Leitlinien der Stadt Bad Münstereifel zur Anwendung der gesetzlichen Sonderregelungen des „Bauturbos“

1. Zielsetzung und Anwendungsbereich

Mit dem am 30.10.2025 in Kraft getretenen „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ („Bauturbo“) hat der Bundesgesetzgeber befristete Sonderregelungen im Baugesetzbuch geschaffen, die erweiterte Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten zur Beschleunigung des Wohnungsbaus eröffnen. Hierzu zählen insbesondere die Regelungen des § 31 Abs. 3 BauGB, des § 34 Abs. 3b BauGB sowie des § 246e BauGB.

Die Stadt Bad Münstereifel beabsichtigt, die durch das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ („Bauturbo“) eröffneten Sonderregelungen zur Förderung zusätzlichen Wohnraums grundsätzlich anzuwenden.

Die Leitlinie dient der einheitlichen, nachvollziehbaren und transparenten Anwendung der gesetzlichen Regelungen sowie als verwaltungsinterner Orientierungs-, Bewertungs- und Entscheidungsrahmen für Entscheidungen nach § 36a BauGB.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen an die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen.

Die Anwendung erfolgt im Rahmen einer Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange.

2. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen

Die Anwendung der gesetzlichen Sonderregelungen zum „Bauturbo“ ist auf Vorhaben beschränkt, die der Schaffung zusätzlichen und dauerhaften Wohnraums dienen.

2.1 Eine Zustimmung der Stadt Bad Münstereifel gem. § 36a BauGB kann insbesondere in Betracht kommen, wenn:

1. kein Planungserfordernis nach Nr. 2.2 besteht oder ausgelöst wird,
2. die Erschließung gesichert ist oder gesichert werden kann, inkl. der notwendigen Stellplätze auf dem Antragsgrundstück,
3. öffentliche Belange nicht entgegenstehen sowie nachbarliche Interessen angemessen berücksichtigt werden können,
4. das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist,
5. das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, vereinbar ist,
6. die Auswirkungen auf das jeweilige Orts- und Landschaftsbild städtebaulich vertretbar sind und ortsbildprägende Grünstrukturen nach Möglichkeit dauerhaft erhalten bleiben,
7. Auswirkungen auf soziale und verkehrliche Infrastrukturen angemessen berücksichtigt werden können.

2.2 Ein Planungserfordernis liegt insbesondere vor, wenn die mit dem Vorhaben verbundenen städtebaulichen Auswirkungen aufgrund ihres Umfangs, ihrer Komplexität oder ihrer Vorbildwirkung im Rahmen einer Einzelfallentscheidung nach § 36a BauGB nicht mehr sachgerecht bewältigt werden können und deshalb eine steuernde Bauleitplanung erforderlich wird.
Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn:

1. durch das Vorhaben oder im Zusammenwirken mit weiteren absehbaren Entwicklungen eine über den Einzelfall hinausgehende städtebauliche Gesamtentwicklung ausgelöst werden kann,
2. erhebliche städtebauliche Spannungen oder Nutzungskonflikte zu erwarten sind, die eine planerische Gesamtabwägung erfordern,
3. die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in qualifizierter Weise berührt werden oder
4. wesentliche raumordnerische oder regionalplanerische Steuerungserfordernisse betroffen sind.

Ein Planungserfordernis liegt nicht bereits deshalb vor, weil ein Vorhaben von bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der Umgebungsbebauung abweicht oder eine Einzelfallabwägung erforderlich ist.

2.3 Vorhaben zur kurzfristigen Vermietung zu touristischen Zwecken, insbesondere Ferienwohnungen und Ferienhäuser, werden im Rahmen der Regelungen zum „Bauturbo“ nicht berücksichtigt. Sie dienen regelmäßig nicht der Schaffung oder Sicherung dauerhaften Wohnraums und entsprechen damit im Regelfall nicht dem Zweck der gesetzlichen Sonderregelungen für den Wohnungsbau.

2.4 Die Anwendung der Sonderregelungen soll vorrangig der Innenentwicklung und maßvollen Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsbereiche dienen.
Der Grundsatz der Innenentwicklung ist auch bei Vorhaben im Außenbereich im Rahmen der Einzelfallentscheidung angemessen zu berücksichtigen.

3. Anwendung innerhalb der einzelnen Gebietskategorien

3.1 Wohnungsbauvorhaben im Innenbereich (§ 30 BauGB und § 34 BauGB)

Bei der Anwendung der Sonderregelungen des „Bauturbos“ gemäß § 31 Abs. 3 BauGB sowie § 34 Abs. 3b BauGB sollen Wohnbauvorhaben innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne sowie innerhalb des unbeplanten Innenbereichs trotz notwendiger Abweichungen und Befreiungen grundsätzlich so zu gestalten sind, dass eine möglichst weitgehende städtebaulich verträgliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden kann. Dabei sind insbesondere die städtebauliche Einordnung, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die Erschließungssituation sowie die Intensität der Abweichungen von der planungsrechtlichen Ausgangslage zu berücksichtigen.

Die Anwendung der Sonderregelung kann insbesondere in Betracht kommen bei:
1. Überschreitung festgesetzter bzw. faktischer Baugrenzen, insbesondere zur Nachverdichtung (u. a. auch Bauen in zweiter Reihe)
2. Überschreitung der festgesetzten bzw. faktischen Geschossigkeit oder Höhenentwicklung,
3. Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahlen bzw. des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Aufzählung ist beispielhaft.

3.1.1 Bei der Prüfung sind insbesondere zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen nach den Nrn. 2.1 und 2.2,
2. rückwärtige Grundstücksflächen (z. B. in zweiter Baureihe) sollen nur nachrangig gegenüber einer straßenseitigen Nachverdichtung in Anspruch genommen werden,
3. die verkehrlichen Auswirkungen einschließlich der Sicherstellung ausreichender Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück.

Abweichungen und Befreiungen sollen auf das städtebaulich erforderliche Maß beschränkt bleiben.

3.2 Wohnungsbauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Die Anwendung der Sonderregelungen des „Bauturbos“ kann bei Wohnbauvorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB in Betracht kommen, wenn

1. das Antragsgrundstück in räumlichem Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 BauGB (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Innenbereich) steht,
2. das Vorhaben keine deutlich vom bestehenden Siedlungszusammenhang abgesetzte Außenbereichsentwicklung auslöst; insbesondere sollen keine städtebaulich unerwünschten Siedlungssprünge oder Zersiedlungseffekte entstehen, die zu einer unstrukturierten Auflockerung des Freiraums führen.
3. das Antragsgrundstück im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche, Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet oder sonstige siedlungsbezogene Baufläche dargestellt ist oder
4. das Antragsgrundstück im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, jedoch in räumlichem Zusammenhang mit den unter Nr. 3 genannten Bauflächen steht,
5. das Antragsgrundstück im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, Gewerbegebietsfläche, Sonderbaufläche oder Sondergebietsfläche dargestellt ist, sofern durch das Vorhaben keine erheblichen Nutzungskonflikte oder immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestehender oder zulässiger gewerblicher, emittierender oder zweckgebundener Nutzungen zu erwarten sind,
6. das Vorhaben als maßvolle Fortentwicklung, Ergänzung oder Abrundung des Siedlungsbereiches wahrgenommen werden kann.

3.2.1 Bei der Prüfung sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen nach den Nrn. 2.1 und 2.2,
2. die Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Grün-, Freiraum- und Landschaftsstrukturen; diese sollen möglichst erhalten und in die Planung eingebunden werden,
3. die verkehrlichen Auswirkungen einschließlich der Sicherstellung ausreichender Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück
4. die Vermeidung
   - bandartiger Siedlungsentwicklungen,
   - der Verfestigung von Splittersiedlungen sowie
   - sonstiger städtebaulich unerwünschter Außenbereichsentwicklungen.

4. Ergänzende städtebauliche Anforderungen in allen Gebietstypen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können ergänzende städtebauliche Anforderungen berücksichtigt und – soweit rechtlich zulässig – durch Bedingungen oder vertragliche Regelungen abgesichert werden.

Dies betrifft insbesondere die Berücksichtigung von Anforderungen hinsichtlich:

- der Schaffung öffentlich geförderten oder preisgedämpften Wohnraums,
- angemessener Umsetzungsfristen,
- der Beteiligung an vorhabenbedingten Infrastruktur- und Folgekosten,
- von Begrünungs-, Freiraum-, Klima-, Hochwasser- und Starkregenvorsorgemaßnahmen sowie immissionsschutzbezogener Maßnahmen.

4.1 Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Bei Wohnbauvorhaben mit regelmäßig mindestens 10 Wohneinheiten kann zur Unterstützung einer sozial ausgewogenen Wohnraumentwicklung die Schaffung öffentlich geförderten oder preisgedämpften Wohnraums berücksichtigt werden.

Die nachfolgenden Orientierungswerte dienen ausschließlich der städtebaulichen Orientierung im Einzelfall und begründen weder starre Quoten noch verbindliche Mindestanforderungen:

1. bis zu 20 % in im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellten Ortsteilen,
2. bis zu 15 % in Ortsteilen im regionalplanerischen Freiraum, die regelmäßig über eine Einwohnerzahl > 800 verfügen oder aufgrund ihrer Lagegunst, insbesondere im Bereich von Bahn-/ÖPNV-Haltepunkten oder in der Nähe zu leistungsfähigen Verkehrsanbindungen (z. B. Autobahn), eine erhöhte Wohnbauentwicklung erwarten lassen,
3. bis zu 10 % in den übrigen Ortsteilen des Stadtgebiets.

4.1.1 Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Einzelfall und unter Berücksichtigung insbesondere:

1. der tatsächlichen Förderfähigkeit im Rahmen der geltenden Wohnraumförderbestimmungen,
2. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens,
3. der Lage und städtebaulichen Einbindung,
4. der Größe und Struktur des Vorhabens,
5. der örtlichen Wohnraumsituation sowie
6. der infrastrukturellen Rahmenbedingungen.

Die genannten Orientierungswerte können im Einzelfall unter Berücksichtigung der unter Nr. 4.1.1 genannten Kriterien angepasst werden.

Sofern die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums im Einzelfall nicht oder nur eingeschränkt umsetzbar ist, soll geprüft werden, ob alternativ die Schaffung preisgedämpften Wohnraums in Betracht kommt.

4.2 Bauverpflichtung und Umsetzungsfrist

Zur Sicherstellung der zeitnahen Schaffung zusätzlichen Wohnraums soll die Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen. Regelmäßig kann hierbei ein Zeitraum von **drei Jahren** nach Erteilung der Baugenehmigung zugrunde gelegt werden.

Die konkrete Ausgestaltung der Umsetzungsfrist ist unter Berücksichtigung des Umfangs, der Komplexität sowie der wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen des jeweiligen Vorhabens im Einzelfall zu bestimmen.

4.3 Infrastruktur- und Folgekosten

Bei Vorhaben mit Auswirkungen auf soziale, technische oder verkehrliche Infrastruktur soll eine angemessene Beteiligung an vorhabenbedingten Infrastruktur- und Folgekosten berücksichtigt werden.

Zur Sicherung ergänzender städtebaulicher Anforderungen und Maßnahmen können insbesondere folgende vertragliche Regelungsinstrumente in Betracht kommen:

1. Erschließungsverträge,
2. Vereinbarungen zu Infrastruktur- und Folgekosten,
3. Regelungen zu Ausgleichs-, Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie immissionsschutzbezogenen Maßnahmen
4. Vereinbarungen zu Maßnahmen der Klimaanpassung sowie der Hochwasser- und Starkregenvorsorge.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend und kann im Einzelfall um weitere geeignete Regelungsinstrumente ergänzt werden.
Die jeweiligen Anforderungen und Maßnahmen müssen hierbei in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

Art und Umfang der Maßnahmen, eine Kostenbeteiligungen und sonstige städtebauliche Anforderungen sind bezogen auf den konkreten Einzelfall und dessen Auswirkungen verhältnismäßig auszugestalten.

4.4 Rechtliche Sicherung ergänzender Anforderungen

Ergänzende Anforderungen können insbesondere städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB oder sonstige öffentlich-rechtliche Vereinbarungen gesichert werden.
Sofern entsprechende Regelungen im Einzelfall städtebaulich erforderlich sind, kann die Stadt Bad Münstereifel den Abschluss entsprechender Vereinbarungen im rechtlich zulässigen Umfang zum Gegenstand einer Bedingung der Zustimmung nach § 36a BauGB machen.

5. Ausschlusskriterien und Regelversagungsgründe

Vorhaben mit erheblichen öffentlichen oder städtebaulichen Konflikten sollen regelmäßig besonders kritisch geprüft werden.

5.1 Eine Zustimmung nach § 36a BauGB kommt regelmäßig **nicht in Betracht** für Vorhaben:

1. in Naturschutzgebieten, Natura-2000-Gebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, Flächen des landesweiten Biotopverbundes oder sonstigen ökologisch besonders schutzwürdigen Bereichen, soweit öffentliche Belange des Natur-, Arten- oder Landschaftsschutzes entgegenstehen,
2. in Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen mit besonderen wasserrechtlichen Restriktionen, sofern wasserwirtschaftliche Belange oder Belange des Trinkwasserschutzes entgegenstehen,
3. innerhalb festgesetzter oder faktischer Industriegebiete sowie auf im Flächennutzungsplan dargestellten Industrieflächen, sofern hierdurch Nutzungskonflikte oder immissionsschutzrechtliche Einschränkungen bestehender industrieller Nutzungen zu erwarten sind.

5.2 Bei einer Zustimmung nach § 36a BauGB sind Vorhaben in den nachfolgenden Bereichen regelmäßig besonders kritisch zu prüfen:

1. innerhalb von Gewerbe-, Sonder- oder Industriegebieten sowie entsprechenden Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan, insbesondere im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte oder immissionsschutzrechtliche Einschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung,
2. innerhalb bauleitplanerisch gesicherter Grünflächen sowie Bereichen mit besonderer Bedeutung für Grün- und Freiraumstrukturen,
3. auf Flächen mit erheblichen Hochwasser-, Starkregen- oder sonstigen Klimarisiken, insbesondere soweit keine ausreichenden Schutz- oder Vorsorgemaßnahmen gewährleistet werden können,
4. auf Flächen mit besonderer Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild oder siedlungsnahe Freiraumfunktionen,
5. innerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder sonstigen siedlungsnahen Freiräumen, insbesondere soweit eine Zersiedlung, Siedlungserweiterung oder erhebliche Beeinträchtigung des Orts-, Landschafts- und Freiraumbildes zu erwarten ist.

Eine Zustimmung kann im Einzelfall insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die mit dem Vorhaben verbundenen Konflikte durch geeignete städtebauliche, freiraumbezogene oder technische Maßnahmen bewältigt werden können.

6. Zuständigkeitsregelung

Die Entscheidung über Zustimmungen nach § 36a BauGB im Rahmen der Anwendung der Sonderregelungen des „Bauturbos“ richtet sich unverändert nach der jeweils geltenden Zuständigkeitsordnung der Stadt Bad Münstereifel sowie den Vorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW). Diese Leitlinie trifft insofern keine abweichenden Zuständigkeitsregelungen, sondern konkretisiert ausschließlich die Zuordnung nach der Zuständigkeitsordnung. Auf Grundlage der Zuständigkeitsordnung gilt diese Leitlinie als Grundsatzbeschluss für die Zuständigkeitszuweisungen an Bürgermeister, Stadtentwicklungsausschuss und Rat im Rahmen von § 36a BauGB.

Insofern gilt klarstellend:

6.1 Geschäft der laufenden Verwaltung

Als Geschäft der laufenden Verwaltung entscheidet der Bürgermeister über Vorhaben, die nach Maßgabe der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bad Münstereifel nicht dem Stadtentwicklungsausschuss oder dem Rat zugewiesen sind.

Dies gilt insbesondere für Vorhaben, bei denen:

1. lediglich geringfügige städtebauliche Abweichungen oder Befreiungen erforderlich sind,

2. keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild, die vorhandene bauliche Struktur oder die denkmalwerte Substanz zu erwarten sind,
3. keine städtebaulichen Spannungen, Nutzungskonflikte oder Vorbildwirkungen ausgelöst werden und
4. keine grundsätzliche Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Zuständigkeitsordnung vorliegt.

6.2 Zuständigkeit des Stadtentwicklungsausschusses

Eine Befassung des Stadtentwicklungsausschusses erfolgt insbesondere in den Fällen des § 9 Abs. 2 Nr. 1.1 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bad Münstereifel.

Danach ist eine Befassung des Stadtentwicklungsausschusses insbesondere dann gegeben, wenn Vorhaben nach §§ 31 bis 38 BauGB einschließlich Entscheidungen nach § 36a BauGB städtebaulich bedeutsam sind und nach den Regelungen der Zuständigkeitsordnung der Beratung und Beschlussfassung des Ausschusses bedürften.

Für Entscheidungen im Rahmen des „Bauturbos“ gilt dies für Vorhaben, die

1. städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild haben können,
2. städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf die vorhandene bauliche Struktur oder die denkmalwerte Substanz des Ortes hervorrufen können,
3. städtebauliche Spannungen oder Nutzungskonflikte im örtlichen Zusammenhang auslösen oder verstärken können,
4. die Grundzüge der Bauleitplanung berühren oder beeinträchtigen können und hierdurch bedeutsame Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind,
5. aufgrund ihrer städtebaulichen Vorbildwirkung geeignet sind, vergleichbare städtebaulich bedeutsame Entwicklungen oder Nutzungskonflikte im Ortsteil auszulösen.

6.3 Zuständigkeit des Rates der Stadt Bad Münstereifel

Eine Befassung des Rates erfolgt nach Maßgabe der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen sowie der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bad Münstereifel.

Unbeschadet der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsausschusses nach § 9 der Zuständigkeitsordnung ist eine Entscheidung des Rates insbesondere dann angezeigt, wenn Vorhaben aufgrund ihrer räumlichen Tragweite, ihrer strukturellen Auswirkungen oder ihrer Bedeutung für die Entwicklung und Ordnung des Stadtgebiets über den unmittelbaren örtlichen Zusammenhang hinausgehen und eine gesamtstädtische Relevanz entfalten.

Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn Vorhaben geeignet sind,

1. die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Stadtgebiet nachhaltig zu beeinflussen,
2. Auswirkungen von wesentlicher Bedeutung für mehrere Ortsteile oder für die gesamtstädtische Entwicklung zu entfalten,
3. grundlegende Weichenstellungen für die künftige städtebauliche, infrastrukturelle oder freiraumbezogene Entwicklung der Stadt zu berühren,
4. aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen oder kommunalpolitischen Bedeutung eine Entscheidung von gesamtstädtischer Tragweite zu erfordern.

7. Schlussbestimmungen

1. Diese Leitlinie ist regelmäßig zu evaluieren und bei Bedarf fortzuschreiben. Grundlage der Evaluation sind insbesondere die praktischen Erfahrungen aus der Anwendung sowie etwaige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen.
2. Die Leitlinie dient der einheitlichen und nachvollziehbaren Anwendung der Sonderregelungen des „Bauturbos“. Sie entfaltet keine Rechtsbindung im Einzelfall und ersetzt nicht die erforderliche städtebauliche Einzelfallprüfung und Abwägung.
3. Aus dieser Leitlinie können weder Ansprüche auf die Erteilung einer Zustimmung nach § 36a BauGB noch eine ermessensbindende Wirkung hergeleitet werden.