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

Bad Münstereifel, den 05.06.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **256-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2026
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:
Mit dem am 30.10.2025 in Kraft getretenen „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung“ („Bauturbo“) hat der Bundesgesetzgeber Änderungen und Ergänzungen des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen, um die Schaffung neuen Wohnraums zu erleichtern und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

Kernbestandteil ist u. a. der neue § 246e BauGB, der befristet bis 31.12.2030 unter bestimmten Voraussetzungen, erweiterte Möglichkeiten zur Abweichung von bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsanforderungen zur Schaffung neuen Wohnraums eröffnet.
Die Anwendung der Vorschrift setzt stets eine Einzelfallprüfung voraus. Öffentliche Belange dürfen dabei dem Vorhaben nicht entgegenstehen und nachbarliche Interessen sind angemessen zu würdigen.

Diese Sonderregelung kann ausschließlich auf Vorhaben angewendet werden, die der Schaffung neuen Wohnraums dienen. Vorhaben, die der kurzzeitigen Vermietung dienen (z. B. Ferienhäuser und Ferienwohnungen), stellen keinen dauerhaften Wohnraum im bauplanungsrechtlichen Sinne dar und fallen regelmäßig nicht hierunter.

Im planungsrechtlichen Außenbereich eröffnet § 246e BauGB lediglich eingeschränkte Anwendungsmöglichkeiten. Diese beschränken sich auf Flächen, die im räumlichen Zusammenhang mit im Zusammenhang bebauten Ortsteilen oder durch Bebauungsplan gesicherten Bauflächen stehen.

Die gesetzlichen Änderungen sind als zeitlich befristete Sonderregelung (sog. „Experimentierklausel“) ausgestaltet; eine Evaluation wird vor dem 31.12.2030 erfolgen.

I. Die Änderungen und Ergänzungen im Baugesetzbuch betreffen über § 246e BauGB hinaus im Wesentlichen folgende Bereiche:

I.1 Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
Durch die Ergänzung des § 31 BauGB um Absatz 3 werden die Möglichkeiten erweitert, zugunsten der Schaffung neuen Wohnraums Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zuzulassen.
Voraussetzung bleibt eine einzelfallbezogene städtebauliche Prüfung unter Berücksichtigung öffentlicher und nachbarlicher Belange.

I.2 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
Für Wohnbauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Lage innerhalb eines Bebauungsplanes eröffnet der neue Absatz 3 b in § 34 BauGB die Möglichkeit, im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abzuweichen.

I.3 Vorhaben im Außenbereich
Für Vorhaben im Außenbereich gelten weiterhin grundsätzlich die Restriktionen des § 35 BauGB. Der „Bauturbo“ **stellt keine generelle Öffnung** des Außenbereichs für Wohnbauvorhaben dar.

Die Anwendung des § 246e BauGB kommt im Außenbereich nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen in Betracht.
Voraussetzung ist insbesondere, dass kein Planungserfordernis zur Bewältigung städtebaulicher Konflikte besteht und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bleibt hierbei maßgeblich.

Darüber hinaus sind insbesondere natur-, umwelt-, landschafts-, immissions-, denkmal- sowie wasserrechtliche Belange einschließlich des Hochwasser- und Starkregenvorsorgeschutzes zu prüfen und zu berücksichtigen. Ebenso sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, insbesondere die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, zu beachten.

II. Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB
Für Vorhaben, die unter Inanspruchnahme der neuen gesetzlichen Regelungen zugelassen werden sollen, ist gem. § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Entscheidung hierüber soll jeweils im Wege einer umfassenden Einzelfallprüfung und -abwägung erfolgen.

Ein Anspruch auf Anwendung des § 246 e BauGB oder auf Erteilung der gemeindlichen Zustimmung besteht nicht. Anders als bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB, kann eine verweigerte Zustimmung nach § 36a BauGB nicht von der Baugenehmigungsbehörde ersetzt werden.
Unabhängig von einer erteilten Zustimmung durch die Gemeinde bleibt die bauaufsichtliche Prüfung und Genehmigung durch den Kreis unberührt. Der Kreis kann insofern auch bei erteilter Zustimmung der Gemeinde das Bauvorhaben ablehnen.

Die Zustimmung der Gemeinde kann gemäß § 36a BauGB mit Bedingungen verbunden werden, soweit dies zur Sicherung städtebaulicher Anforderungen erforderlich ist. Ergänzend können erforderliche Regelungen insbesondere zur Erschließung, zu Infrastrukturfolgekosten, zu Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen sowie zu Bauverpflichtungen durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB oder sonstige öffentlich-rechtliche Vereinbarungen gesichert werden.

Vorhaben, für die im Rahmen des „Bauturbos“ eine Zustimmung der Gemeinde eingeholt werden soll, sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten zu beurteilen. Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches bleiben die übrigen fachrechtlichen Anforderungen unberührt. Insbesondere sind die Vorgaben des Bauordnungsrechts sowie natur-, umwelt-, landschafts-, immissions-, denkmal- und wasserrechtliche Belange einschließlich des Hochwasser- und Starkregenvorsorgeschutzes zu beachten.

III. Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Bad Münstereifel
Die Anwendungsmöglichkeiten des „Bauturbos“ stärken die kommunalen Handlungsspielräume zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Gleichzeitig bleibt die Verpflichtung bestehen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Für die Stadt Bad Münstereifel bietet der „Bauturbo“ unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen insbesondere die Möglichkeit, eine am Grundsatz der Innenentwicklung orientierte maßvolle Nachverdichtung in Bebauungsplangebieten sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu unterstützen. Hierzu zählen insbesondere:

- die Bebauung von Baulücken,
- die Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsbereiche einschließlich des Bauens in zweiter Reihe,
- die Aufstockung bestehender Gebäude zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen sowie
- im Einzelfall auch Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen.

Die Anwendung der Sonderregelung setzt stets voraus, dass öffentliche Belange und nachbarliche Interessen angemessen berücksichtigt werden und kein Planungserfordernis besteht, das eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich macht.

IV. Kommunale Leitlinie
Zur Sicherung einer transparenten, nachvollziehbaren und gleichbehandlungsorientierten Anwendung der gesetzlichen Regelungen des „Bauturbos“ wird die in der Anlage beigefügte Leitlinie als strategischer Orientierungsrahmen für Entscheidungen über Zustimmungen nach § 36a BauGB zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Sie dient der Unterstützung einer einheitlichen Verwaltungspraxis und gewährleistet zugleich die erforderliche Flexibilität für eine umfassende einzelfallbezogene städtebauliche Abwägung.

Die Leitlinie begründet keinen Anspruch auf Zustimmung und entfaltet keine ermessensbindende Wirkung. Entscheidungen nach § 36a BauGB erfolgen weiterhin ausschließlich auf Grundlage einer einzelfallbezogenen städtebaulichen Prüfung und Abwägung.

V. Verfahrensfristen und Zuständigkeiten
Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist an gesetzliche Entscheidungsfristen gebunden. Nach § 36a Abs. 1 BauGB ist über die Zustimmung innerhalb von drei Monaten zu entscheiden. Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB gilt die Zustimmung als erteilt (Zustimmungsfiktion), wenn sie nicht innerhalb dieser Frist nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.
Führt die Gemeinde vor ihrer Entscheidung eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch, verlängert sich die Entscheidungsfrist gemäß § 36a Abs. 2 BauGB um die Dauer der Stellungnahmefrist, höchstens jedoch um einen Monat. Eine weitere Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Die gesetzlichen Fristen stellen erhöhte Anforderungen an die verwaltungsinterne Verfahrenssteuerung sowie an die rechtzeitige Beschlussfassung in den zuständigen politischen Gremien, insbesondere in sitzungsfreien Zeiten. Wird innerhalb der Fristen keine wirksame Entscheidung getroffen, tritt die Zustimmungsfiktion ein. Die Gemeinde kann ihre städtebaulichen Vorstellungen in diesem Fall im konkreten Verfahren nicht mehr durchsetzen.

Die Verwaltung wird daher gehalten, frühzeitig auf erforderliche Beschlussfassungen hinzuwirken und geeignete organisatorische sowie verfahrensrechtliche Maßnahmen zur fristgerechten Entscheidung sicherzustellen. Im Ausnahmefall kann hierzu auch die Prüfung einer Dringlichkeitsentscheidung nach der Gemeindeordnung NRW gehören.

Die Zuständigkeiten für Entscheidungen nach § 36a BauGB richten sich nach § 9 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bad Münstereifel sowie den Vorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen. Diese Leitlinie konkretisiert die Anwendung dieser bestehenden Zuständigkeitsregelungen, ohne sie zu verändern.

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 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 Wandel. 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 1 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.