

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 25.02.2026	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1	Bezeichnung der Vorlage: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Baturbo"); hier: Verfahrensweise und Leitlinien der Stadt Wegberg		Datum: 26.02.2026
Vorlage-Nr: VO/0036/26			Bürgermeister: gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	17.03.2026	Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur	
Ö	24.03.2026	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Bundestag hat am 9. Oktober 2025 das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, den sogenannten Baturbo, beschlossen und damit wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen. Die Änderungen sind zum 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Mit dem Baturbo werden die Möglichkeiten, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien, deutlich erweitert (§ 31 Abs. 3 BauGB). Parallel werden auch im unbeplanten Innenbereich in größerem Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht (§ 34 Abs. 3b BauGB). Zudem wurde als Experimentierklausel die Einführung eines neuen § 246e BauGB beschlossen. Dieser ermöglicht befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht. Der Primärzweck bei der Anwendung des Baturbos muss folglich die Realisierung von Wohnnutzung sein. Eine gemischte Nutzung scheidet somit in der Regel aus. Eine gewerbliche Nutzung ist nur dann ausnahmsweise möglich, wenn sie den primären Wohnzweck nicht beeinträchtigt und untergeordnet ist.

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf eine Zulassungsentscheidung im Rahmen des Baturbos der Zustimmung der Gemeinde. Die positive Erteilung der Zustimmung ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung des beantragten Vorhabens und folglich stets und auch dann erforderlich, wenn die Gemeinde selbst Bauaufsichtsbehörde ist. Die Zustimmung der Gemeinde wurde mit dem oben genannten Gesetz erstmalig ausdrücklich im BauGB mit dem neuen § 36a geregelt.

Im Folgenden werden die neu eingeführten Paragraphen bzw. Absätze des Baugesetzbuches und die Auswirkungen auf das Planungsrecht und die Einordnung in das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren genauer erläutert. Abschließend wird ein Vorschlag der Verwaltung zum Umgang der Stadt Wegberg mit Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vorgestellt.

Innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, Neue Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist ein Vorhaben zunächst zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Bereits vor Einführung des Bauturbos gab es mit § 31 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Befreiungen von den Festsetzungen zu erteilen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch Absatz 2 sind somit nur Befreiungen möglich, welche nicht in die Grundzüge der Planung eingreifen und nicht die Planungshoheit der Gemeinde betreffen. Diese Befreiung liegen daher in der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde und berücksichtigen stets eine Abwägung mit nachbarlichen Interessen.

Mit dem neu eingeführten Absatz kann nun zusätzlich, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die umfangreiche Befreiungsmöglichkeit ist grundsätzlich ein Abweichen bzw. Aufweichen der Planungsziele der ursprünglichen Bebauungsplanung möglich. Daher ist nach Ansicht der Verwaltung ab einem gewissen Umfang der beantragten Befreiungen eine Beteiligung der politischen Gremien zur Sicherstellung der kommunalen Planungshoheit erforderlich.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Neue Befreiungsmöglichkeit nach § 34 Abs. 3b BauGB

Innerhalb von „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“, für die es keine rechtskräftige Bebauungsplanung gibt, gilt entsprechend § 34 BauGB prinzipiell das sogenannte Einfügegebot. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Mit dem neu eingeführten Absatz kann nun, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in

die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Hierdurch werden Abweichungen vom Einfügegebot ermöglicht, für die bisher die Durchführung eines geordneten Bauleitplanverfahren erforderlich wurden. Sollte die erforderliche Abweichung eine Auswirkung auf die städtebauliche Zielsetzung haben, ist nach Ansicht der Verwaltung auch bei der Anwendung dieses Absatzes eine Beteiligung der politischen Gremien zur Sicherstellung der kommunalen Planungshoheit erforderlich.

Experimentierklausel § 246e BauGB

Dieser neue Paragraph wurde befristet bis zum 31. Dezember 2030 eingeführt. Mit Zustimmung der Gemeinde kann von den Vorschriften BauBG, oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (bspw. Baunutzungsverordnung, Bebauungspläne ...) abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

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

Zudem können bei der Anwendung dieses Paragraphen auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen zugelassen werden.

Die Anwendung dieser sehr umfangreichen Befreiungsmöglichkeit bezieht sich dabei nicht nur auf Bereiche mit Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich. Auch Außenbereichslagen kommen in Betracht, wenn die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Bebauungsplangebieten oder mit Flächen, die nach §34 BauGB (im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind.

Eine Anwendung des Bauturbos mit einer gewissen Distanz zum Ortsrand scheidet aufgrund der Formulierung somit jedoch aus. Auch eine Anwendung des Bauturbos im Bereich von Splittersiedlungen wie bspw. Felderhof oder Watern und insbesondere eine Erweiterung dieser Außenbereichslagen ist nicht zulässig.

Die oben genannte Befristung 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.

Nach Ansicht der Verwaltung findet bei der Anwendung dieses Paragraphen insbesondere bei Vorhaben, die zu einer Erweiterung in den Außenbereich führen, ein Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinde statt. Zur Sicherstellung der Planungshoheit ist daher bei entsprechenden Vorhaben eine Beteiligung der politischen Gremien erforderlich.

Verfahrensregeln zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Zur Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde ist jegliche Anwendung des Bauturbos nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Dies gilt auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Das kann unter anderem den Abschluss städtebaulicher Verträge betreffen. Dadurch ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den neuen Vorschriften, die jedoch auch mit Unsicherheiten bezüglich des einzuhaltenden Rechtsrahmens einhergehen.

Die Gemeinde kann aber auch ihre Zustimmung verweigern, wenn das Vorhaben nicht mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Dabei hat sie zwar grundsätzlich einen weiten Gestaltungsspielraum. Sie bleibt jedoch an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gebunden, insbesondere an die Anforderungen des Gleichheitssatzes nach Art. 3 GG.

Die Zustimmung ist gesetzlich mit einer Verfahrensfrist verbunden, die der Gemeinde eine 3-monatige Prüffrist setzt und nach Ablauf dieser Frist eine Genehmigungsfiktion einsetzen lässt, d.h. die Zustimmung gilt auch dann als erteilt, wenn keine Entscheidung innerhalb der Frist getroffen wird.

Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Einordnung des Bauturbos in das bauaufsichtliche Verfahren

Durch den Bauturbo wird im Gegensatz zur ordentlichen Bauleitplanung kein generelles Planungsrecht geschaffen. Es wird „lediglich“ über die planungsrechtliche Zulässigkeit im Rahmen eines bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens (Bauantrag, Antrag auf Vorbescheid) entschieden.

Weitere Bestandteile der Prüfung der Bauaufsichtsbehörde sind die Vorschriften der Landesbauordnung und des bauordnungsrechtlichen Nebenrechtes sowie die Einhaltung von örtlichen Satzungen wie bspw. der Stellplatzsatzung. Des Weiteren erfolgt die Würdigung nachbarschaftlicher Interessen und öffentlicher Belange durch die Bauaufsichtsbehörde und ist somit nicht Bestandteil der Zustimmung der Gemeinde nach § 36 BauGB.

Ein beantragtes Vorhaben könnte somit auch trotz Zustimmung der Gemeinde nach § 36 BauGB aufgrund bauordnungsrechtlicher Randbedingungen, wie beispielsweise nicht vorhandener Rettungswege, unzulässig sein.

Da die Stadt Wegberg selbst die Bauaufsichtsbehörde ist, beginnt nach Einschätzung verschiedener Experten die Frist zur oben genannten planungsrechtlichen Zustimmungsfiktion direkt mit Eingang des Bauantrages bzw.

Antrag auf Vorbescheid bei der Stadt Wegberg. Dies ist voraussichtlich auch unabhängig von der Vollständigkeit der Bauvorlagen. Zudem ist ohne expliziten Antrag die Anwendung der Bauturbo-Paragraphen zu prüfen, wenn ein Vorhaben die bisherigen Regeln des Planungsrechtes widerspricht.

Vorschlag der Verwaltung zur Anwendung des Bauturbos, „Wegberger Leitlinie“

Wie beschrieben ist für jedes Vorhaben, welches nicht dem bisherigen Planungsrecht entspricht die Anwendung der Bauturbo-Paragraphen zu prüfen. Sollte innerhalb der Frist von drei Monaten die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB nicht verweigert werden, gilt diese als erteilt.

Bei der Zustimmung der Gemeinde handelt es sich letztlich um die Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde. Nach Ansicht der Verwaltung ist daher zunächst der Rat der Stadt Wegberg für die Zustimmung verantwortlich, da es hierzu in der Gemeindeordnung NRW, in der städtischen Hauptsatzung sowie der Zuständigkeitsordnung keine anderslautenden Regelungen gibt.

Um die durch den Bauturbo eröffneten Handlungsspielräume zielgerichtet, transparent und nachvollziehbar nutzen zu können, bietet es sich an, Leitlinien zum Umgang mit den Regelungsinhalten des Bauturbos in Form eines Grundsatzbeschlusses des Rates der Stadt Wegberg zu fassen. Insbesondere, da ein Grundsatzbeschluss mit Leitlinien die kommunale städtebauliche Ordnung verbindlich verankert und so eine qualitätsvolle, nachhaltige und politisch legitimierte Steuerung der städtebaulichen Ordnung gewährleistet. Das stärkt die Position der Stadt Wegberg auch gegenüber Einzelvorhaben und bietet eine verlässliche Basis für die interne Verwaltungsarbeit, die Kommunikation mit Vorhabenträgern sowie die externe Akzeptanz. Zugleich werden willkürliche Entscheidungen verhindert und die Rechtssicherheit erhöht.

Damit die Entscheidung über die Anwendung des Bauturbos nicht in jedem Einzelfall eine Befassung des Rates erfordert, schlägt die Verwaltung vor Grenzen festzulegen, bis zu denen die Zustimmung der Gemeinde als Geschäft der laufenden Verwaltung auf den Bürgermeister übertragen wird. Innerhalb der Verwaltung soll das technische Dezernat für die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde verantwortlich sein.

Zudem schlägt die Verwaltung zur Beschleunigung des Verfahrens vor, dass bei Überschreiten der Grenzen die politische Beratung und Entscheidung zur Zustimmung der Gemeinde auf den Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur als Fachausschuss übertragen wird. Für diese Fälle wird jeweils eine eigene Sitzungsvorlage mit Darstellung der erforderlichen Abweichungen vom bisherigen Planungsrecht und einer Einschätzung zum Umgang mit dem Antrag erstellt. Diese Beratung muss nach Ansicht der Verwaltung im öffentlichen Teil mit anonymisierten Bauvorlagen erfolgen. Zudem soll im nichtöffentlich regelmäßig über die Anwendung des Bauturbos als Geschäft der laufenden Verwaltung berichtet werden.

Zur Festlegung des politischen und strategischen Orientierungsrahmens für die beschleunigte Schaffung von Wohnraum, bei der Anwendung des Bauturbos sowie zur Festlegung der Grenzen für die Anwendung als Geschäft der laufenden Verwaltung und zur möglichen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, wurde durch die Verwaltung ein Vorschlag für Leitlinien zum Umgang mit dem Bauturbo erarbeitet, die so genannte „Wegberger Leitlinie“. Die Leitlinie ist als ein „lebendiges

Steuerungsinstrument“ zu verstehen, welches sich nicht als ein starres in sich abgeschlossenes Regelwerk begreift, sondern dynamisch auf die in der Praxis gewonnenen Erkenntnisse und Herausforderungen reagieren soll. So ist in den kommenden Monaten mit ersten Gerichtsurteilen in Sachen Bauturbo zu rechnen, da es sich um eine neue rechtliche Möglichkeit handelt, für die es bis dato keine Vergleichsfälle gibt. Auf diese Entwicklungen will und muss die Stadt Wegberg reagieren können.

Der Entwurf der Leitlinie ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt und sollte als politischer und strategischer Orientierungsrahmen zur Ausgestaltung der städtischen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung durch den Rat der Stadt Wegberg beschlossen werden.

Nach Beschluss der „Wegberg Leitlinie“ wird die Verwaltung für die folgende Sitzung des Rates der Stadt Wegberg Vorlagen zur formellen Anpassung der Hauptsatzung der Stadt Wegberg und der Zuständigkeitsordnung der Stadt Wegberg vorbereiten.

Ist die Vorlage klimarelevant?	Ja X		Nein		
Treibhausgas-Ausstoß in CO ₂ e	Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung	Nicht ermittelbar X
Bemerkung	Durch die grundsätzliche Möglichkeit der Errichtung zusätzlicher Wohnbebauung kann es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung kommen, die jedoch durch den im Gesetz verankerten Ausschluss der Anwendung bei Vorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen sowie den in der Wegberger Leitlinie festgeschriebene Ausschluss der Anwendung bei Grünflächen begrenzt wird.				

Beschlussvorschlag:

Des Ausschusses für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Wegberg stimmt der von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahrensweise zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbos) zu.
2. Der Rat der Stadt Wegberg beschließt die „Wegberger Leitlinie“ als politischen und strategischen Orientierungsrahmen zur Ausgestaltung der städtischen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.
3. Der Rat der Stadt Wegberg überträgt die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde, entsprechend der in der „Wegberger Leitlinie“ beschriebenen Grenzen auf den Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung. Im Übrigen auf den Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur.
4. Der Rat der Stadt Wegberg beauftragt die Verwaltung Vorlagen zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Wegberg und der Zuständigkeitsordnung der Stadt Wegberg vorzubereiten.

Kosten und Finanzierung:

Keine

Alternativen:

Keine

Anlage/n:

1. „Wegberger Leitlinie“, Entwurf Stand 05.03.2026

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

gez. Bieker FBL 301

gez. Neudek Technische Beigeordnete

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten