

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 29/2026 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten AbtL.: Frau Krichel Verfasser/in: Frau Hoffmann, Frau Stratmann	1.3	II/Kä	9.3		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Umwelt				19.03.2026	
Rat				23.03.2026	

TOP	Novelle Baugesetzbuch Teil 1 2025 - Bauturbo Grundsatzbeschluss zur Zuständigkeit bei der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch
------------	--

Beschlussvorschlag

Zur Anwendung des sogenannten Bauturbos wird hinsichtlich der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) folgender Grundsatzbeschluss gefasst:

- 1) Die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird grundsätzlich vom Rat erteilt und im Ausschuss für Planung und Umwelt vorberaten, wenn dies fristgerecht möglich ist. Ausgenommen sind die Bauanträge und Anträge auf Bauvorbescheid nach Beschlusspunkt 2.
- 2) a) Die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird bei kleineren Vorhaben mit überschaubaren städtebaulichen Auswirkungen, bei denen nicht mehr als 15 Wohnungseinheiten errichtet werden, an die Verwaltung übertragen. Das betrifft:
 - Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB, solange der Grundgedanke des Bebauungsplans gewahrt bleibt
 - Abweichungen nach § 34 Absatz 3b BauGB, wenn die Fläche des Vorhabens nicht größer als 0,5 ha ist
 - bei der Anwendung des § 246e BauGB, wenn die Fläche nicht größer als 0,5 ha ist
 b) Die Verwaltung informiert bei diesen Vorhaben den Rat/Ausschuss für Planung und Umwelt fortlaufend über die in Bearbeitung befindlichen und bereits genehmigten Bauanträge und Anträge auf Bauvorbescheid, die unter Anwendung des Bauturbos entschieden werden.
- 3) Die Verwaltung prüft für die eingehenden Bauanträge und Anträge auf Bauvorbescheid die Möglichkeit der Anwendung des Bauturbos nach §§ 31 Absatz 3, 34 Absatz 3b oder 246e BauGB und ordnet die Zuständigkeit für die Zustimmung nach § 36a BauGB zu. Im Zweifel werden die Vorhaben dem Rat vorgelegt, vor allem wenn bei kleineren Vorhaben mit überschaubaren städtebaulichen Auswirkungen bezüglich anderer Aspekte entscheidungsnotwendige Auswirkungen zu erwarten sind.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, grundsätzliche Leitlinien für die Anwendung des Bauturbos für die Kreisstadt Bergheim zu erarbeiten.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel ist die Festlegung der Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a Abs. 1 BauGB für Bauanträge bzw. für Bauvoranfragen, die nach dem Bauturbo (§§ 31 Absatz 3, 34 Absatz 3b oder 246e BauGB) beschieden werden können.

2. Sachverhalt

Novelle Baugesetzbuch Teil 1 2025 - Geänderte Gesetzeslage

Das "Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung" zur Änderung des Baugesetzbuches ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Die damit verbundene BauGB-Novelle Teil 1 2025 erfolgt bezüglich des § 31 Abs. 3 BauGB (Vereinfachung von Befreiungen im Plangebiet), § 34 Abs. 3b BauGB (Baulücke,

Abweichung vom Einfügerfordernis) und dem sogenannten Bauturbo (§ 246e BauGB), einer befristeten Sonderregelung zur Beschleunigung des Wohnungsbaues im Innen- und Außenbereich (vgl. Mitteilungsvorlage Nr. 459/2025 Novelle Baugesetzbuch Teil 1 2025 – Bauturbo, Rat 15.12.2025).

Das Ziel der Gesetzesnovellierungen ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch die Beschleunigung des Wohnbaus sowie der Abweichung von bauplanungsrechtlichen Vorschriften (siehe u. a. [BMWSB Homepage - Umsetzer - BMWSB](#)). Die Einführung und Umsetzung des „Bau-Turbos“ ist daher auch für die Kreisstadt Bergheim eine von mehreren Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dementsprechend hat der Ausschuss für Soziales, Finanzen und Liegenschaften in seiner Sitzung am 24.02.2026 einstimmig beschlossen, den „Bau-Turbo“ zur Unterstützung der Beschleunigung von Bauaktivitäten sowie der Nachverdichtung für Wohnraum auszugestalten (vgl. Vorlage 448/2025).

Alle Bauanträge und Anträge auf Bauvorbescheid, die auf der Grundlage des Bauturbos beschieden werden sollen, bedürfen gemäß § 36a BauGB vor der Genehmigung der Zustimmung durch die Gemeinde.

Des Weiteren können die beantragten Vorhaben nur unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass eine Würdigung der nachbarlichen Interessen erfolgt und das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die übergeordnete Planung, die Landesbauordnung und das Fachrecht müssen dabei jedoch vollumfänglich beachtet werden.

Zustimmung der Gemeinde

Da die Anwendung des Bauturbos und der damit verbundenen Gesetze (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB) stark in die kommunale Planungshoheit eingreift, wurde mit der Einführung des § 36a BauGB „Zustimmung der Gemeinde“ ein Instrument geschaffen, das die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde zu Entscheidungen auf Grundlage der neuen gesetzlichen Vorgaben erforderlich macht. Die ausdrückliche Zustimmung zu Vorhaben durch die Gemeinde stellt einen funktionalen Ersatz für die Bauleitplanung dar.

Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Gemeinde kann gem. § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB ihre Zustimmung auch an Bedingungen knüpfen, die den Vorhabenträger verpflichten, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Diese Bedingungen (z.B. Herstellung der Erschließung, Planungskosten, Infrastrukturfolgekosten, Anteil von gefördertem Wohnungsbau) können in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden. Die Ermittlung der Infrastrukturfolgekosten erfolgt auf der Grundlage des Baulandmanagements der Kreisstadt Bergheim.

Grundsätzlich bedeutet die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB nicht, dass das Vorhaben genehmigt wird. Die Zustimmung der Gemeinde ist nur eine der Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unter Anwendung des Bauturbos. Die gemeindliche Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf die Belange des Bauplanungsrechts.

Die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid werden durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt. Die Bauaufsichtsbehörde muss die technischen und sicherheitsrelevanten Vorgaben der jeweiligen Landesbauordnung (Bauordnungsrecht) unter der Würdigung der nachbarlichen Interessen prüfen.

Als Grundlage für die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB durch die politischen Gremien wird durch die Verwaltung eine entsprechende Vorlage als Entscheidungshilfe erarbeitet. Hier wird der bis dahin vorliegende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Stand aufbereitet und bewertet.

Wer ist die Gemeinde?

Die Gemeinde ist grundsätzlich der Rat der Kreisstadt Bergheim. Der Rat kann jedoch nach aktuellem Kenntnissstand die Aufgabe der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB delegieren. Einige Gemeinden delegieren die Zuständigkeit grundsätzlich an einen Ausschuss, für kleinere Vorhaben mit überschaubaren städtebaulichen Auswirkungen überwiegend an die Verwaltung.

Nach § 41 Abs. 1 Buchstabe g) GO NRW kann die Zuständigkeit des Rates für abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des Baugesetzbuchs jedoch nicht übertragen werden (vgl. auch Zuständigkeitsordnung Ausschuss für Planung und Umwelt). Daher ist noch offen, wie die Rechtsprechung die Übertragung der gemeindlichen Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB im Falle von Vorhaben bewertet, für die ohne die Anwendung des Bauturbos die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes notwendig gewesen wäre.

Zuordnung der Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung

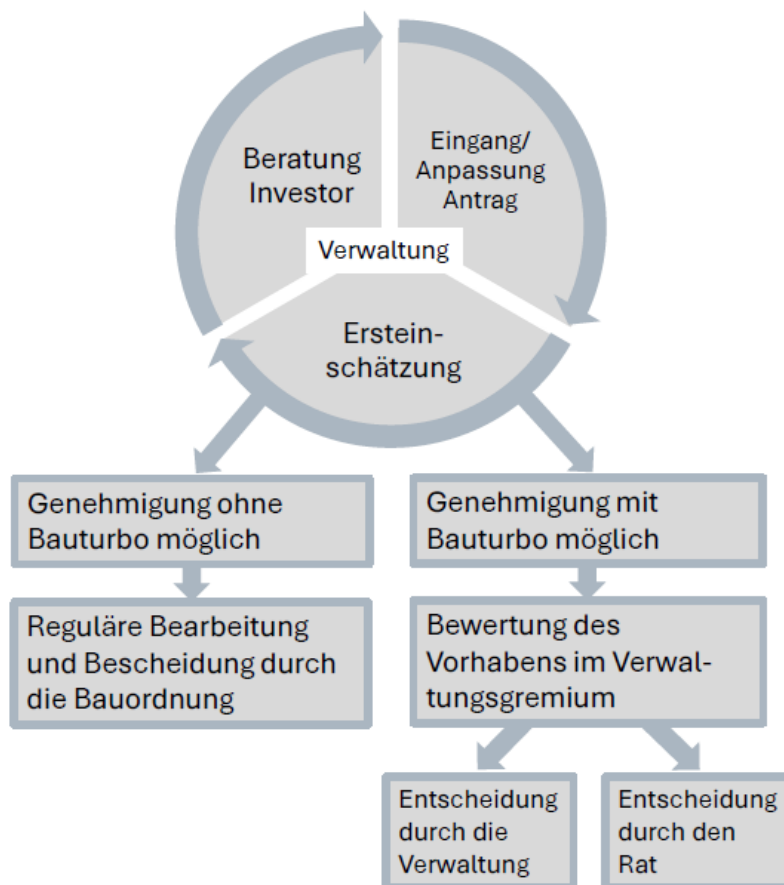


Abb. Grundsätzliches Ablaufschema und Zuordnung der Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung

Beratung Investor – Eingang/Anpassung Antrag – Ersteinschätzung

Bauanträge und Bauvoranfragen gehen bei der Bauaufsicht der Kreisstadt Bergheim ein, die das Baugenehmigungsverfahren durchführt. Idealerweise sollte bereits im Vorfeld der Antragstellung eine Abstimmung mit dem Investor erfolgen. Zunächst erfolgt die Prüfung, ob das Vorhaben auch ohne die Anwendung des Bauturbos genehmigungsfähig ist. In diesem Fall erfolgt die reguläre Bearbeitung des Antrages.

Genehmigung mit Bauturbo möglich – Bewertung durch Gremium

Ist nach der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Ersteinschätzung eine Genehmigung nur durch die Anwendung des Bauturbos möglich, wird das beantragte Vorhaben von einem verwaltungsinternen Gremium bewertet.

Das Gremium wird vom Technischen Beigeordneten in Vertretung des Bürgermeisters geleitet. Feste Teilnehmer sind Vertreter der Abteilungen Bauordnung, Stadtplanung und Liegenschaften. Je nach Vorhaben können bei Bedarf weitere Abteilungen hinzugezogen werden.

Das Gremium bewertet den Antrag, bestimmt die Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung (Verwaltung oder Rat), legt die nächsten Schritte und den Zeitplan fest. Dabei wird z.B. geprüft, welche Behörden noch zusätzlich beteiligt werden müssen, ob noch Gutachten benötigt werden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist, ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt und ob ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Erschließung und Tragung der Infrastrukturfolgekosten u. ä. geschlossen werden muss.

Ggf. kann auch festgestellt werden, dass aufgrund der Komplexität und Größe des Vorhabens sowie der zu erwartenden Konflikte der Bauturbo nicht angewendet werden kann. In diesem Fall empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Fristen und zeitliche Abhängigkeiten

Die Zustimmung der Gemeinde gilt gemäß § 36a Abs. 1 BauGB als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert 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 dreimonatige Frist entsprechend.

Die Zustimmung der Gemeinde (Bauplanungsrecht) ist jedoch nicht mit der Erteilung der Genehmigung (Bauordnungsrecht) gleich zu setzen. Bezüglich der Erteilung der Baugenehmigung und des Bauvorbescheides gelten die Fristen des Bauordnungsrechtes, nach dem die Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach 6 Wochen und im Vollverfahren nach 3 Monaten (ab Beurteilungsfähigkeit bzw. Vollständigkeit der Unterlagen) bescheiden muss (§ 71 Abs. 6 BauO NRW).

Die Fristen des Bauturbos (BauGB) und die Fristen der Landesbauordnung NRW existieren bis zur nächsten Novelle der Landesbauordnung nebeneinander.

Leitlinien für die grundsätzliche Anwendung des Bauturbos für die Kreisstadt Bergheim

Die Gemeinde kann im Rahmen des § 36a BauGB bestimmen, ob und unter welchen Voraussetzungen der Bauturbo Anwendung finden kann. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung macht § 36a BauGB nicht. Die Gemeinde muss daher selbst entscheiden, wie sie die städtebaulichen Anforderungen im konkreten Einzelfall versteht. Daher kann die Gemeinde zum Umgang mit den Vorschriften des Bauturbos ihre städtebaulichen Leitlinien festlegt. Rechtlich maßgeblich ist aber letztlich die Zustimmung im Einzelfall.

Durch die Aufstellung von Leitlinien bzw. Leitplanken, die im Rat beschlossen werden, kann der Anwendungsbereich des Bauturbos für die Kreisstadt Bergheim eingeschränkt werden. Das dient der Sicherung der Gleichbehandlung und erleichtert die Anwendung. Inwieweit diese Einschränkungen dem Zweck des Gesetzes ggf. widersprechen, wird die zukünftige Rechtsprechung zeigen.

Die Verwaltung erarbeitet die entsprechenden Leitlinien für die Anwendung einerseits durch die Empfehlungen des Städte- und Gemeindebundes, der Erfahrungen anderer Kommunen usw., andererseits durch die Bearbeitung der eingehenden Anträge und die damit verbundene, zunehmende Erfahrung, welche Leitlinien für die Kreisstadt Bergheim sinnvoll und praktikabel sein können.

Einordnung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses

Der vorliegende Grundsatzbeschluss dient der ersten Implementierung der Anwendung des Bauturbos in der Kreisstadt Bergheim. Aktuell gibt es noch keinen Mustereinführungserlass zur Anwendung des Bauturbos, kaum Erfahrungen bei der Anwendung und kaum Rechtsprechungen; auch die Gesetzesgrundlage selbst soll noch einmal angepasst werden.

Der Grundsatzbeschluss zur Zuständigkeit bei der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch wird daher bei Bedarf in Anpassung an die Gesetzeslage und -interpretation sowie mit zunehmender praktischer Anwendung fortgeschrieben bzw. nachgeschärft und wieder den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Erfahrungsaustausch mit Nachbargemeinden über S.U.N. und bilateral

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

entfällt

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

entfällt

6. Bürgerbeteiligung

entfällt

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Prüfung der Praktikabilität der Beschlüsse durch Anwendung und ggf. Nachschärfen

