

„Marienheider Leitlinien“

zur Anwendung

**der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a
Baugesetzbuch (BauGB) - „Bau-Turbo“**

nach dem
Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
(„Bau-Turbo“)
(BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025)

(Stand Mai 2026)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	3
2.	Rechtliche Vorgaben.....	4
2.1	Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (gem. § 31 Abs. 3 BauGB n.F.).....	4
2.2	Abweichungen vom Einfügungsgebot (gem. § 34 Abs. 3b BauGB n.F.).....	5
2.3	Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (gem. § 246e BauGB n.F.).....	5
2.4	Zustimmung der Gemeinde (gem. § 36a BauGB n.F.)	6
3.	Marienheider Leitlinien für die Zustimmung eines Vorhabens	7
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 36a Abs. 2 BauGB).....	14
5.	Zuständigkeiten für Zustimmungsentscheidungen	14
6.	Vermerk.....	15

1. Einführung

Am 30.10.2025 ist mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. „Bau-Turbo“) in Kraft getreten. Das neue Gesetz schafft im Baugesetzbuch verschiedene Möglichkeiten, zugunsten des Wohnungsbaus von bisherigen grundlegenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abzuweichen oder von Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien. Dies schließt auch das Bauen von Wohnraum ganz ohne Bebauungsplan, also im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, mit ein.

Mit dem Bau-Turbo sind insbesondere neue gesetzliche Möglichkeiten geschaffen worden, schnell und flexibel neuen Wohnraum, insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung im Bestand, zu schaffen.

Ziel: schneller und mehr Wohnungen bauen – bei weniger Bürokratie.

Aufgrund des neuen weitreichenden Zulässigkeitsrahmens der Änderungen und Neueinführungen im BauGB und der damit verbundenen Bedeutung für die Planungshoheit der Gemeinde wurde mit dem § 36a BauGB eine neue Zustimmungsregelung der Gemeinden eingeführt.

Demnach bedürfen (Wohnbau-)Vorhaben, die nach dem Bau-Turbo zugelassen werden sollen, explizit einer Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Die Gemeinde kann die Zustimmung eines Vorhabens nur dann erteilen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Es hat somit i.d.R. planersetzenden Charakter.

Bei der Zustimmung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Diese bedarf einer fundierten Begründung und hat unter Würdigung öffentlicher Belange, nachbarrechtlicher Interessen und den Auswirkungen auf die Umwelt zu erfolgen.

Antragstellende haben keinen Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde zu einem (Wohnbau-)Vorhaben. Jede Zustimmung der Gemeinde kann jedoch einen Präzedenzfall erzeugen, den es im Vorfeld sorgfältig abzuwägen gilt.

Aufgrund der neuen „Entscheidungsfreiheit“ sollen die „Marienheider Leitlinien“ dabei helfen, nicht nur städtebauliche Entwicklungsziele zu wahren, sondern gleichzeitig auch eine transparente, nachvollziehbare und gleichberechtigte Entscheidungsgrundlage für zukünftige Wohnungsbauvorhaben bei der Anwendung des Bau-Turbos zu gewährleisten.

Mit einem Grundsatzbeschluss durch den Rat der Gemeinde Marienheide werden die Zuständigkeiten der Entscheidungsorgane verbindlich geregelt und ein politischer und strategischer Orientierungsrahmen für die beschleunigte Schaffung von Wohnraum im Rahmen des Bau-Turbos geschaffen.

Leitlinien sollen eine Orientierung für die Genehmigungspraxis geben.

Diese Leitlinien verstehen sich nicht als starres Regelwerk, sondern sollen bei der Anwendung des Bau-Turbos stets flexibel auf praktische Erkenntnisse und aktuelle Herausforderungen reagieren. Die Notwendigkeit dieses dynamischen Ansatzes ergibt sich primär aus dem experimentellen Charakter der zugrundeliegenden, zeitlich befristeten Gesetzgebung des § 246e BauGB. Da die Wirkungsweise des Bau-Turbos im kommunalen Kontext erst durch die praktische Anwendung valide beurteilt werden kann, müssen gewonnene Erfahrungen systematisch in die Leitlinien zurückfließen. Zudem müssen die Leitlinien auf sich ändernde Rahmenbedingungen – wie gesetzliche Neuerungen – reagieren können. Eine regelmäßige Überprüfung der „Marienheider Leitlinien“ ist für ihre Anwendung von elementarer Bedeutung und muss bei Bedarf fortgeschrieben werden.

Ungeachtet dieses Rahmens bleibt die Zulassung eines Bauvorhabens auch im Kontext des Bau-Turbos stets eine Einzelfallentscheidung.

2. Rechtliche Vorgaben

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) umfasst im Wesentlichen die Änderung und Einführung folgender Regelungen im BauGB, die in den nachfolgenden Kapiteln kurz beschrieben werden:

- (1) Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB - Befreiung vom Bebauungsplan
- (2) Einführung des § 34 Abs. 3b BauGB - Abweichung vom Einfügungsgebot
- (3) Einführung der § 246e BauGB - befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau
- (4) Einführung des § 36a BauGB - Zustimmung der Gemeinde

Rechtsgrundlage des Bau-Turbos ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) mit der Änderung des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

2.1 Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (gem. § 31 Abs. 3 BauGB n.F.)

Durch die Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von den Festsetzungen im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen zugunsten der Schaffung neuen Wohnraums befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Es kann von den Grundzügen der Planung abgewichen werden. Dafür war bisher immer zwingend eine Änderung eines Bebauungsplans erforderlich. Anstelle dessen kann mit einer (neuen) Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB die Prüfung der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen (u. a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, umweltbezogene Auswirkungen, etc.) eintreten. Werden alle

Voraussetzungen, insbesondere die Würdigung nachbarlicher Interessen und die Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte erfüllt, kann dem Vorhaben jetzt auch ohne eine Änderung des Bebauungsplans durch die Gemeinde zugestimmt werden.

Der neue § 31 Abs. 3 BauGB eröffnet damit neue und zeitlich schnellere Nachverdichtungsmöglichkeiten über das bestehende Planungsrecht hinaus.

Bisher galt diese Regelung nur für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt. Nun kann § 31 Abs. 3 BauGB für alle Gemeinden gleichermaßen angewandt werden. Die Regelung gilt befristet.

2.2 Abweichungen vom Einfügungsgebot (gem. § 34 Abs. 3b BauGB n.F.)

Neu eingeführt wurde mit dem neuen § 34 Abs. 3b BauGB die Möglichkeit zur Abweichung vom Gebot des Einfügens für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Mit der neuen gesetzlichen Vorschrift nach § 34 Abs. 3b BauGB sind weitergehende Abweichungen vom Einfügungsgebot in die nähere Umgebung möglich, wenn ein Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Es kann somit das Bauen in unbeplanten Innenbereichen ermöglichen, in denen bisher nach § 34 BauGB keine Bebauung planungsrechtlich möglich war (z. B. „Bauen in zweiter Reihe“). Auch schafft diese neue gesetzliche Vorschrift Erleichterungen für die Zulässigkeit von Wohnbebauung in direkter Nähe zu Gewerbegebieten durch neue Abweichungsmöglichkeiten von der sog. „TA-Lärm“.

Eine gesicherte Erschließung ist weiterhin eine Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist für die Anwendung von § 34 Abs. 3b BauGB erforderlich. Die Regelung gilt befristet.

2.3 Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (gem. § 246e BauGB n.F.)

Der eigentliche „Bau-Turbo“ ist die neu eingeführte Sonderregelung nach § 246e BauGB (befristet bis zum 31. Dezember 2030), die außerhalb der bisherigen Systematik des Planungsrechtes steht und zur Beschleunigung des Wohnungsbaus ein umfassendes Abweichen von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften (z.B. Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Baunutzungs- oder Planzeichenverordnung, etc.) erlaubt.

Diese neue Regelung ermöglicht es in der weitreichendsten Form, die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung, zuzulassen. Selbst Wohnbauvorhaben im Außenbereich könnten von dieser Erleichterungsvorschrift profitieren, sofern sie sich im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungszusammenhang befinden.

Die Regelung ist als Experimentierklausel angelegt und gilt befristet.

2.4 Zustimmung der Gemeinde (gem. § 36a BauGB n.F.)

Aufgrund des neuen weitreichenden Zulässigkeitsrahmens der vorgenannten Änderungen und Neueinführungen im BauGB und der damit verbundenen Bedeutung für die Planungshoheit der Gemeinde wurde mit dem § 36a BauGB eine neue Zustimmungsregelung für die Gemeinde eingeführt.

Demnach bedürfen (Wohnbau-)Vorhaben, die nach dem Bau-Turbo zugelassen werden sollen, explizit einer Zustimmung der Gemeinde. Eine Zustimmung der Gemeinde kann auch nicht durch die Baugenehmigungsbehörde (hier: Oberbergischer Kreis) ersetzt werden und ist somit von der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens (planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschriften, die keiner Abweichung im Sinne des Bau-Turbos erfordern) im Rahmen der bisherigen Genehmigungspraxis zu unterscheiden.

Die Gemeinde kann die Zustimmung eines Vorhabens nur dann erteilen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Es hat somit i.d.R. planeretzenden Charakter.

Bei der Zustimmung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Diese bedarf einer fundierten Begründung und hat unter Würdigung öffentlicher Belange, nachbarrechtlicher Interessen und Umweltauswirkungen zu erfolgen. Antragstellende haben keinen Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde zum Vorhaben. Jede Zustimmung der Gemeinde kann jedoch einen Präzedenzfall erzeugen, den es im Vorfeld sorgfältig abzuwägen gilt.

Die Zustimmung der Gemeinde kann durch städtebauliche Verträge mit Vorhabenträgern an städtebauliche Anforderungen geknüpft werden (beispielsweise soziale Wohnraumförderung oder Begrünungsmaßnahmen).

Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde auch der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung innerhalb einer Frist bis zu einem Monat, Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Hierdurch verlängert sich die Entscheidungsfrist der Gemeinde entsprechend.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens gegenüber der Bauaufsichtsbehörde versagt wird (sog. „Zustimmungsfiktion“).

Alle weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetze, die bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind, gelten weiterhin immer (z. B. Bauordnungsrecht, Denkmalschutzgesetz, Landeswassergesetz, etc.).

3. Marienheider Leitlinien für die Zustimmung eines Vorhabens

Es müssen folgende Leitlinien als inhaltliche Vorgaben für die Zustimmung der Gemeinde Marienheide nach § 36a BauGB für Baugesuche im Rahmen des Bau-Turbos grundsätzlich erfüllt sein:

(1) Städtebauliche Grundsatzziele

Die Gemeinde Marienheide verfolgt mit der Anwendung des Bau-Turbos folgende städtebauliche Grundsatzziele:

1.1. Die Gemeinde Marienheide beabsichtigt, vom Bau-Turbo grundsätzlich (einzelfallbezogen) Gebrauch zu machen, ohne dabei die städtebaulichen Ziele und die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu vernachlässigen.

1.2. Die Gemeinde Marienheide verfolgt beim Bau-Turbo das Ziel der Innenentwicklung und bevorzugt deshalb Nachverdichtungspotentiale, bereits versiegelte Flächen, Baulücken oder Aufstockungen im Bestand. Innenentwicklungspotenziale müssen über eine ausreichende Infrastruktur und eine gesicherte Erschließung verfügen.

1.3. Mit der Anwendung des Bau-Turbos soll die bauliche Umsetzung von Bauvorhaben beschleunigt werden ohne dabei städtebauliche Grundsatzziele aufzugeben.

1.4. Aufstockungen von Einzelvorhaben, das Bauen in zweiter Baureihe oder die Ausweitung von faktischen oder festgesetzten Baugrenzen werden grundsätzlich positiv beurteilt, sofern sie maßvoll und verträglich mit der näheren Umgebungsbebauung/Nachbarschaft sind sowie dem gegenseitigen Gebot der Rücksichtnahme entsprechen.

1.5. Die Gemeinde Marienheide schließt eine schleichende Ausweitung des Siedlungszusammenhanges in den Außenbereich aus. Eine Zersiedlung ist zu vermeiden. Bauflächendarstellungen des neuen Flächennutzungsplans bilden grundsätzlich den Maßstab bei der Anwendung des Bau-Turbos.

1.6. Bei der Anwendung des Bau-Turbos ist sowohl der Gefahr einer Verdrängung von bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben als auch der Reduzierung/Einschränkung von gewerblichen Bauflächenreserven vorzubeugen. Das immissionsschutzrechtlich kritische Heranrücken von Wohnbebauungen an Gewerbegebiete bzw. Gewerbe- und Industriebetriebe ist zu vermeiden.

1.7. In städtebaulich besonders sensiblen Gebieten (z.B. Denkmalbereiche) wird der Bau-Turbo insbesondere auch auf die Nachfolgewirkung hin kritisch betrachtet.

1.8. Schutzbereiche, Schutzgebiete und lebenswichtige Freiräume sind zu erhalten.

1.9. Bei städtebaulich komplexen Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Belangen ist die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung, z.B. ein Bebauungsplan, weiterhin erforderlich.

Begründung: Da die Anwendung des Bau-Turbos planeretzenden Charakter haben kann, würde eine ungesteuerte Anwendung des Bau-Turbos langfristige städtebauliche Entwicklungsziele der Gemeinde, die Akzeptanz und Rechtssicherheit gefährden. Die „Marienheider Leitlinien“ sollen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Grundsatzziele zu einem beschleunigten, transparenten und gerechten Entscheidungsprozess im Genehmigungsverfahren führen. Zwischen den Antragstellenden ist stets der Gleichbehandlungsgrundsatz zu wahren.

(2) Vorrangprüfung des Bauplanungsrechtes

Der Bau-Turbo ist nur anzuwenden, wenn bisherige Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen. Die Prüfung der Anwendung erfolgt in folgender nummerischer Reihenfolge:

1. bisherige Zulässigkeitsvorschriften des BauGB (§ 36 BauGB - Einvernehmen der Gemeinde)
2. § 31 Abs. 2 oder § 34 Abs. 3a BauGB (§ 36 BauGB - Einvernehmen der Gemeinde)
3. § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB (§ 36a BauGB - Zustimmung der Gemeinde)
4. § 246e BauGB (§ 36a BauGB - Zustimmung der Gemeinde)

Begründung: Der neu eingeführte § 246e BauGB fungiert systemisch als auffangende Öffnungsklausel zur Erleichterung des Wohnungsbaus. Seine Anwendung ist subsidiär; das bedeutet, dass vorrangig die spezielleren Instrumente des Baugesetzbuches zu prüfen sind. Denn erst wenn diese Instrumente nicht ausreichen, um die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens herzustellen, kann abschließend § 246e BauGB als punktueller Durchbruch des Planmäßigkeitprinzips herangezogen werden. Dies setzt zwingend aber immer die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB voraus. Während § 31 Abs. 3 BauGB bei erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen gesperrt ist, ermöglicht der Bau-Turbo nach § 246e BauGB eine Zustimmungsentscheidung, sofern eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchgeführt wurde.

(3) Verfügungswalt über das Baugrundstück

Der Antragstellende weist die Verfügungsgewalt über das beabsichtigte Baugrundstück nach.

Begründung: Mit der Verfügungsgewalt über ein Baugrundstück sollen spekulative und möglicherweise unrealisierbare Antragsbearbeitungen verhindert werden.

(4) Schaffung von Wohnraum

Der Anwendungsbereich des Bau-Turbos erstreckt sich ausschließlich auf Wohnungsbauvorhaben, deren Planung und Genehmigung durch die Instrumente der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie die Sonderregelungen des § 246e BauGB signifikant beschleunigt werden können.

Ein Gebäude dient baurechtlich nur dann Wohnzwecken, wenn es dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen eine dauerhafte Unterkunft und einen dauerhaften Aufenthalt zu

ermöglichen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 25.03.1996, Az.: BVerwG 4 B 302/95 den Begriff des Wohnens dahingehend definiert, dass das Wohnen eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit ist, die die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts kennzeichnet.

Es gelten folgende Abgrenzungskriterien:

- Primärnutzung: Eine untergeordnete, nicht wohnbezogene Nutzung ist nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie den primären Wohnzweck nicht beeinträchtigt.
- Mischnutzung: Räume, die sowohl Wohnzwecken als auch beruflichen oder gewerblichen Zwecken dienen, werden rechtlich derjenigen Nutzungsart vollständig zugerechnet, die überwiegt.
- Abgrenzung zu Sonderformen: Vorhaben, die dem Wohnen dienen, sind strikt von Gebäuden mit speziellen Nutzungen wie Wochenend- oder Ferienhäusern abzugrenzen. Diese fallen nicht unter die Sonderregelung des Bau-Turbos.
- Erweiterungen: Bauliche Erweiterungen bestehender Wohngebäude sind nur dann begünstigt, wenn sie unmittelbar Wohnzwecken dienen und keine gewerbliche Prägung aufweisen.

Begründung: Der Bau-Turbos fußt ausschließlich auf dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung.

(5) Städtebauliche Verträglichkeit eines Vorhabens

Einzelne Vorhaben dürfen nicht ungesteuert zu einem neuen Bezugsmaßstab erhoben werden und dadurch das gewachsene Ortsbild negativ prägen. Klare städtebauliche Kriterien verbindlicher Maßstabsfaktoren zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise sind bei der Bewertung eines Vorhabens unerlässlich. Die Zustimmung der Gemeinde wird für Vorhaben versagt, die:

- negative Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung/Nachbarschaft (Gebietserhaltungsanspruch) haben,
- nach überschlägiger Vorprüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen,
- hinsichtlich der nach außen wahrnehmbaren Eindrücke des Vorhabens mit den maßstabsbildenden Kriterien wie Höhe, Grundfläche, Geschossigkeit, Bauweise und nach der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, einen erheblichen Fremdkörperausreißer in die nähere Umgebung entstehen lassen,
- die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung nicht einhalten,
- im Zuge der Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichung vom Einfügungsgebot) eine negative Vorprägung im Quartier oder eine städtebauliche Fehlentwicklung erwarten lassen,

- nur durch erhebliche Abweichungen (i.d.R. mehr als 10m) zu faktischen Baugrenzen im Innenbereich oder festgesetzten Baugrenzen eines Bebauungsplans ein Bauen in zweiter Reihe ermöglichen.

Begründung: Nur durch eine gezielte städtebauliche Steuerung und maßvolle Umsetzung von Bauvorhaben bleibt eine geordnete, nachvollziehbare und nachhaltige Gemeindeentwicklung auch bei der Anwendung des Bau-Turbos gesichert. Massive und systematische Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gefährden dessen rechtliche Funktionsfähigkeit. Sobald die tatsächlichen baulichen Verhältnisse das ursprüngliche städtebauliche Leitbild verdrängen, verliert der Plan seine gestalterische Steuerungsfunktion und damit seinen Vertrauensschutz. Dies gilt gleichermaßen explizit auch für Vorhaben, die unter den privilegierten Bedingungen des Bau-Turbos im unbeplanten Innenbereich realisiert werden sollen.

(6) Keine Anwendung des Bau-Turbos in lebenswichtigen Freiräumen

Flächen mit spezifischer Zweckbestimmung – insbesondere Grünflächen, Parkanlagen, Spielplätze sowie Schutzgebiete im Allgemeinen (z. B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzzonen, etc.) – sind von einer Bebauung im Rahmen des Bau-Turbos grundsätzlich ausgeschlossen.

Begründung: Wenngleich der Bau-Turbo eine beschleunigte Schaffung von Wohnraum bezweckt, darf dies nicht zu Lasten dieser lebenswichtigen Freiräume erfolgen. Der Bau-Turbo muss dort seine Grenze finden, wo öffentliche Funktionen der Daseinsvorsorge oder ökologische Schutzgüter durch eine Bebauung dauerhaft und unwiederbringlich verloren gehen würden. Eine bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen würde nicht nur ihre essentiellen Funktionen unterlaufen, sondern auch die langfristige Steuerung und Vorhersehbarkeit der Stadtentwicklung gefährden. Sie sind für die städtebauliche Ordnung, die Infrastruktur und den ökologischen Ausgleich unabdingbar. Über ihre Bedeutung für die Lebensqualität und wohnungsnaher Naherholung hinaus leisten sie durch Klimaregulierung und Biodiversitätsförderung einen unverzichtbaren Beitrag zum Umweltschutz. Zudem widerspricht eine Überbauung der rechtlichen Bindung von Schutzgebieten, die explizit dem Erhalt von Natur-, Landschafts- und Klimatelementen gewidmet sind. Eine bauliche Inanspruchnahme würde daher gegen das gesetzlich verankerte Verschlechterungsverbot ökologischer Funktionen verstoßen.

(7) Keine Anwendung des Bau-Turbos in Gewerbegebieten

In Gewerbegebieten ist der Bau-Turbo nicht anzuwenden. Der Gebietserhaltungsanspruch sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren.

Begründung: Der durch das Bau-Turbo-Gesetz neu eingeführte § 246e BauGB eröffnet zwar die theoretische Option, auch Wohnbauvorhaben in Gewerbegebieten zu realisieren. Dennoch entbindet diese Vorschrift nicht vom erforderlichen Abwägungsgebot. Öffentliche

Belange sowie die nachbarlichen Interessen sind immer zwingend zu berücksichtigen. Hierzu zählt primär die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ein unkontrolliertes Vordringen der Wohnbebauung in Gewerbegebiete würde die Handlungsspielräume ansässiger Betriebe durch spätere Immissionschutzforderungen massiv einschränken. Angesichts des begrenzten Kontingents an verfügbaren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet ist eine restriktive Flächensicherung geboten. Gewerbegebiete bilden das Rückgrat der lokalen Wertschöpfung, sichern Arbeitsplätze und stabilisieren die Steuerkraft. Eine Durchmischung mit Wohnnutzungen birgt immer das Risiko irreversibler Nutzungskonflikte, welche die Standortqualität schwächen und künftige Investitionen hemmen könnten.

Im Sinne einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung wird von der Anwendung des Bau-Turbos in faktischen oder festgesetzten Gewerbegebieten abgesehen. Diese Flächen sind exklusiv für gewerbliche Zwecke vorzuhalten, um deren Funktionsfähigkeit langfristig zu gewährleisten.

(8) Vorhaben im Außenbereich

Eine ungesteuerte Siedlungsentwicklung in den zu schützenden Außenbereich (§ 35 BauGB) ist zu vermeiden. Im siedlungsnahen Außenbereich kann ein Vorhaben ausnahmsweise nur unter dem Vorbehalt einer einzelfallbezogenen Prüfung zulässig sein.

Hierbei müssen die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- Städtebauliche Anknüpfung: Es muss ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit Gebieten gemäß § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB gegeben sein.
- Infrastrukturelle Anknüpfung: Vorhaben müssen von bestehenden Erschließungsanlagen sowie der infrastrukturellen Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, unmittelbar im Siedlungsbereich anknüpfen, um damit von ihr profitieren zu können.
- Organische Fortentwicklung: Die Planung muss sich als städtebaulich logische und organische Erweiterung des vorhandenen Siedlungskörpers darstellen.
- Vermeidung von Außenlagen: Das Vorhaben darf keine deutlich abgesetzte Lage zum bestehenden Siedlungsbereich einnehmen. Es muss den Eindruck der baulichen Geschlossenheit vermitteln. Bei deutlich abgesetzter Lage fehlt dieser bauliche Zusammenhang. Davon ist laut Gesetzesbegründung ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich (Distanz zum letzten Hauptgebäude) in jedem Fall auszugehen.
- Anbindung: Eine räumliche Trennung vom Siedlungsbereich ist unzulässig. Erhebliche geografische oder infrastrukturelle Trennwirkungen, die einer funktionalen Anbindung entgegenstehen, liegen insbesondere bei großflächigen Freiflächen, Waldflächen, Bahnanlagen, oder Gewässern vor.
- Erhalt der Siedlungskante: Bestehende Raumkanten, welche den Siedlungsbereich vom Außenbereich abgrenzen, dürfen durch das Vorhaben nicht aufgebrochen oder nivelliert werden.

- **Ausschluss von Splittersiedlungen:** Das Vorhaben darf nicht im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung stehen bzw. zu deren Entstehung oder Verfestigung beitragen.

Begründung: Die Anwendung der Sonderregelung des § 246e Abs. 3 BauGB setzt zwingend voraus, dass das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Der Bau-Turbo kann somit nur für bestimmte, einzelne Grundstücke angewandt werden, die eine Arrondierung zum bestehenden Siedlungsbereich vermitteln können. Nach der gesetzlichen Konzeption ist ein unmittelbarer, nahtloser Anschluss (bauliche Enge) nicht zwingend erforderlich. Maßgeblich ist vielmehr eine funktionale und organische Fortentwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs. Ein räumlicher Zusammenhang ist dann gegeben, wenn das Vorhaben optisch als Teil des Siedlungsgefüges wahrgenommen wird (Sichtbeziehung), die vorhandenen Erschließungsanlagen nutzt und an die soziale Infrastruktur angebunden ist.

Ein Indiz dafür kann auch die Darstellung einer Baufläche im neuen Flächennutzungsplan.

Vorhaben innerhalb einer Splittersiedlung sind hiervon grundsätzlich ausgeschlossen. Da eine Splittersiedlung mangels eines „beachtlichen baulichen Gewichts“ keinen Ortsteil im Sinne des Bauplanungsrechts bildet, fehlt die notwendige Anknüpfung an den im Gesetz geforderten Siedlungszusammenhang.

(9) Anpassungen an die Ziele der Raumordnung

Vorhaben nach dem Bau-Turbo müssen an die Ziele der Raumordnung angepasst sein.

Begründung: Der § 246e BauGB stellt lediglich eine Ausnahme von den Vorschriften des Baugesetzbuchs sowie den darauf beruhenden Normen (wie der BauNVO oder städtebaulichen Satzungen) dar. Er setzt hingegen die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung nicht außer Kraft. Die im Landesentwicklungsplan bzw. im Regionalplan festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung behalten ihre uneingeschränkte Gültigkeit.

Die Bindungswirkung an die Ziele der Raumordnung greift allerdings immer dann, wenn ein Vorhaben als raumbedeutsam einzustufen ist. Dies ist der Fall, wenn Planungen oder Maßnahmen in erheblichem Umfang Flächen in Anspruch nehmen oder die räumliche Entwicklung sowie die Funktion eines Gebiets maßgeblich beeinflussen.

Hinweis: Bei Wohnbauvorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs ist eine Kollision mit raumordnerischen Zielen in der Regel nicht zu erwarten, da diese Flächen zumeist bereits einer entsprechenden raumplanerischen Gebietsfunktion zugeordnet sind und Vorhaben nach dem Bau-Turbo i.d.R. nicht raumbedeutsam sind.

(10) Gesicherte Erschließung

Ein Vorhaben kann nur zugelassen werden, wenn das Grundstück über eine öffentlich-rechtliche gesicherte Erschließung verfügt. Ein Vorhaben darf keine investiven Kosten für die Gemeinde Marienheide verursachen.

Begründung: Eine gesicherte Erschließung ist auch bei Anwendung des Bau-Turbos eine unabdingbare rechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Geringfügige Erweiterungen der öffentlichen Erschließungsanlagen sind in Einzelfällen denkbar, jedoch nur unter einer Verpflichtung des Vorhabenträgers im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Erschließungskosten.

(11) Keine Abweichungen von übrigen Fachgesetzen und -vorschriften

Vorhaben müssen auch das sonstige öffentliche (Fach-)Recht, wie z.B. Bauordnung, Denkmalschutzgesetz oder das Landeswassergesetz einhalten.

Begründung: Der Bau-Turbo ermöglicht nur ein Abweichen von gewissen Vorschriften des Planungsrechtes. Der Bau-Turbo bietet jedoch keine Abweichungsmöglichkeit von übrigen Fachgesetzen und -vorschriften.

(12) Keine Verlängerung der Baugenehmigung

Die Realisierung eines Vorhabens im Rahmen des Bau-Turbos ist innerhalb von 3 Jahren nach der erteilten Baugenehmigung vorzunehmen. Innerhalb des Ablaufes des 31. Dezember 2030 wird gegenüber der Baugenehmigungsbehörde keiner Verlängerung einer bereits durch den Bau-Turbo erteilten Baugenehmigung zugestimmt.

Begründung:

Wenngleich sich die Befristung des Bau-Turbos auf den 31. Dezember 2030 (§ 246e Abs. 4 BauGB) und nicht auf die Geltungsdauer einer Baugenehmigung bezieht, dient der Bau-Turbo der schnellen und unbürokratischen Umsetzung von neuem Wohnraum.

Wurde ein Vorhaben nach dem Bau-Turbo genehmigt, wird einer Verlängerung einer bereits erteilten Baugenehmigung seitens der Gemeinde nicht zugestimmt. Dies dient auch spekulativen Grundstücksgeschäften vorzubeugen.

Eine bestandskräftige Baugenehmigung entfaltet Bestandsschutz. Für eine Verlängerung einer auslaufenden Baugenehmigung nach Ablauf des Bau-Turbos besteht keine Rechtsgrundlage.

(13) Absicherung durch städtebauliche Verträge

In Ausnahmefällen und bei Bedarf ist für Vorhaben im Bau-Turbo ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und einem Vorhabenträger abzuschließen.

Begründung:

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass ein Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Dazu ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ein wirksames Instrument, um die gemeindlichen Zielsetzungen trotz beschleunigtem Genehmigungsprozesses (unter Umständen jetzt ohne die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung) im Bau-Turbo vertraglich sichern zu können. Ein

städtebaulicher Vertrag kann verbindliche Regelung treffen, die beispielsweise Anforderungen an Gestaltung, Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und damit die (städtebaulichen) Belange der Gemeinde Marienheide sichert. Aufgrund des erhöhten bürokratischen Aufwands soll ein städtebaulicher Vertrag nur in Ausnahmefällen geschlossen werden.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 36a Abs. 2 BauGB)

Nach § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb einer angemessenen Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach § 36a Abs. 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist für die Gemeinde um die Dauer des öffentlichen Beteiligungszeitraumes.

Im Regelfall soll zugunsten der Verwaltungsökonomie zur Reduzierung des bürokratischen Aufwands von einer Öffentlichkeitsbeteiligung grundsätzlich abgesehen werden. Sie soll nur für besonders gelagerte Einzelfälle durchgeführt werden. Dies gilt insbesondere für Vorhaben mit einem besonderen städtebaulichen Gewicht und Bedeutung, an denen erkennbar ein öffentliches Interesse über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus besteht.

Für solche Vorhaben ist jedoch immer die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung, z.B. Bebauungsplan, vorrangig in Erwägung zu ziehen, um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Aus diesem Grund werden bei Vorhaben mit einer besonderen städtebaulichen Bedeutung weiterhin Bauleitplanverfahren durchgeführt, welche ohnehin eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach den gesetzlichen Vorgaben des BauGB zwingend beinhaltet. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Rahmen des Bau-Turbos eine Einzelfallentscheidung der Verwaltung bei der Bewertung/Vorprüfung eines Vorhabens.

Für die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung ist immer die Zustimmung des Eigentümers des Grundstückes bzw. des Antragsstellers für die Veröffentlichung von Bauunterlagen erforderlich.

5. Zuständigkeiten für Zustimmungsentscheidungen

Die Zustimmung von Vorhaben nach § 36a BauGB ist eine Entscheidung der Gemeinde.

Der Rat kann gem. § 41 Abs. 2 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) von der Möglichkeit Gebrauch machen, gewisse Entscheidungen auf Ausschüsse oder den Bürgermeister zu delegieren.

In seiner Sitzung am 05. Mai 2026 hat der Rat der Gemeinde Marienheide einen Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bau-Turbos gefasst.

Zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a Baugesetzbuch (BauGB) - „Bau-Turbo“ wurden die „Marienheider Leitlinien“ in der vorliegenden Fassung beschlossen. Sie sind als Entscheidungsgrundlage zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für Baugesuche im Rahmen des Bau-Turbos heranzuziehen.

Ebenso wurde beschlossen, dass eine Entscheidung zur Zustimmung nach § 36a BauGB auf den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss gem. § 41 Abs. 2 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) übertragen wird.

Schließlich wurde die Verwaltung durch Beschluss dazu ermächtigt, die Zustimmungsfiktion für Vorhaben nach § 36a BauGB gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (vorerst) zu versagen, wenn eine Zustimmungsentscheidung für ein Vorhaben im Rahmen des Bau-Turbos nicht fristgerecht innerhalb von drei Monaten ab Eingang des Ersuchens bei der Genehmigungsbehörde erfolgen kann. Eine inhaltliche Ablehnung des jeweiligen Baugesuchs erfolgt hierdurch nicht.

6. Vermerk

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 05. Mai 2026 die „Marienheider Leitlinien“ - in der vorliegenden Fassung (Stand Mai 2026) - zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB („Bau-Turbo“) beschlossen.

Marienheide, den 06.05.2026

gez. Sebastian Heimes
- Bürgermeister -

Aufgestellt, Fachbereich VI-Gemeindeentwicklung
gez. Dreiner