

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 ("Bauturbo"); 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 Bauturbo, beschlossen und damit wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen. Die Änderungen sind zum 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Mit dem Bauturbo 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 Bauturbos 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 Bauturbos 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

Gesetz zur Beschleunigung
des Wohnungsbaus und zur
Wohnraumsicherung
(„Bauturbo“)

Wegberger Leitlinie

in der Fassung vom 24.03.2026

1. Einführung

Durch eine fachlich fundierte Bauleitplanung wurde in den vergangenen Jahren die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Wohnraumentwicklung in der Stadt Wegberg gesteuert. Es konnten hierdurch neue Baugebiete und viele Wohneinheiten geschaffen werden.

Zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurde durch den Bundesgesetzgeber im Jahr 2025 der sogenannten Bauturbo und damit wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Es wurden 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 Bauturbos muss die Realisierung von Wohnnutzung sein. Eine gemischte Nutzung scheidet somit i.d.R. aus. Eine gewerbliche Nutzung ist nur dann ausnahmsweise möglich, wenn sie den primären Wohnzweck nicht beeinträchtigt und untergeordnet ist. Beispielsweise sind Einfamilienhäuser mit einer gewerblichen Nutzungsmöglichkeit von untergeordneter Bedeutung erfasst. Ebenso die Erweiterung eines Wohngebäudes, sofern es den Wohnzwecken dient und nicht gewerblich geprägt ist. Im Rahmen der Anwendung des § 246e BauGB können die Nutzungen nach § 246e Abs. 5 zugelassen werden.

Den Regelungen des Bauturbos gehen die „normalen“ Regelungen des BauGB vor. Das bedeutet es sind zunächst die regulären Befreiungsmöglichkeiten im Bereich von Bebauungsplänen nach § 31 Abs. 2 BauGB bzw. die Zulassungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich im Rahmen von § 34 BauGB zu prüfen. Sollte eine Genehmigung aufgrund dieser Paragraphen nicht möglich sein, ist eine Prüfung im Rahmen des Bauturbos vorzunehmen. Dies wird insbesondere bei tiefgreifenden bzw. massiven Abweichungen vom Planungsrecht / Bebauungsplan erfolgen.

Die „Wegberger Leitlinie“ zur Umsetzung des Bauturbos soll einen klaren politischen und strategischen Orientierungsrahmen für die beschleunigte Schaffung von Wohnraum ermöglichen. Hierdurch soll die kommunale Planungshoheit der Gemeinde gewahrt bleiben. Wie bei jeder städtebaulichen Planung gilt es die Balance zwischen verschiedenen Belangen zu wahren. Hierdurch werden klare und nachvollziehbare Regelungen zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB geschaffen. Diese Zustimmung ist die gesetzlich verankerte Grundvoraussetzung zur Anwendung des Bauturbos.

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. Erst die Anwendung in einer Vielzahl von Gemeinden kann die ganze Bandbreite an Möglichkeiten des Gesetzes offenlegen, gleichzeitig jedoch auch Grenzen aufzeigen.

Die Leitlinie soll deshalb, als ein lebendiges Dokument etabliert werden, welches zu gegebener Zeit überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben wird.

Die Stadt Wegberg orientiert sich bei der ersten Fassung der Leitlinien dabei in Teilen an Leitlinien, welche andere Gemeinden bereits beschlossen haben.

2. Leitlinien mit Begründung und Erläuterungen

Leitlinie

I

Durch die Anwendung des Baturbos wird mindestens eine zusätzliche angemessene Wohneinheit geschaffen.

II

Das Vorhaben darf den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

III

Es sind nur Vorhaben zulässig für welche im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg folgende Darstellung vorliegen:

- Wohnbaufläche,
- Gemischte Baufläche oder
- Fläche für die Landwirtschaft

Begründung / Erläuterungen

Insbesondere für einzelne Bauvorhaben ist die Regelungsmöglichkeit des Baturbos nicht so anzuwenden, dass zulässige überbaubare Grundstücksflächen für Wohnhäuser pauschal überschritten werden dürfen, um ohnehin möglichen Wohnraum großzügiger ausnutzen oder zu planen, ohne dass den örtlichen Gegebenheiten angemessene zusätzliche Wohneinheiten dadurch ermöglicht werden. Gleiches gilt bei der Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhen.

§ 246e BauGB ermöglicht nur Abweichungen vom BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Bebauungsplänen. Die Ziele der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 4 BauGB einzuhalten. Die Bindung an die Ziele gilt für die Bauaufsicht jedoch nur bei raumbedeutsamen Vorhaben.

Der Flächennutzungsplan als wesentliches planungsrechtliches Instrument der Gemeinde stellt die Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in ihren Grundzügen dar und ist die langfristige Grundlage für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde. Vorhaben, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, sind daher in der Regel nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Dabei ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf anzuwenden ist.

Um ein geringfügiges Entwicklungspotential auch außerhalb der regionalplanerisch vorgegeben Grenzen zu schaffen, soll eine kleinräumige Entwicklung auch im Bereich von „Flächen für die Landwirtschaft“ möglich sein. Hierbei sind jedoch die Grenzen gemäß Leitlinie XI zu beachten.

IV

Der Baturbo findet keine Anwendung in Gewerbegebieten.

Der Baturbo soll den Wohnungsbau beschleunigen / erleichtern. Gewerbegebiete sind regelmäßig nicht geeignet um Wohnnutzungen zu ermöglichen, vgl. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulassung von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten würde zu neuen Folgeproblemen z.B. hinsichtlich Lärm führen. In Wegberg bestehen kaum freie Gewerbegrundstücke, sodass sich auch aus wirtschaftlichen Gründen Gewerbegebiete nicht für Wohnungsbau eignen.

Zudem sind entsprechend BauNVO sogenannte sonstige Wohnnutzungen in Gewerbegebieten ausgeschlossen, dabei handelt es sich um eine nachbarschützende Vorschrift des Planungsrechtes, die einen Abwehranspruch Dritter begründet.

V

Sofern der Baturbo auf Wohnvorhaben in (faktischen) Mischgebieten angewandt werden soll, sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie wirtschaftliche Interessen der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Mischgebiete dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für diese Gebiete gilt ähnliches wie für Gewerbegebiete. Aufgrund der Lage auf dem Wohnungs- aber auch Gewerbeflächenmarkt darf eine Ausweitung der Wohnnutzung nicht zu Lasten von gewerblich genutzten Flächen führen. Gewerbebetriebe, welche in Mischgebieten angesiedelt sind haben, bereits heute mit Konflikten hinsichtlich Lärmbeschränkungen aber, auch Flächenknappheit zu kämpfen. Insofern sind die genannten Kriterien essentiell um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

VI

Vorhaben auf Flächen, die in einem rechtsgültigen Bebauungsplan als Grünfläche, Parkanlage oder Spielplatz festgesetzt sind, sind unzulässig.

In Bebauungsplänen festgesetzte Grünflächen dienen i.d.R. als ökologischer Ausgleich, welcher nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 1a BauGB erforderlich sind. Eine Bebauung schließen diese Flächen regelmäßig aus. Grünflächen dienen an anderen Stellen dazu einen gewissen Abstand zu Lärmquellen zu wahren. Aus Gründen des gesunden Wohnens bieten sich diese Flächen ebenfalls nicht für eine Wohnnutzung an. Zudem spielen Grünflächen eine wesentliche Rolle im Sinne der klimaangepassten Stadt und dienen dazu eine Überhitzung zu vermeiden.

VII

Bei Vorhaben im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes muss im Vorfeld eine positive Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vorliegen.

Vorhaben in Naturschutzgebieten sind ausgeschlossen.

Große Teile des Wegberger Stadtgebietes sind im Landschaftsplan „III-6 Schwalmplatte“ des Kreises Heinsberg als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Eine Bebauung ist hier aufgrund der Bestimmung der Satzung zunächst verboten. Durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg kann von den Verbotsvorschriften jedoch eine Befreiung nach Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes NRW erfolgen. Eine Anwendung des Bauturbos ist nur denkbar, falls im Vorfeld zur Antragsstellung eine entsprechende Befreiung von den Verbotsvorschriften durch die Antragstellenden erwirkt wurde.

VIII

Vorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100) sind ausgeschlossen.

Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Von den Möglichkeiten einer ausnahmsweise nach WHG zulässigen Ausweisung bzw. Bebauung wird im Rahmen des Bauturbos abgesehen.

IX

Vorhaben sollen sich prinzipiell hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen in die nähere Umgebung einfügen. Eine Abweichung bis zu maximal zwei Vollgeschossen ist möglich, jedoch kritisch zu prüfen.

Der Bauturbo ermöglicht grundsätzlich Abweichungen von der zulässigen Höhe von baulichen Anlagen (Maß der baulichen Nutzung) sowie der Zahl der zulässigen (Voll-)Geschosse sowohl innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen, als auch hinsichtlich des sogenannten Einfügens nach § 34 BauGB.

Der Bauturbo sollte nicht dazu führen, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen von Bebauungsplänen ihre Steuerungswirkung verlieren. Der Rat der Stadt Wegberg hat sich bei den Satzungsbeschlüssen von Bebauungsplänen ganz bewusst für eine gewisse Höhenentwicklung entschieden. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist insbesondere für einzelne Bauvorhaben die Regelung nicht so anzuwenden, dass zulässige Wohnhäuser die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe überschreiten dürfen, um ohnehin möglichen Wohnraum z.B. im Dachgeschoss großzügiger ausnutzen zu können, ohne dass zusätzliche Wohneinheiten dadurch ermöglicht werden.

Sollten zur Errichtung von zusätzlichem Wohnraum in Bereichen von Bebauungsplänen und innerhalb des baulichen Zusammenhanges nach § 34 BauGB der Rahmen der näheren Umgebung um ein Vollgeschoss überschritten werden, wird dies regelmäßig als unkritisch angesehen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit der umliegenden Bevölkerung ist bei zwei Vollgeschossen eine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Bei Überschreitungen um mehr als zwei Vollgeschosse ist von einer gesicherten Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung auszugehen, sodass eine Anwendung des Baturbos in diesen Fällen ausscheidet.

X

Ob ein Vorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat (§ 246e Abs. 1 S. 2 BauGB) ist durch die Antragstellenden mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.

§ 246e Abs. 1 S. 2 BauGB ermöglicht die Anwendung des Baturbos im Außenbereich oder bei einer Abweichung von Bebauungsplänen nur nach einer überschlägigen Prüfung und ggf. anschließender strategischer Umweltprüfung. Diese kann von der Stadt Wegberg regelmäßig nicht innerhalb der drei Monatsfrist nach § 36a BauGB durchgeführt werden. Daher werden hier Angaben der Antragstellenden sowie weitere Prüfungen notwendig.

Ab einer Vorhabengröße von in Summe mehr als 20.000 Quadratmeter sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen und detailliert zu untersuchen. Diese Größenbegrenzung entspricht den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nach §13a BauGB.

XI

Im siedlungsnahen Außenbereich wird der Baturbo einzelfallbezogen nur angewandt, wenn:

- das Vorhaben nicht im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung steht.
- das Vorhaben im Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB steht.
- das Vorhaben nicht in einer deutlich abgesetzten Lage vom bestehenden Siedlungsbereich liegt und das Vorhaben nicht räumlich von Siedlungsbereich getrennt entsteht.
- das Vorhaben als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs wahrgenommen werden kann
- durch das Vorhaben keine den Siedlungsbereich vom Außenbereich trennenden Raumkanten aufgeweicht werden.

Vorhaben im Zusammenhang mit Splittersiedlungen sind durch den Baturbo nicht erfasst. § 246e BauGB fordert keinen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung. Voraussetzung ist nur, dass die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit den bezeichneten Gebieten stehen. Hiermit sollen auch leicht vom Ortsrand entfernte Vorhaben ermöglicht werden, die noch als harmonisch, an das Ortsbild angeschlossen angesehen werden können. Der räumliche Zusammenhang ist jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Eine abgesetzte Lage ist bei Entfernung von mehr als 100 Metern zum bestehenden Siedlungsbereich hin anzunehmen.

Trennwirkungen hinsichtlich einer gestörten Anbindung an den Siedlungsbereich liegen z. B. bei Bahnanlagen, breiten Freiflächen und spezieller Geländetopographie vor.

XII

Ab einer Anzahl von vier Gebäuden oder mehr als zwölf Wohneinheiten ist zu prüfen, ob ein städtebaulicher Vertrag zu schließen ist, welcher Aussagen über folgende Punkte machen kann:

- Gestaltung des Objektes
- Anteil geförderten Wohnungsbaus
- Energetische Qualität
- Bauverpflichtung
- Beteiligung an möglicherweise erforderlicher Infrastrukturverbesserungsmaßnahmen
- Schaffung möglicherweise erforderlicher öffentlicher Parkplätze

Wird die Anlegung neuer (Erschließungs-)Straßen aufgrund des Vorhabens erforderlich, ist im Vorfeld ein entsprechender Erschließungsvertrag zu schließen

Die Gemeinde kann gemäß § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich dazu verpflichtet, bei der Verwirklichung bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB von ihm verlangt werden könnten.

Insbesondere bei Vorhaben, durch die mehrere Wohneinheiten entstehen, kann dies beispielsweise auch eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle, oder einen Teil der Wohnungen sein. Die Zustimmung kann überdies unter der Bedingung erteilt werden, dass mit dem Vorhaben ganz oder teilweise Wohnbedarfe von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sind auch Vorgaben zur Barrierefreiheit möglich. Ebenfalls möglich ist es, dass sich der Vorhabenträger zu einer angemessenen Kostenbeteiligung für die Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur verpflichtet.

XIII

Die Entscheidung zur „Zustimmung der Gemeinde“ gilt bis zu folgenden Grenzen als Geschäft der laufenden Verwaltung:

- Es sollen weniger als drei Gebäude entstehen,
- Es sollen weniger als sieben Wohneinheiten entstehen,
- Es werden die festgesetzten Baugrenzen bzw. die Baugrenzen der Umgebungsbebauung um maximal 3 Meter überschritten,
- Das Vorhaben überschreitet die zulässige Geschossigkeit bzw. die Geschossigkeit der Umgebungsbebauung um maximal ein Vollgeschoss,
- Das Vorhaben überschreitet die zulässige Trauf- und/oder Firsthöhe bzw. die Höhen der Umgebungsbebauung um maximal 2 Meter,
- Das Vorhaben überschreitet in Bebauungsplangebieten die zulässige GRZ / GFZ / BMZ um maximal 15 %,
- Das Vorhaben überschreitet im unbeplanten Innenbereich die überbaute Fläche (absolute Grundfläche) der Umgebungsbebauung um maximal 25 %,
- Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer FNP-Darstellung „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ oder
- Das Vorhaben führt nicht zu einer Erweiterung in den Außenbereich

Zudem ist für alle Vorhaben, welche den vorgenannten Leitlinien I bis XII widersprechen, die „Zustimmung der Gemeinde“ als Geschäft der laufenden Verwaltung abzulehnen.

XIV

Bei Vorhaben über die der Fachausschuss berät und entscheidet, ist der betroffenen Öffentlichkeit vor Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag zu geben. In diesen Fällen findet § 36a Abs. 2 Anwendung.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist die Grundvoraussetzung zur Anwendung der durch den Bauturbo gegebenen Möglichkeiten zur Beschleunigung des Wohnungsbaus.

Bis zu den aufgeführten Grenzen soll, zur tatsächlichen Beschleunigung, die Zustimmung als Geschäft der laufenden Verwaltung erfolgen. Verwaltungsintern wird die Zuständigkeit vom Bürgermeister auf das technische Dezernat übertragen.

Bei Überschreiten der Grenzen ist durch das jeweils beantragte Bauvorhaben von einer relevanten Auswirkung auf die Grundzüge der Planung und die städtebauliche Ausrichtung auszugehen. Zur Gewährleistung, dass dies dem Willen des Rates der Stadt Wegberg als Träger der kommunalen Planungshoheit entspricht, sind solche Bauvorhaben durch den Rat der Stadt Wegberg bzw. den zuständigen Fachausschuss zu beraten und zu entscheiden.

Sollten Vorhaben der „Wegberger Leitlinie“ zum Bauturbo widersprechen, ist die „Zustimmung der Gemeinde“ zu versagen, da diese Vorhaben nicht den städtebaulichen Zielsetzungen bzw. Anforderungen des Rates der Stadt Wegberg entsprechen.

In den Fällen, in denen der Rat der Stadt Wegberg bzw. der zuständige Fachausschuss eine Entscheidung über die Zustimmung trifft, ist regelmäßig eine Betroffenheit der angrenzenden Öffentlichkeit gegeben. Daher ist im Vorfeld zur Beratung und Entscheidung über den Antrag eine Beteiligung dieser betroffenen Öffentlichkeit durchzuführen, um eine fundierte und abgewogene Entscheidung treffen zu können.



Gesetz zur Beschleunigung
des Wohnungsbaus und zur
Wohnraumsicherung
(„Bauturbo“)

Wegberger Leitlinie

in der Fassung vom 24.03.2026

1. Einführung

Durch eine fachlich fundierte Bauleitplanung wurde in den vergangenen Jahren die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Wohnraumentwicklung in der Stadt Wegberg gesteuert. Es konnten hierdurch neue Baugebiete und viele Wohneinheiten geschaffen werden.

Zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurde durch den Bundesgesetzgeber im Jahr 2025 der sogenannten Bauturbo und damit wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Es wurden 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 Bauturbos muss die Realisierung von Wohnnutzung sein. Eine gemischte Nutzung scheidet somit i.d.R. aus. Eine gewerbliche Nutzung ist nur dann ausnahmsweise möglich, wenn sie den primären Wohnzweck nicht beeinträchtigt und untergeordnet ist. Beispielsweise sind Einfamilienhäuser mit einer gewerblichen Nutzungsmöglichkeit von untergeordneter Bedeutung erfasst. Ebenso die Erweiterung eines Wohngebäudes, sofern es den Wohnzwecken dient und nicht gewerblich geprägt ist. Im Rahmen der Anwendung des § 246e BauGB können die Nutzungen nach § 246e Abs. 5 zugelassen werden.

Den Regelungen des Bauturbos gehen die „normalen“ Regelungen des BauGB vor. Das bedeutet es sind zunächst die regulären Befreiungsmöglichkeiten im Bereich von Bebauungsplänen nach § 31 Abs. 2 BauGB bzw. die Zulassungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich im Rahmen von § 34 BauGB zu prüfen. Sollte eine Genehmigung aufgrund dieser Paragraphen nicht möglich sein, ist eine Prüfung im Rahmen des Bauturbos vorzunehmen. Dies wird insbesondere bei tiefgreifenden bzw. massiven Abweichungen vom Planungsrecht / Bebauungsplan erfolgen.

Die „Wegberger Leitlinie“ zur Umsetzung des Bauturbos soll einen klaren politischen und strategischen Orientierungsrahmen für die beschleunigte Schaffung von Wohnraum ermöglichen. Hierdurch soll die kommunale Planungshoheit der Gemeinde gewahrt bleiben. Wie bei jeder städtebaulichen Planung gilt es die Balance zwischen verschiedenen Belangen zu wahren. Hierdurch werden klare und nachvollziehbare Regelungen zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB geschaffen. Diese Zustimmung ist die gesetzlich verankerte Grundvoraussetzung zur Anwendung des Bauturbos.

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. Erst die Anwendung in einer Vielzahl von Gemeinden kann die ganze Bandbreite an Möglichkeiten des Gesetzes offenlegen, gleichzeitig jedoch auch Grenzen aufzeigen.

Die Leitlinie soll deshalb, als ein lebendiges Dokument etabliert werden, welches zu gegebener Zeit überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben wird.

Die Stadt Wegberg orientiert sich bei der ersten Fassung der Leitlinien dabei in Teilen an Leitlinien, welche andere Gemeinden bereits beschlossen haben.

2. Leitlinien mit Begründung und Erläuterungen

Leitlinie

I

Durch die Anwendung des Bauturbos wird mindestens eine zusätzliche angemessene Wohneinheit geschaffen.

II

Das Vorhaben darf den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

III

Es sind nur Vorhaben zulässig für welche im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg folgende Darstellung vorliegen:

- Wohnbaufläche,
- Gemischte Baufläche oder
- Fläche für die Landwirtschaft

Begründung / Erläuterungen

Insbesondere für einzelne Bauvorhaben ist die Regelungsmöglichkeit des Bauturbos nicht so anzuwenden, dass zulässige überbaubare Grundstücksflächen für Wohnhäuser pauschal überschritten werden dürfen, um ohnehin möglichen Wohnraum großzügiger ausnutzen oder zu planen, ohne dass den örtlichen Gegebenheiten angemessene zusätzliche Wohneinheiten dadurch ermöglicht werden. Gleiches gilt bei der Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhen.

§ 246e BauGB ermöglicht nur Abweichungen vom BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Bebauungsplänen. Die Ziele der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 4 BauGB einzuhalten. Die Bindung an die Ziele gilt für die Bauaufsicht jedoch nur bei raumbedeutsamen Vorhaben.

Der Flächennutzungsplan als wesentliches planungsrechtliches Instrument der Gemeinde stellt die Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in ihren Grundzügen dar und ist die langfristige Grundlage für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde. Vorhaben, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, sind daher in der Regel nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Dabei ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf anzuwenden ist.

Um ein geringfügiges Entwicklungspotential auch außerhalb der regionalplanerisch vorgegeben Grenzen zu schaffen, soll eine kleinräumige Entwicklung auch im Bereich von „Flächen für die Landwirtschaft“ möglich sein. Hierbei sind jedoch die Grenzen gemäß Leitlinie XI zu beachten.

IV

Der Bauturbo findet keine Anwendung in Gewerbegebieten.

Der Bauturbo soll den Wohnungsbau beschleunigen / erleichtern. Gewerbegebiete sind regelmäßig nicht geeignet um Wohnnutzungen zu ermöglichen, vgl. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulassung von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten würde zu neuen Folgeproblemen z.B. hinsichtlich Lärm führen. In Wegberg bestehen kaum freie Gewerbegrundstücke, sodass sich auch aus wirtschaftlichen Gründen Gewerbegebiete nicht für Wohnungsbau eignen.

Zudem sind entsprechend BauNVO sogenannte sonstige Wohnnutzungen in Gewerbegebieten ausgeschlossen, dabei handelt es sich um eine nachbarschützende Vorschrift des Planungsrechtes, die einen Abwehranspruch Dritter begründet.

V

Sofern der Bauturbo auf Wohnvorhaben in (faktischen) Mischgebieten angewandt werden soll, sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie wirtschaftliche Interessen der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Mischgebiete dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für diese Gebiete gilt ähnliches wie für Gewerbegebiete. Aufgrund der Lage auf dem Wohnungs- aber auch Gewerbeflächenmarkt darf eine Ausweitung der Wohnnutzung nicht zu Lasten von gewerblich genutzten Flächen führen. Gewerbebetriebe, welche in Mischgebieten angesiedelt sind haben, bereits heute mit Konflikten hinsichtlich Lärmschrankungen aber, auch Flächenknappheit zu kämpfen. Insofern sind die genannten Kriterien essentiell um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

VI

Vorhaben auf Flächen, die in einem rechtsgültigen Bebauungsplan als Grünfläche, Parkanlage oder Spielplatz festgesetzt sind, sind unzulässig.

In Bebauungsplänen festgesetzte Grünflächen dienen i.d.R. als ökologischer Ausgleich, welcher nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 1a BauGB erforderlich sind. Eine Bebauung schließen diese Flächen regelmäßig aus. Grünflächen dienen an anderen Stellen dazu einen gewissen Abstand zu Lärmquellen zu wahren. Aus Gründen des gesunden Wohnens bieten sich diese Flächen ebenfalls nicht für eine Wohnnutzung an. Zudem spielen Grünflächen eine wesentliche Rolle im Sinne der klimaangepassten Stadt und dienen dazu eine Überhitzung zu vermeiden.

VII

Bei Vorhaben im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes muss im Vorfeld eine positive Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vorliegen.

Vorhaben in Naturschutzgebieten sind ausgeschlossen.

Große Teile des Wegberger Stadtgebietes sind im Landschaftsplan „III-6 Schwalmplatte“ des Kreises Heinsberg als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Eine Bebauung ist hier aufgrund der Bestimmung der Satzung zunächst verboten. Durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg kann von den Verbotsvorschriften jedoch eine Befreiung nach Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes NRW erfolgen. Eine Anwendung des Bauturbos ist nur denkbar, falls im Vorfeld zur Antragsstellung eine entsprechende Befreiung von den Verbotsvorschriften durch die Antragstellenden erwirkt wurde.

VIII

Vorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100) sind ausgeschlossen.

Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Von den Möglichkeiten einer ausnahmsweise nach WHG zulässigen Ausweisung bzw. Bebauung wird im Rahmen des Bauturbos abgesehen.

IX

Vorhaben sollen sich prinzipiell hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen in die nähere Umgebung einfügen. Eine Abweichung bis zu maximal zwei Vollgeschossen ist möglich, jedoch kritisch zu prüfen.

Der Bauturbo ermöglicht grundsätzlich Abweichungen von der zulässigen Höhe von baulichen Anlagen (Maß der baulichen Nutzung) sowie der Zahl der zulässigen (Voll-)Geschosse sowohl innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen, als auch hinsichtlich des sogenannten Einfügens nach § 34 BauGB.

Der Bauturbo sollte nicht dazu führen, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen von Bebauungsplänen ihre Steuerungswirkung verlieren. Der Rat der Stadt Wegberg hat sich bei den Satzungsbeschlüssen von Bebauungsplänen ganz bewusst für eine gewisse Höhenentwicklung entschieden. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist insbesondere für einzelne Bauvorhaben die Regelung nicht so anzuwenden, dass zulässige Wohnhäuser die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe überschreiten dürfen, um ohnehin möglichen Wohnraum z.B. im Dachgeschoss großzügiger ausnutzen zu können, ohne dass zusätzliche Wohneinheiten dadurch ermöglicht werden.

Sollten zur Errichtung von zusätzlichem Wohnraum in Bereichen von Bebauungsplänen und innerhalb des baulichen Zusammenhanges nach § 34 BauGB der Rahmen der näheren Umgebung um ein Vollgeschoss überschritten werden, wird dies regelmäßig als unkritisch angesehen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit der umliegenden Bevölkerung ist bei zwei Vollgeschossen eine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Bei Überschreitungen um mehr als zwei Vollgeschosse ist von einer gesicherten Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung auszugehen, sodass eine Anwendung des Bauturbos in diesen Fällen ausscheidet.

X

Ob ein Vorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat (§ 246e Abs. 1 S. 2 BauGB) ist durch die Antragstellenden mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.

§ 246e Abs. 1 S. 2 BauGB ermöglicht die Anwendung des Bauturbos im Außenbereich oder bei einer Abweichung von Bebauungsplänen nur nach einer überschlägigen Prüfung und ggf. anschließender strategischer Umweltprüfung. Diese kann von der Stadt Wegberg regelmäßig nicht innerhalb der drei Monatsfrist nach § 36a BauGB durchgeführt werden. Daher werden hier Angaben der Antragstellenden sowie weitere Prüfungen notwendig.

Ab einer Vorhabengröße von in Summe mehr als 20.000 Quadratmeter sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen und detailliert zu untersuchen. Diese Größenbegrenzung entspricht den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nach §13a BauGB.

XI

Im siedlungsnahen Außenbereich wird der Bauturbo einzelfallbezogen nur angewandt, wenn:

- das Vorhaben nicht im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung steht.
- das Vorhaben im Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB steht.
- das Vorhaben nicht in einer deutlich abgesetzten Lage vom bestehenden Siedlungsbereich liegt und das Vorhaben nicht räumlich von Siedlungsbereich getrennt entsteht.
- das Vorhaben als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs wahrgenommen werden kann
- durch das Vorhaben keine den Siedlungsbereich vom Außenbereich trennenden Raumkanten aufgeweicht werden.

XII

Ab einer Anzahl von vier Gebäuden oder mehr als zwölf Wohneinheiten ist zu prüfen, ob ein städtebaulicher Vertrag zu schließen ist, welcher Aussagen über folgende Punkte machen kann:

- Gestaltung des Objektes
- Anteil geförderten Wohnungsbaus
- Energetische Qualität
- Bauverpflichtung
- Beteiligung an möglicherweise erforderlicher Infrastrukturverbesserungsmaßnahmen
- Schaffung möglicherweise erforderlicher öffentlicher Parkplätze

Wird die Anlegung neuer (Erschließungs-)Straßen aufgrund des Vorhabens erforderlich, ist im Vorfeld ein entsprechender Erschließungsvertrag zu schließen

Vorhaben im Zusammenhang mit Splittersiedlungen sind durch den Bauturbo nicht erfasst. § 246e BauGB fordert keinen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung. Voraussetzung ist nur, dass die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit den bezeichneten Gebieten stehen. Hiermit sollen auch leicht vom Ortsrand entfernte Vorhaben ermöglicht werden, die noch als harmonisch, an das Ortsbild angeschlossen angesehen werden können. Der räumliche Zusammenhang ist jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Eine abgesetzte Lage ist bei Entfernung von mehr als 100 Metern zum bestehenden Siedlungsbereich hin anzunehmen.

Trennwirkungen hinsichtlich einer gestörten Anbindung an den Siedlungsbereich liegen z. B. bei Bahnanlagen, breiten Freiflächen und spezieller Geländetopographie vor.

Die Gemeinde kann gemäß § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich dazu verpflichtet, bei der Verwirklichung bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB von ihm verlangt werden könnten.

Insbesondere bei Vorhaben, durch die mehrere Wohneinheiten entstehen, kann dies beispielsweise auch eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle, oder einen Teil der Wohnungen sein. Die Zustimmung kann überdies unter der Bedingung erteilt werden, dass mit dem Vorhaben ganz oder teilweise Wohnbedarfe von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sind auch Vorgaben zur Barrierefreiheit möglich. Ebenfalls möglich ist es, dass sich der Vorhabenträger zu einer angemessenen Kostenbeteiligung für die Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur verpflichtet.

XIII

Die Entscheidung zur „Zustimmung der Gemeinde“ gilt bis zu folgenden Grenzen als Geschäft der laufenden Verwaltung:

- Es sollen weniger als drei Gebäude entstehen,
- Es sollen weniger als sieben Wohneinheiten entstehen,
- Es werden die festgesetzten Baugrenzen bzw. die Baugrenzen der Umgebungsbebauung um maximal 3 Meter überschritten,
- Das Vorhaben überschreitet die zulässige Geschossigkeit bzw. die Geschossigkeit der Umgebungsbebauung um maximal ein Vollgeschoss,
- Das Vorhaben überschreitet die zulässige Trauf- und/oder Firsthöhe bzw. die Höhen der Umgebungsbebauung um maximal 2 Meter,
- Das Vorhaben überschreitet in Bebauungsplangebieten die zulässige GRZ / GFZ / BMZ um maximal ~~15~~ 20 %,
- Das Vorhaben überschreitet im unbeplanten Innenbereich die überbaute Fläche (absolute Grundfläche) der Umgebungsbebauung um maximal 25 %,
- Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer FNP-Darstellung „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ oder
- Das Vorhaben führt nicht zu einer Erweiterung in den Außenbereich

Zudem ist für alle Vorhaben, welche den vorgenannten Leitlinien I bis XII widersprechen, die „Zustimmung der Gemeinde“ als Geschäft der laufenden Verwaltung abzulehnen.

XIV

Bei Vorhaben über die der Fachausschuss berät und entscheidet, ist der betroffenen Öffentlichkeit vor Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag zu geben. In diesen Fällen findet § 36a Abs. 2 Anwendung.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist die Grundvoraussetzung zur Anwendung der durch den Bauturbo gegebenen Möglichkeiten zur Beschleunigung des Wohnungsbaus.

Bis zu den aufgeführten Grenzen soll, zur tatsächlichen Beschleunigung, die Zustimmung als Geschäft der laufenden Verwaltung erfolgen. Verwaltungsintern wird die Zuständigkeit vom Bürgermeister auf das technische Dezernat übertragen.

Bei Überschreiten der Grenzen ist durch das jeweils beantragte Bauvorhaben von einer relevanten Auswirkung auf die Grundzüge der Planung und die städtebauliche Ausrichtung auszugehen. Zur Gewährleistung, dass dies dem Willen des Rates der Stadt Wegberg als Träger der kommunalen Planungshoheit entspricht, sind solche Bauvorhaben durch den Rat der Stadt Wegberg bzw. den zuständigen Fachausschuss zu beraten und zu entscheiden.

Sollten Vorhaben der „Wegberger Leitlinie“ zum Bauturbo widersprechen, ist die „Zustimmung der Gemeinde“ zu versagen, da diese Vorhaben nicht den städtebaulichen Zielsetzungen bzw. Anforderungen des Rates der Stadt Wegberg entsprechen.

In den Fällen, in denen der Rat der Stadt Wegberg bzw. der zuständige Fachausschuss eine Entscheidung über die Zustimmung trifft, ist regelmäßig eine Betroffenheit der angrenzenden Öffentlichkeit gegeben. Daher ist im Vorfeld zur Beratung und Entscheidung über den Antrag eine Beteiligung dieser betroffenen Öffentlichkeit durchzuführen, um eine fundierte und abgewogene Entscheidung treffen zu können.

Kommentiert [BD(1): Änderung gemäß Antrag der CDU-Fraktion in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur am 17. März 2026.