

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

Wegberger Leitlinie

in der Fassung vom 24.03.2026
(Beschluss durch Rat der Stadt Wegberg)

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

Begründung / Erläuterungen

I

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

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.

II

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

§ 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.

III

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

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.

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

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 Baturbos 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 Baturbos 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 Baturbo 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 Baturbo 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.

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 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.

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 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 Baturbo 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 Baturbo 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.