutz

Wenn eine Abweichung für Projekte im Außenbereich oder von bestehenden Bebauungsplänen nach einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich signifikante zusätzliche Umweltauswirkungen hat, ist eine Strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich. Die überschlägige Prüfung ist keine vollwertige Umweltprüfung wie im Bauleitplanverfahren, sondern eine verdichtete fachliche Einschätzung, ob voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auftreten können. Sie erfolgt durch den Kreis Düren als zuständige Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Der Kreis Düren kann sich hierbei mit den zuständigen Fachbehörden abstimmen. Unabhängig davon gilt das jeweilige Fachrecht (z. B. Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz, Wasserrecht, Denkmalschutz) uneingeschränkt fort.