Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61-71-05 Hl

Bad Münstereifel, den 09.02.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **132-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2026
Rat	24.03.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – „Bau-Turbo-Gesetz“/“Bauturbo“
hier: Rechtlicher Rahmenbedingungen und kommunale Handlungs- und Umsetzungsoptionen

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:

Vor dem Hintergrund eines anhaltenden Wohnraummangels hat der Bundesgesetzgeber mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. „Bauturbo-Gesetz“) eine Vielzahl von Änderungen im Baugesetzbuch vorgenommen. Das Gesetz wurde im Bundesgesetzblatt 2025 I Nr. 257 am 29. Oktober 2025 verkündet und ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Ziel des Gesetzes ist es u. a., durch befristete Sonderregelungen und erweiterte Abweichungsmöglichkeiten planungsrechtliche Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern.

Ein zentrales Element dieses Gesetzes ist der neu eingeführte § 246e BauGB (sog. „Bauturbo“), der den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, im Einzelfall mit der gemeindlichen Zustimmung von bestimmten planungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich auf diesen sogenannten „Bauturbo“ sowie die hiermit in engem Zusammenhang stehenden Regelungen, da diese Vorschriften unmittelbare Auswirkungen auf die kommunale Planungshoheit der Stadt Bad Münstereifel und auf kommunale Entscheidungsprozesse haben.

Mit der Einführung der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB hat der Bundesgesetzgeber ein gezielt auf den Wohnungsbau ausgerichtetes Instrument geschaffen, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und Entscheidungsprozesse zu beschleunigen.
Der Anwendungsbereich des „Bauturbos“ ist inhaltlich klar begrenzt und bezieht sich ausschließlich auf:

- die Errichtung von Wohngebäuden,
- die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung bestehender Gebäude, sofern hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen oder bestehender Wohnraum reaktiviert wird,
- die Nutzungsänderung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, sowie – in untergeordnetem Umfang –
- wohngebietsbezogene, der Wohnnutzung dienende Einrichtungen (z. B. soziale oder quartiersbezogene Nutzungen).

Werden entsprechende Wohnbauvorhaben zugelassen, in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 des § 246e BauGB auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner zugelassen werden.
Andere Nutzungen sind vom „Bauturbo“ nicht betroffen.

1.1 Rechtlicher Rahmen und geänderte BauGB-Vorschriften

1.1.1 Grundsystematik des Bauplanungsrechts

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich weiterhin nach den allgemeinen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere nach:

- § 30 BauGB – Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,
- § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans,
- § 34 BauGB – Vorhaben im unbeplanten Innenbereich,
- § 35 BauGB – Vorhaben im Außenbereich.

Diese Systematik bleibt auch bei Anwendung des „Bauturbos“ erhalten.

1.1.2 Sonderregelung § 246e BauGB („Bauturbo“)

Mit § 246e BauGB wurde eine befristete Sonderregelung eingeführt, die es ermöglicht, bis zum **31.12.2030** mit Zustimmung der Gemeinde von bestimmten planungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen, wenn dies dem Wohnungsbau dient und mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Wichtig: Ein Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde besteht nicht. Die Entscheidung darüber, ob und in welchem Umfang der „Bauturbo“ Anwendung findet, bleibt im Ermessen der Kommune.

Darüber hinaus hat die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz angekündigt, zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung einen Mustereinführungserlass zu erarbeiten. Dieser soll den Kommunen eine fachliche Orientierung für die Anwendung des § 246e BauGB geben und zu einer möglichst einheitlichen Vollzugspraxis beitragen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich Auslegung und Anwendung des „Bauturbos“ in der Praxis in Kürze weiter konkretisieren und fortentwickeln werden.

1.1.3 Weitere planungsrechtliche Änderungen
Parallel zur Einführung des § 246e BauGB wurden auch andere bauplanungsrechtliche Normen geändert bzw. ergänzt, um den Wohnungsbau zu beschleunigen:

- § 31 Abs. 3 BauGB
Der neu eingefügte Absatz 3 in § 31 BauGB erweitert die Befreiungsmöglichkeiten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, wenn die Schaffung von Wohnraum betroffen ist. Dies erleichtert den Umgang mit bestehenden Bebauungsplänen, die z. B. hinsichtlich ihrer Festsetzungen oder Nutzungen bzw. der Bebauungsstruktur veraltet sein könnten.

- § 34 Abs. 3b BauGB
Im unbeplanten Innenbereich wurden Erleichterungen für die Neubebauung geschaffen. Hier können künftig auch abweichende Maßstäbe zugelassen werden, die andernfalls nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden könnten. So soll eine schnellere Errichtung von Wohngebäuden im Innenbereich erleichtert werden.

- § 36a BauGB
Der neu eingeführte Paragraph 36a BauGB regelt die kommunale Zustimmung zu Abweichungen nach § 246e BauGB, § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b.

Diese Vorschriften wirken neben dem § 246e BauGB.

1.1.4 Zuständigkeit der Stadt Bad Münstereifel im Rahmen dieser Vorschriften
Die Anwendung des „Bauturbos“ setzt zwingend die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB voraus. Die Gemeinde bringt hierdurch ihre Entscheidung darüber zum Ausdruck, ob sie den „Bauturbo“ im konkreten Einzelfall anwenden möchte.

Die finale Prüfung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 246e BauGB sowie der bauordnungsrechtlichen Anforderungen obliegt abschließend der Bauaufsichtsbehörde.

Unabhängig von einer kommunalen Zustimmung kann ein Vorhaben daher durch die Bauaufsichtsbehörde abgelehnt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind. Umgekehrt aber ist es der Bauaufsichtsbehörde verwehrt, eine Abweichung nach § 246e BauGB zuzulassen, wenn die Gemeinde ihre Zustimmung nach § 36a BauGB verweigert.

Die kommunale Zustimmung stellt somit ein eigenständiges Tatbestandsmerkmal dar und dient der Sicherung der kommunalen Planungshoheit; mit der Zustimmungsentscheidung übt die Gemeinde ihre kommunale Planungshoheit im Sinne des Art. 28 Abs. 2 GG aus. Dabei steht ihr eine weite Gestaltungsfreiheit zu. Diese ist jedoch an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns, insbesondere an den allgemeinen und besonderen Gleichheitssatz des Art. 3 GG, gebunden.

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

1.2 Besondere Rahmenbedingungen der Stadt Bad Münstereifel
Die Anwendung der neuen Regelungen zum „Bauturbo“ ist vor dem Hintergrund der besonderen Gegebenheiten von Bad Münstereifel zu betrachten, hier u. a.:

- Tallage mit eingeschränkten Erweiterungsflächen,
- Hochwasser- und Starkregenflächen, Wasserschutzgebiete,

- umfangreiche Natur-, Landschafts- und Waldschutzflächen,
- sensible Orts- und Landschaftsbilder,
- teilweise sehr alte Bebauungspläne mit entsprechenden („veralteten“) Festsetzungen,
- begrenzte personelle Ressourcen innerhalb der Verwaltung.

Diese Faktoren erfordern eine sorgfältige und differenzierte Prüfung der Anwendbarkeit der neuen Regelungen.
Darüber hinaus werden mit den Entscheidungen im Rahmen des „Bauturbos“ ggf. dauerhaft städtebauliche Fakten geschaffen, die in der Regel langfristige städtebauliche Auswirkungen haben werden, die weit über die Anwendungsfristen des „Bauturbos“ (31.12.2030) wirken und prägen; z. B.:

1. Neue Maßstäbe bei Art und Maß der baulichen Nutzung (z. B. höhere Dichten oder größere Baukörper), die als Referenz für künftige Vorhaben fortwirken
2. Dauerhafte Veränderung gewachsener städtebaulicher Strukturen und Ortsbilder durch abweichende Bauformen oder -höhen
3. Nachhaltiger Verlust von Freiflächen, Grünstrukturen oder klimawirksamen Ausgleichsräumen
4. Faktische Vorprägung künftiger Planungen durch geschaffene Baurechte und realisierte Vorhaben (Präzedenz- und Nachverdichtungseffekte), usw.

Vor diesem Hintergrund wird die Anwendung des Instruments im Einzelfall besonders sorgfältig zu prüfen sein, um den genannten langfristigen Effekten bestmöglich entgegenzuwirken.

1.3. Anwendungsbereiche und fachliche Einordnung

1.3.1 Beplanter Innenbereich (Bebauungspläne; § 30 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen können abweichende Vorhaben durch:

- Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB und
- erweiterte Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 246e BauGB

für den Wohnungsbau zugelassen werden.

Dies führt in der Regel zu einer Verkürzung der Entscheidungswege, da ein Bauleitplanverfahren (wenn ggf. auch einstufig) entfallen kann.

Die Bauaufsichtsbehörde hat bereits in einem ersten Abstimmungsgespräch signalisiert, dass die Anwendung im beplanten Innenbereich in der Regel unkompliziert ist, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Anwendung ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

1.3.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Im unbeplanten Innenbereich wird die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB geprüft, wobei die Anwendung des „Bauturbos“ dort über § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht wird. Diese Erweiterung gestattet eine schnellere Bebauung, auch wenn sie von der bestehenden Struktur abweicht.
Gleichzeitig sind städtebauliche Spannungen zu prüfen, insbesondere in Bezug auf:

- die Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen,
- das Ortsbild,
- und die Erschließung.

Im Vergleich zum Außenbereich wird die Anwendung des „Bauturbos“ im Innenbereich grundsätzlich von Seiten der Bauaufsicht ebenfalls als rechtlich sicherer und einfacher handhabbar eingeschätzt.

1.3.3 Außenbereich (§ 35 BauGB)

Der „Bauturbo“ stellt für den Außenbereich keine grundlegende Erleichterung dar. Vorhaben im Außenbereich können nur in sehr engen Ausnahmefällen genehmigt werden. Dies betrifft insbesondere Bereiche, die nahtlos an den Innenbereich angrenzen oder in denen eine starke funktionale Bindung an bestehende Siedlungsstrukturen vorliegt.

Die Anwendung des „Bauturbos“ im an den Innenbereich angrenzenden Außenbereich ist fachlich schwieriger und muss besonders sorgfältig geprüft werden. Die Bauaufsicht und andere Fachbehörden stellen hierbei höhere Anforderungen an die Verträglichkeit mit Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzbelangen.

1.4 Weitere zwingend zu berücksichtigende Belange

Neben den geänderten Vorschriften müssen bei der Anwendung des „Bauturbos“ weiterhin alle relevanten rechtlichen und fachlichen Belange berücksichtigt werden, insbesondere:

- Nachbarschutz (Abstandsflächen, Rücksichtnahmegebot),
- Umweltschutz (Artenschutz, Eingriffsregelungen),
- Wasserrechtliche Belange (Wasserschutzgebiete, Hochwassergefahren),
- Denkmalschutz,
- Infrastruktur (Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehr).

Diese Belange **müssen** bei jeder Anwendung des „Bauturbos“ vollumfänglich geprüft und berücksichtigt werden.

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung mit städtebaulich begründeten Anforderungen verbinden. Diese können insbesondere die Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter gestalterischer, funktionaler oder struktureller Vorgaben umfassen und – sofern erforderlich – in städtebaulichen Verträgen geregelt werden.

Von besonderer Bedeutung ist eine transparente und nachvollziehbare Begründung der kommunalen Zustimmungs- oder Ablehnungsentscheidung. Dadurch wird dem Vorwurf einer willkürlichen Entscheidung entgegengewirkt. Besondere formelle Anforderungen an die Begründung bestehen nicht; sie muss jedoch inhaltlich schlüssig und nachvollziehbar sein.

Als Begründungsgrundlage können insbesondere der Flächennutzungsplan, bestehende städtebauliche Konzepte, Rahmenpläne oder sonstige fachliche Leitbilder der städtebaulichen Entwicklung herangezogen werden.

1.5 Interkommunale Abstimmung, Prüfstand der Verwaltung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung hat sich bislang noch nicht abschließend mit den anderen kreisangehörigen Kommunen zur Anwendung des „Bauturbos“ ausgetauscht. In einem ersten Gespräch zeichnete sich aber ab, dass bislang nur wenige Kommunen weitergehende Regelungen, wie etwa allgemeine Leitlinien erwägen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen strukturellen Gegebenheiten macht dies ggf. auch nicht für alle kreisangehörigen Kommunen Sinn.

In einer ersten Verständigung mit der Bauaufsicht wurde festgestellt, dass:

- die Anwendung des „Bauturbos“ im Innenbereich grundsätzlich einfacher und konfliktärmer sein dürfte,
- die Anwendung im Außenbereich dagegen weitaus komplexer ist, insbesondere im Hinblick auf bestehende Schutzgebiete und das Risiko von städtebaulichen Spannungen.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, sich möglichst frühzeitig – idealerweise vor der erstmaligen Anwendung des „Bauturbos“ – mit den Voraussetzungen für eine Zustimmung auseinanderzusetzen.
Dies kann beispielsweise im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses erfolgen, um eine transparente, effiziente und geordnete Anwendung zu ermöglichen.
Spätestens bei der erstmaligen Anwendung des „Bauturbos“ innerhalb eines bestimmten Bebauungszusammenhangs sollte sich die Gemeinde darüber bewusst sein, dass bei gleich gelagerten Folgeanträgen eine abweichende Entscheidung besonders sorgfältig zu begründen ist.

Zugleich ist sicherzustellen, dass eine etwaige Zustimmungsverweigerung der Gemeinde rechtzeitig gegenüber der Genehmigungsbehörde erklärt wird. Anderenfalls kann aufgrund der gesetzlichen Zustimmungsfiktion von einer erteilten Zustimmung ausgegangen werden (siehe Nr. 2).

1.6 Weiteres Vorgehen:
Die Verwaltung prüft derzeit, ob eine Leitlinie zur Anwendung des „Bauturbos“ sinnvoll ist oder ob Einzelfallentscheidungen ein gangbarer Weg sein können.

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit und zur Klarstellung interner Entscheidungsabläufe erscheint es in jedem Fall ohne Leitlinie sinnvoll, die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB abgestuft zu regeln. Dabei kann – orientiert an der geltenden Zuständigkeitsordnung der Stadt Bad Münstereifel – eine Differenzierung nach städtebaulicher Bedeutung und Wirkungsintensität des Vorhabens erfolgen.

Demnach sollte, analog zur geltenden Zuständigkeitsordnung des Rates, der Stadtentwicklungsausschuss bei Vorhaben eingebunden werden, wenn Entscheidungen nach §§ 31 bis 38 BauGB städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild, auf die vorhandene bauliche Struktur oder auf denkmalwerte Substanz erwarten lassen.

Eine Befassung des Rates ist insbesondere dann angezeigt, wenn Vorhaben über das unmittelbare Umfeld hinausgehende städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen, von erhöhter räumlicher, funktionaler oder struktureller Wirkung sind oder geeignet erscheinen, die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung insgesamt oder der Bauleitplanung der Stadt nachhaltig zu berühren.

Für weniger konfliktträchtige Vorhaben mit begrenzter städtebaulicher Wirkung kann demgegenüber eine Entscheidung auf Verwaltungsebene in Betracht kommen.

Die konkrete Abgrenzung sollte sich dabei an Kriterien wie der Größe des Vorhabens, seiner städtebaulichen Wirkung, der Nachbarschaftsrelevanz, der politischen Bedeutung sowie dem Grad der planungsrechtlichen Abweichung orientieren und im Einklang mit der bestehenden Zuständigkeitsordnung erfolgen.

2. Rechtliche Würdigung
- § 246e BauGB („Bauturbo“) ermöglicht befristet Abweichungen von planungsrechtlichen Vorgaben, um insbesondere Wohnungsbauvorhaben zu beschleunigen. Die Vorschrift eröffnet weitergehende Ausnahmen von Festsetzungen des Bebauungsplans und von sonstigen bauplanungsrechtlichen Anforderungen, wenn dies der schnellen Schaffung von Wohnraum dient. Im Außenbereich sind die Vorgaben nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit vorhandener Bebauung stehen und sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen, also Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) oder nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen sind.

Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

Werden entsprechende Wohnbauvorhaben zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 des § 246e BauGB auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner zugelassen werden.

Ergibt eine überschlägige Prüfung, dass eine Abweichung im Außenbereich oder von einem Bebauungsplan voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat, ist eine Strategische Umweltprüfung nach §§ 38–46 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen. Für Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG bleibt die Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

- § 31 Abs. 3 BauGB erweitert die Möglichkeit, von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien. Voraussetzung ist insbesondere, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Ziel ist eine flexiblere Handhabung bestehender Bebauungspläne zur Aktivierung zusätzlicher Wohnbaupotenziale.

- § 34 Abs. 3b BauGB erleichtert im unbeplanten Innenbereich die Zulassung von Wohnbauvorhaben, auch wenn sie sich nicht vollständig in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Vorschrift ermöglicht im Interesse der Wohnraumschaffung Abweichungen vom strengen Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB. Städtebauliche Spannungen sind dabei zu berücksichtigen und auf ein vertretbares Maß zu begrenzen.

- § 36a BauGB regelt im Rahmen des „Bauturbo“ die Beteiligung und Zustimmung der Gemeinde zu den Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB sowie die Möglichkeit zur Aufnahme von städtebaulichen Bedingungen in der Zustimmung und die Fristen hierzu; sofern nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens eine Verweigerung zur Zustimmung erfolgt, gilt die Zustimmung als erteilt (analog zu § 36 Abs. 2 S. 2 zweiter Halbsatz BauGB).

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept
keine

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen
Diese werden aktuell noch geprüft. Grds. dürfte ein höherer organisatorischer und personeller Aufwand mit der Erarbeitung und Erstellung einer Leitlinie einhergehen.

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen
Siehe Sachverhalt unter Nr. 1.5 und 1.6

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel
Der „Bauturbo“ könnte dazu beitragen, schneller zusätzlich benötigten Wohnraum bereitzustellen und damit Zuzug – etwa von Familien oder Fachkräften – zu ermöglichen. Bei immer älter werdender Bevölkerung könnte er ein gutes Instrument darstellen, Wohnangebote bedarfsgerechter und barrierearmer zu gestalten. Insgesamt unterstützt er eine flexiblere Anpassung des Wohnungsangebots an demographische Veränderungen.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel
Der „Bauturbo“ kann zu zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und Versiegelung führen und damit CO_2-Speicher sowie das lokale Klima beeinträchtigen. Auch zusätzlicher Verkehr kann Treibhausgasemissionen erhöhen. Zugleich kann er durch Nachverdichtung im Innenbereich flächensparendes Bauen fördern. Neubauten unterliegen zudem hohen energetischen Standards und können dadurch klimafreundlicher sein als ältere Bestände.

8. Beschlussvorschlag:
1. Die Ausführungen der Verwaltung zur Anwendung der §§ 246e BauGB, 31 Abs. 3 BauGB, 34 Abs. 3b BauGB und 36a BauGB sowie zu möglichen Verfahrens- und Zuständigkeitsregelungen im Zusammenhang mit dem sogenannten „Bauturbo“ werden zur Kenntnis genommen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und auf Grundlage des angekündigten Mustereinführungserlasses, der eine fachliche Orientierung für die Anwendung des § 246e BauGB geben und zu einer möglichst einheitlichen Vollzugspraxis beitragen soll, die Möglichkeiten zur optimalen Handhabung der obengenannten Vorschriften (sog. „Bauturbo“) für die Stadt Bad Münstereifel zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung und der Bewertung zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

3. Bis zur abschließenden Klärung und gegebenenfalls weitergehenden Regelung werden Entscheidungen über die Erteilung der Zustimmung im Rahmen des „Bauturbos“ entsprechend den in der Vorlage dargestellten Zuständigkeitskriterien gehandhabt. Die jeweils zuständigen politischen Gremien (Stadtentwicklungsausschuss bzw. Rat) werden entsprechend der städtebaulichen Bedeutung und Wirkungsintensität des Vorhabens befasst.