Linnich
l(i)ebenswerte Stadt an der Rur

- Die Bürgermeisterin -

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

Leitlinien der Stadt Linnich im Umgang mit dem „Bau-Turbo“

Vorwort

Der Bundestag hat am 09.10.2025 das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ („Bau-Turbo“) beschlossen. Im neuen § 246e des Baugesetzbuches (BauGB) finden sich die wesentlichen Regelungen, wonach mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften abgewichen werden kann. Voraussetzung dieser Abweichungsmöglichkeit ist die Würdigung nachbarlicher Interessen, die Vereinbarung mit den öffentlichen Belangen und wenn es einem der folgenden Vorhaben dient:

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

Das Gesetzespaket zum „Bau-Turbo“ besteht neben den vorgenannten Regelungen des § 246e BauGB auch aus Ergänzungen zum § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen von Bebauungsplänen) sowie einem neuen § 34 Abs. 3 b BauGB, der es ermöglicht, im unbeplanten Innenbereich von der Voraussetzung des Einfügens abzuweichen, um Wohnbauvorhaben zu erleichtern. Entgegen des § 246e BauGB sind diese beiden Neuerungen zeitlich nicht beschränkt.

Der „Bau-Turbo“ ist grundsätzlich auf Vorhaben im Innenbereich ausgerichtet. Eine Anwendung im Außenbereich ist jedoch unter bestimmten Voraussetzungen möglich, insbesondere wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper steht und der städtebaulich gewollten Entwicklung und Ordnung entspricht.

Um ein kreisweites und möglichst einheitliches Vorgehen vorzunehmen, hat der Kreis Düren in Zusammenarbeit mit den einzelnen Kommunen Leitlinien zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“ erarbeitet. Hierzu fand im Juli 2026 ein Termin über die Erarbeitung der Vorgehensweise statt. Im Anschluss an die Anpassungsrunde wurden die erarbeiteten Leitlinien den einzelnen Kommunen zur Verfügung gestellt. Vor dem Hintergrund der differenzierten Entwicklungsmöglichkeiten und Ausgangslagen der Kommunen, lassen sich diese an die spezifischen kommunalen Rahmenbedingungen anpassen. Für die Stadt Linnich wurden durch die Verwaltung folgende Leitlinien festgehalten:

GRUNDLAGEN

1. Voraussetzungen für die Zustimmung der Stadt Linnich

   1.1. Das Vorhaben muss mit den **planerischen Vorstellungen der Stadt Linnich** zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Einklang stehen.

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

   1.3. Bei Vorhaben **in besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft** wird die Anwendung des Bau-Turbos **durch das zuständige Gremium entschieden.**

   1.4. Der Vorhabenträger oder die Vorhabenträgerin hat sich bei Anwendung des § 246e BauGB zur Einhaltung konkret zu definierenden städtebaulichen Anforderungen zu verpflichten. Hierzu gehört insbesondere der Abschluss eines **städtebaulichen Vertrages**, indem beispielsweise die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten, Regelungen zur sozialen Infrastruktur, zu Umwelt- und Klimaschutzbelangen sowie gegebenenfalls zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum verbindlich festgelegt werden. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags muss bereits **vor der Antragstellung** erfolgen.

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

2. Zuständigkeitsbereiche

   2.1. Das bei der Stadt Linnich zuständige Gremium entscheidet, sofern die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, über die Zustimmung gem. § 36a zur Anwendung der §§ 246e, 31 (3) oder 34 (3b) BauGB, sofern die Flächengröße unter Einbezug aller für die Entwicklung vorgesehenen Flurstücke, die Größe von 0,25 ha überschreitet oder die Anzahl der WE > 6 ist oder sich das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet.

   2.2. Bei Anwendung des § 246e BauGB bei Vorhaben im Außenbereich mit einer Flächengröße von ≤ 0,25 ha und < 6 WE wird die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens an die Verwaltung delegiert.

   2.3. Bei dem Vorliegen eines Antrags für den **Innenbereich** (Gebiete innerhalb eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich gem. §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB) 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.

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

2.5. Die Zustimmung nach § 36a BauGB zur Anwendung der §§ 246e, 31 (3) oder 34 (3b) BauGB liegt im **Ermessen der Stadt Linnich.** Es besteht grundsätzlich **kein Anspruch auf Zustimmung.**

3. Umgang mit Anträgen

3.1. Vor Antragsstellung ist eine Abstimmung mit dem Fachbereich 4 – Bauen und Planung erforderlich, um zu prüfen, ob der § 246e BauGB angewendet werden kann und um abzustimmen, welche Unterlagen erforderlich sind.

Nicht vorab mit der Verwaltung abgestimmte Anträge auf Zustimmung können nach dem bestehenden Ortsrecht, informellen Rahmenplänen u. Ä., von dem abgewichen werden soll sowie aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werden.

3.2. (Bei **Bauvoranfragen,** die aufgrund des § 246e BauGB positiv beschieden werden, wird eine Bedingung aufgenommen, dass **im Rahmen der Baugenehmigung eine Bauverpflichtung** übernommen wird.)

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 sollen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Außenbereich gem. § 35 BauGB, der im räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Siedlungskörper steht

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

1. Darstellung von Wohnbaufläche oder gemischter Baufläche im Flächennutzungsplan.
2. Bei Vorhaben auf einer Fläche mit der Darstellung als Fläche für Landwirtschaft sind die planerischen Vorstellungen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ausschlaggebend.
3. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen Ortsrand und freistehender Wohnbebauung im Außenbereich, einer städtebaulich gewollten Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur oder das Vorhaben liegt auf der gegenüberliegenden Seite von einseitiger Straßenbebauung.

4. Der Abstand zum Siedlungskörper (maßgeblich: genehmigter Hauptbaukörper der letzten Bebauung) beträgt max. 100 m (von Hinterkante Hauptbaukörper bis Vorderkante geplantes Vorhaben).
5. Die beanspruchte Grundstücksfläche darf maximal 2.000 m² betragen. Punkte 2.1 und 2.2 finden entsprechend Anwendung.

Die verwendeten Flächen dürfen **maximal kleinere Arrondierungen** an den bestehenden Siedlungskörper darstellen. Die **Ziele der Raumordnung** sind zu berücksichtigen.

Vorhaben auf Flächen, die **regionalplanerisch** wie folgt festgesetzt sind, sind **ausgeschlossen**:

1. Waldbereiche
2. Freiraumfunktion Schutz der Natur
   a. Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung
   b. Regionaler Grünzug
   c. Grundwasser- und Gewässerschutz
   d. Überschwemmungsbereiche

Weiterhin sind Vorhaben auf Flächen **ausgeschlossen,** die im **Flächennutzungsplan** wie folgt festgesetzt sind:

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
2. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
   a. Naturschutzgebiete
   b. Landschaftsschutzgebiete
   c. Naturdenkmäler
   d. Geschützte Landschaftsbestandteile
   e. Ausgleichsflächen oder CEF-Maßnahmen

Vorhaben, die sich in **unmittelbarer Nähe** zu den oben genannten Flächen befinden und sich negativ auf diese auswirken könnten, sind **ausgeschlossen.**

6. **Nachverdichtung im Innenbereich** (Bebauungsplan und unbeplanter Innenbereich)

6.1 Ein Vorhaben in **zweiter Reihe** ist zulässig, sofern es sich in die prägende Umgebungsbebauung einfügt, bzw. die Vorgaben eines rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhe, Geschossigkeit und Maß der baulichen Nutzung einhält. Das Gebot der Rücksichtnahme insbesondere hinsichtlich des Standorts von Stellplätzen oder 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 sind zwingend vorzulegen.

7.2 Die Regelung zur geplanten öffentlichen Erschließung (Straße und Kanal) sowie von Infrastrukturfolgekosten und öffentlich geförderten Wohnungsbau ist in die städtebaulichen Verträge aufzunehmen.

8. Städtebaulicher Vertrag

8.1. Städtebauliche Verträge für Vorhaben, die nach § 246e BauGB bewertet werden und nicht dem zuständigen Gremium vorgelegt werden, werden als laufendes Geschäft der Verwaltung verhandelt und abgeschlossen. Bei Vorhaben, die dem zuständigen Gremium zur Entscheidung vorgelegt werden, werden dem Gremium auch anschließend die städtebaulichen Verträge vorgelegt.

Städtebauliche Verträge werden für Bauanträge abgeschlossen.

8.2. Vorgaben i.R. eines städtebaulichen Vertrags sind mit der Kommune zu vereinbaren.

8.3. Im städtebaulichen Vertrag werden die vom Vorhabenträger zu übernehmenden sozialen sowie technischen Infrastrukturfolgekosten geregelt.

8.4. Im städtebaulichen Vertrag wird eine Bauverpflichtung mit einer Geltungsdauer analog zur Geltungsdauer der Baugenehmigung vereinbart, an die sich der Bauherr zu halten hat. Abweichungen und Ausnahmen sind nur mit triftigen Gründen möglich.

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 die zuständige Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Verfahrens; sie kann sich hierbei mit den zuständigen Fachbehörden abstimmen. Unabhängig davon gilt das jeweilige Fachrecht (z. B. Immissionsschutz, Naturschutz/Artenschutz, Wasserrecht, Denkmalschutz) uneingeschränkt fort.