Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61-71-00 Hl.

Bad Münstereifel, den 14.07.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **256-XII/Z-1**

Beratungsfolge	Termin
Rat	15.07.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur
hier: Beschluss über die „Kommunale Leitlinie zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung („Bauturbo“)“

Berichterstatter/in: Frau Haltenhof

( ) Kosten €:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
( ) ja / ( ) nein
( ) Nothaushalt / Übergangswirtschaft

( ) Anlagen sind beigefügt

( ) Die Mittel müssen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden.
( ) Kostenstelle _____ Konto _____
( ) Folgekosten: ( ) ja / ( ) nein _____ € jährlich
( ) Beschlussausführung bis _____

Ausgearbeitet:		Beteiligt:		Mitgezeichnet:	
	GBA		**20.1**		
	PR		**AL**		
	20				

_____
Bürgermeister

An der Abstimmung hat/haben (wegen Befangenheit) nicht teilgenommen:

( ) zurückgezogen ( ) vertagt ( ) von der Tagesordnung abgesetzt

( ) verwiesen in den _____

Abstimmungsergebnis:

StadtE	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
Rat	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK3@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK4@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen

1. Sachverhalt:
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung am 01.07.2026 über die „Kommunale Leitlinie zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung („Bauturbo“)“ beraten.
Im Ergebnis wurde der Tagesordnungspunkt vertagt. Wunsch war die Einrichtung einer Arbeitsgruppe, um die Leitlinie an einigen Punkten nachzuschärfen bzw. zu optimieren.

Diese Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern einiger Fraktionen, dem Ausschussvorsitzenden sowie Vertreter*innen der Verwaltung hat bis zu dieser Ratssitzung zweimal getagt. Im Ergebnis wurde die zur Stadtentwicklungsausschusssitzung vorgelegte Leitlinie entsprechend geändert. Diese Änderungen sind der in der Anlage 1 zu dieser Ratsdrucksache beigefügten Fassung nachvollziehbar zu entnehmen; in der Anlage 2 ist die insgesamt bereinigte Fassung beigefügt.

Zudem wurde vereinbart, dass verwaltungsseitig mindestens zweimal im Jahr im Stadtentwicklungsausschuss über die im Rahmen des „Bauturbos“ beschiedenen Vorhaben berichtet wird.

Im Übrigen wird auf die Detailausführungen in der Ratsdrucksache 256-XII verwiesen.

Im weiteren Verfahren ist nun über die insgesamt bereinigte Fassung in der Anlage 2 zu beraten und zu beschließen.

2. Rechtliche Würdigung
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des „Bauturbos“ richtet sich nach den §§ 31, 34 und 246e Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung.
Die genannten Vorschriften eröffnen im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen erweiterte Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten zur erleichterten Schaffung von Wohnraum. Die Anwendung setzt jeweils eine einzelfallbezogene Prüfung voraus, in der öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Maßgeblich bleiben insbesondere die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Für Vorhaben, die unter Inanspruchnahme dieser Regelungen zugelassen werden sollen, ist gemäß § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Diese ist Teil des bauplanungsrechtlichen Zulassungsverfahrens und stellt eine eigenständige kommunale Beteiligungsentscheidung dar.
Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde vereinbar ist. Ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung besteht nicht; die bauaufsichtliche Entscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde bleibt unberührt.

Zur Sicherung einer einheitlichen Verwaltungspraxis kann die Gemeinde interne Leitlinien als Orientierungsrahmen für die Ausübung ihres Entscheidungs- und Abwägungsspielraums heranziehen. Diese entfalten keine rechtliche Außenwirkung und ersetzen nicht die gesetzlich erforderliche Einzelfallprüfung und Abwägungsentscheidung.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept
Aktuell keine Auswirkungen erkennbar.

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen
Die Umsetzung der Regelungen des „Bauturbos“ erfordert eine verstärkte verwaltungsinterne Abstimmung sowie eine konsequente Fristen- und Verfahrenssteuerung. Ein unmittelbarer zusätzlicher Personalbedarf wird durch die Leitlinie nicht ausgelöst.

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen
Aktuell keine.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel
Die Anwendung der „Bauturbo“-Regelungen kann zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums beitragen und wirkt damit grundsätzlich stabilisierend auf die Wohnraumnachfrage im demographischen Wan-

del. Durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und maßvoller Nachverdichtung können insbesondere auch kleinere und mittlere Wohnformen im Bestand entstehen. Dies kann der Abwanderung entgegenwirken und die Attraktivität der Stadt für unterschiedliche Altersgruppen erhöhen. Die in der Leitlinie vorgesehenen Orientierungswerte zur Schaffung geförderten bzw. preisgedämpften Wohnraums können zusätzlich zur sozialen Durchmischung beitragen. Dadurch wird insbesondere die Versorgung unterschiedlicher Einkommens- und Altersgruppen unterstützt. Dies wirkt stabilisierend auf die lokale Bevölkerungsstruktur im demographischen Wandel. Eine konkrete Wirkung ist insgesamt für alle Faktoren jedoch abhängig von der tatsächlichen Realisierung entsprechender Vorhaben im Einzelfall.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

Die Anwendung der „Bauturbo“-Regelungen kann durch Innenentwicklung und Nachverdichtung grundsätzlich flächensparend wirken und damit zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich reduzieren. Dies kann sich positiv auf den Klimaschutz auswirken, insbesondere durch die Vermeidung neuer Infrastrukturen und Versiegelung. Gleichzeitig können durch zusätzliche Bebauung auch lokale Klimaeffekte (z. B. Wärmeinseleffekte, Versiegelung) verstärkt werden. Die konkrete Klimawirkung hängt daher vom jeweiligen Vorhaben und seiner städtebaulichen Ausgestaltung ab.

8. Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage 2 beigefügte „Kommunale Leitlinie zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung („Bauturbo“)“ wird beschlossen.
2. Diese Leitlinie dient als strategischer Orientierungsrahmen für Entscheidungen der Stadt Bad Münstereifel über Zustimmungen nach § 36a BauGB.
3. Die Leitlinie begründet keinen Anspruch auf Zustimmung und entfaltet keine ermessensbindende Wirkung.
   Entscheidungen über Zustimmungen nach § 36a BauGB erfolgen weiterhin ausschließlich auf Grundlage einer einzelfallbezogenen städtebaulichen Prüfung und Abwägung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Anwendung der Leitlinie regelmäßig zu evaluieren und dem zuständigen Ausschuss spätestens nach Ablauf eines Jahres über die praktischen Erfahrungen sowie etwaige Anpassungsbedarfe zu berichten. Über die Bauvorhaben, die gemäß dieser Leitlinie städtebaulich beschieden wurden, ist mindestens zweimal jährlich im Stadtentwicklungsausschuss zu berichten.