Anwendungs- und Zuständigkeitsleitlinien der Gemeinde Roetgen zum „Wohnungsbau-Turbo“ vom 01.10.2026

Präambel

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft getreten (BGBl. 2025 I Nr. 257). Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraummangels sollen durch das Gesetz Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfacht und insgesamt beschleunigt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden bauplanungsrechtliche Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten zugunsten von Wohnbauvorhaben erweitert, das sogenannte „Einfügegebot” flexibilisiert und die Zulässigkeit von Bauvorhaben des Wohnungsbaus auch ohne Neuaufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht.

Mit dem o.a. Bundesgesetz wurde das Baugesetzbuch (BauGB) an mehreren Stellen geändert bzw. ergänzt. Kernstück der BauGB-Änderung sind die Änderung bzw. Einführung der §§ 31 (3), 34 (3b) und 246e BauGB. Diese ermöglichen bei Wohnzwecken dienenden Vorhaben Abweichungen von planungsrechtlichen Vorschriften, sowohl innerhalb als auch außerhalb von Bebauungsplänen.

§ 31 (3) BauGB:
Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus:

Die Befreiungsmöglichkeiten wurden deutlich erweitert. Gemäß § 31 (3) BauGB kann jetzt für ein Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden; auch wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Befreiung muss weiterhin unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Vorhaben mit voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind ausgeschlossen.

§ 34 (3b) BauGB:
Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich:

Auch im unbeplanten Innenbereich sollen Maßnahmen der Nachverdichtung erleichtert werden. § 34 wurde um Absatz 3b ergänzt. Danach kann jetzt von dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 246e BauGB:
Befristete Regelungen für den Wohnungsbau

Bis zum 31.12.2030 ermöglicht diese Vorschrift für bestimmte, Wohnzwecken dienenden Vorhaben Abweichungen von den Vorschriften des BauGB oder von den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften, etwa der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unabhängig davon, ob das Vorhabengrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in einem im

Zusammenhang bebauten Ortsteil oder im Außenbereich liegt. Abweichungen nach § 246e setzten stets die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen im Sinne des § 1 (6) BauGB voraus.

Infrage kommen 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, sowie die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung. Theoretisch können auch Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB zugelassen werden; allerdings nur im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich.

§ 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde:

Die zuvor genannten Änderungen ermöglichen Abweichungen von bestehenden planungsrechtlichen Regelungen. Der Grundsatz, wonach die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf Grundlage von Bauleitplänen gesteuert wird (§ 1 (1) und (3) BauGB), wird durch die Abweichungsmöglichkeiten relativiert; Einzelfallentscheidungen gewinnen damit zunehmend an Bedeutung.

Damit die beabsichtigte Verfahrensbeschleunigung nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führt, sind Befreiungen und Abweichungen nach §§ 31 (3), 34 (3b) und 246e BauGB an die Zustimmung der Gemeinde gebunden.

Sinn und Zweck der gemeindlichen Zustimmung ist die Sicherung der im Grundgesetz verankerten kommunalen Planungshoheit und den damit verbundenen Steuerungsmöglichkeiten. Gemäß § 36a (1) BauGB erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Unter Umständen erfolgt eine verschlankte Öffentlichkeitsbeteiligung. Auch kann sie über städtebauliche Verträge die Zustimmung an die Bedingung knüpfen, dass sich ein Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen zu erfüllen.

Wird die gemeindliche Zustimmung nicht innerhalb von drei Monaten versagt, gilt sie als erteilt („Zustimmungsfiktion“). Auf die Erteilung der Zustimmung besteht jedoch weder ein Rechtsanspruch, noch kann die Zustimmung durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Aufgrund der zeitlichen Fristen ist bei Anwendung des Wohnungsbauturbos eine intensive Beratung vor Antragsstellung unumgänglich.

Bei jeder Entscheidung müssen die Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung weiterhin sichergestellt werden, auch unter Beachtung der bisherigen Planungsziele der Bebauungspläne sowie der Innen- und Außenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen.

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung auch bei Vorhaben versagen, die zwar die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, jedoch nicht den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen

Entwicklung entsprechen. Jede Entscheidung hierüber bleibt eine Einzelfallentscheidung. Es besteht kein Anspruch auf Zustimmung.

Eine Abweichung oder Befreiung nach den in der Einleitung genannten Paragrafen ist durch den Antragsteller zu beantragen. Dem Antrag ist eine ausführliche und nachvollziehbare Begründung beizufügen, aus welcher hervorgeht, auf welcher Rechtsgrundlage die Abweichung oder Befreiung erfolgen soll und inwiefern das Vorhaben sowohl die gesetzlichen Befreiungstatbestände erfüllt.

Darüber hinaus sollte nachvollziehbar begründet werden, wieso das Vorhaben nur in dieser Form umgesetzt werden kann und welche gewichtigen Gründe gegen eine festsetzungskonforme Umsetzung sprechen.

Rechtskräftige Bebauungspläne sind Ausdruck der gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Grundsätzlich sollten Befreiungen und Abweichungen eine Ausnahme bleiben und nur dann angewandt werden, wenn sie im Sinne des Gesetzes vernünftigerweise geboten sind. Dies gilt insbesondere für § 246e BauGB.

Abweichungen und Befreiungen sind nicht dafür gedacht, sich standardmäßig über die Festsetzungen eines Bebauungsplans hinwegzusetzen. Sie könnten schlimmstenfalls auch zu einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplans führen.

Auch sind bei Befreiungen und Abweichungen die nachbarlichen Interessen zu würdigen. Dies gilt insbesondere bei Befreiungen von sog. nachbarschützenden Festsetzungen, etwa zur Art der baulichen Nutzung.

Die folgenden Leitlinien sollen sicherstellen, dass die zuvor genannten Grundsätze weiterhin eingehalten werden, indem sie die Vorstellungen der Gemeinde Roetgen im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung konkretisieren. Sie sichern so ein einheitliches Vorgehen und sorgen für Transparenz.

Die Anwendungs- und Zuständigkeitsleitlinien der Gemeinde Roetgen beziehen sich ausschließlich auf den planungsrechtlichen Aspekt der gemeindlichen Zustimmung.

Das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren und andere Fachgesetze bleiben unangetastet. Eine Zustimmung der Gemeinde ersetzt keine Baugenehmigung.

1. Ziel und Zweck

Die Gemeinde Roetgen möchte die durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geschaffenen Möglichkeiten zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in geeigneten Fällen nutzen.

Die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB erfolgt unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit und der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde.

Die Leitlinien dienen einer einheitlichen, transparenten und nachvollziehbaren Beurteilung der Vorhaben.

Ein Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde wird durch die Leitlinien nicht begründet. Die Entscheidung bleibt stets eine Einzelfallentscheidung.

2. Anwendungsbereich

Der Wohnungsbau-Turbo soll insbesondere für folgende Vorhaben genutzt werden:

- Errichtung von Wohngebäuden,
- Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen entstehen oder Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird,
- Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken.

Der Wohnungsbau-Turbo soll insbesondere für folgende Vorhaben genutzt werden:

- Errichtung von Wohngebäuden,
- Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen entstehen oder Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird,
- Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken.

Die Anwendung richtet sich nach den jeweils geltenden gesetzlichen Voraussetzungen.

Die Anwendung richtet sich nach den jeweils geltenden gesetzlichen Voraussetzungen.

3. Räumliche Ausschlüsse

3.1 Außenbereich

Im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB wird der Wohnungsbau-Turbo in der Gemeinde Roetgen grundsätzlich nicht angewendet.

§ 246e BauGB lässt die Anwendung unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich auch im Außenbereich zu. Die Gemeinde Roetgen kann aber im Rahmen ihrer Entscheidung nach § 36a BauGB festlegen, dass sie für ihren Zuständigkeitsbereich als ländliche Kommune solche Vorhaben grundsätzlich nicht unterstützen möchte und die Schutzwürdigkeit der Landschaft unberührt bleibt.

Für städtebaulich erwünschte Siedlungsentwicklungen im Außenbereich wird grundsätzlich ein förmliches Bauleitplanverfahren als erforderlich angesehen.

3.2 Gewerbegebiete

In Gewerbegebieten wird der Wohnungsbau-Turbo grundsätzlich nicht angewendet.

Der Schutz der gewerblichen Nutzung und der Erhalt geeigneter Gewerbeflächen haben Vorrang.

3.3 Weitere Ausschlussbereiche

Eine Zustimmung soll insbesondere nicht erteilt werden bei Vorhaben,

- die in festgesetzten Überschwemmungsgebieten liegen,
- bei denen erhebliche wasserwirtschaftliche Konflikte zu erwarten sind,
- die in Natur- oder Landschaftsschutzbelangen zu erheblichen Konflikten führen,
- bei denen voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen oder
- bei denen andere wesentliche öffentliche Belange einer Zustimmung entgegenstehen.

4. Städtebauliche Grundsätze

Eine Zustimmung kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde Roetgen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Das Gestaltgutachten der Gemeinde Roetgen ist zu beachten.

Weiterhin sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur,
2. die städtebauliche Dichte,
3. Gebäudegröße und Gebäudehöhe,
4. die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück,
5. die Zahl der Wohneinheiten,
6. die Auswirkungen auf das Ortsbild,
7. die Auswirkungen auf Nachbargrundstücke,
8. die Vorbildwirkung für weitere Grundstücke,
9. die vorhandene Infrastruktur,
10. die künftige städtebauliche Entwicklung,
11. die Ziele bestehender Bebauungspläne,
12. die Vorgaben der bestehenden Innenbereichssatzung,

Eine Zustimmung soll insbesondere dann versagt werden, wenn durch das Vorhaben eine prägende städtebauliche Entwicklung ausgelöst würde. Dies sollte sinnvollerweise nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erfolgen.

5. Gesicherte Erschließung

Eine Zustimmung setzt voraus, dass die Erschließung des Grundstücks gesichert ist.

Hierzu gehören insbesondere:

- verkehrliche Erschließung,
- gesicherte Grundstückszufahrt,
- ausreichende Versorgung mit Wasser,
- gesicherte Abwasserbeseitigung,
- erforderliche Löschwasserversorgung,
- Möglichkeit der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze,
- ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur.

Die erstmalige Herstellung einer öffentlichen Erschließungsanlage soll grundsätzlich nicht über den Wohnungsbau-Turbo ermöglicht werden.

6. Umwelt, Hochwasser und sonstige öffentliche Belange

Vor einer Zustimmung ist zu prüfen, ob wesentliche Umweltbelange betroffen sind.

Vorhaben mit voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen sollen nicht über den Wohnungsbau-Turbo zugelassen werden.

Dies gilt insbesondere, wenn aufgrund der Größe, Lage oder Ausgestaltung des Vorhabens erhebliche Auswirkungen auf

- Boden,
- Wasser,
- Natur und Landschaft,
- Klima,
- Artenschutz oder
- sonstige geschützte Umweltbelange

zu erwarten sind.

Vorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Prüfung der bauordnungsrechtlichen und sonstigen fachrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen bleibt Aufgabe der hierfür zuständigen Behörden.

Die gemeindliche Zustimmung ersetzt keine Baugenehmigung.

7. Nachbarliche Interessen

Bei jeder Entscheidung sind die nachbarlichen Interessen angemessen zu berücksichtigen.

Besondere Bedeutung haben insbesondere:

- Abstände und Belichtung,
- Verschattung,

- Einsichtsmöglichkeiten,
- Lärm,
- Verkehr,
- Stellplätze,
- Grundstückszufahrten,
- Auswirkungen auf rückwärtige Ruhebereiche,
- Vorbildwirkung für Nachbargrundstücke.

Je stärker ein Vorhaben von der vorhandenen Bebauung oder von Festsetzungen eines Bebauungsplanes abweicht, desto intensiver ist die städtebauliche und nachbarliche Prüfung durchzuführen.

8. Vorabstimmung

Vor der förmlichen Antragstellung soll eine Vorabstimmung mit der Bauverwaltung erfolgen.

Der Vorhabenträger muss hierzu aussagekräftige Unterlagen vorlegen:

- Lageplan,
- Darstellung des Bestands,
- Angaben zu Grund- und Geschossfläche,
- Angaben zur geplanten Höhe/Kubatur,
- Angaben zur Zahl der Wohneinheiten,
- Angaben zur geplanten Nutzung,
- Darstellung der erforderlichen Abweichungen bzw. Befreiungen,
- Angaben zur Erschließung,
- Angaben zu Stellplätzen,
- soweit erforderlich Angaben zu Umwelt-, Hochwasser- und sonstigen Fachbelangen.

Die Vorabstimmung dient ausschließlich der frühzeitigen Klärung der grundsätzlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Sie stellt keine Zusage für eine spätere Zustimmung dar.

Die gesetzliche Beteiligungsfrist der Gemeinde für Wohnungsbauturbo-Fälle beträgt drei Monate und kann ggfls. bei Öffentlichkeitsbeteiligungen um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Frist für das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB beträgt jedoch weiterhin nur zwei Monate. Danach tritt die Zustimmungsfiktion ein.

Sofern die abschließende Entscheidung in die Zuständigkeit des Bauausschusses oder des Rates fällt, ist der Zeitraum von zwei Monaten regelmäßig nicht für eine angemessene Prüfung ausreichend. Daraus ergibt sich derzeit eine Diskrepanz zwischen den festgelegten Fristen des Baugesetzbuches und der Bauordnung NRW.

9. Städtebauliche Verträge

Die Gemeinde macht ihre Zustimmung davon abhängig, dass der Vorhabenträger sich in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verpflichtet, die Nutzung als Ferienhaus bzw. Ferienwohnung für zumindest 15 Jahre ab Fertigstellung des Vorhabens auszuschließen.

Als weitere Vertragsgegenstände kommen insbesondere in Betracht:

- Bauverpflichtungen.

Eine Bauverpflichtung soll grundsätzlich eine Frist von drei Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung vorsehen.

Im Einzelfall kann eine angemessene abweichende Frist vereinbart werden.

Weitere mögliche Regelungsinhalte können sein

- Sicherung der Wohnnutzung (Ausschluss einer späteren gewerblichen Umwandlung, Ferienwohnung o.ä.),
- Begrünung, Pflanzgebote,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Klimaanpassungsmaßnahmen,
- ökologische Maßnahmen,
- Maßnahmen zur Grundstücksentwässerung,
- ergänzende Regelungen zur Erschließung,
- ggfls. anteilig öffentlich geförderter Wohnungsbau,
- Übernahme städtebaulich veranlasster Kosten.

Die vertraglichen Verpflichtungen müssen einen städtebaulichen Bezug aufweisen und verhältnismäßig sein. Sie sollen der Sicherung der Zielvorgaben des Wohnungsbau-Turbos dienen und eine spekulative Entwicklung von Wohnbauflächen unterbinden.

10. Zuständigkeit der Bauverwaltung

Die Bauverwaltung entscheidet über einfach gelagerte Vorhaben von geringer städtebaulicher Bedeutung unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Roetgen. Hierdurch wird dem Ziel der Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben in besonderem Maße entsprochen.

Hierzu gehören insbesondere Vorhaben, die

- nur bis max. zwei Wohneinheiten umfassen,
- nur in geringem Umfang von den bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben abweichen,
- keine erhebliche Vorbildwirkung erwarten lassen,
- keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben,
- keine wesentlichen Auswirkungen auf Umwelt oder Infrastruktur erwarten lassen,
- in einem vorhandenen Siedlungszusammenhang liegen,
- über eine gesicherte Erschließung verfügen und
- die übrigen Leitlinien erfüllen.

Die Bauverwaltung kann einen Vorgang jederzeit dem Bauausschuss zur Entscheidung vorlegen, wenn aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles eine politische Beratung angezeigt erscheint.

11. Zuständigkeit des Bauausschusses

Der Bauausschuss entscheidet über bedeutendere Vorhaben.

Dies gilt insbesondere bei:

- der Schaffung von mindestens drei bis maximal vier neuen Wohneinheiten,
- größeren Nachverdichtungsvorhaben,
- Hinterlandbebauungen,
- erheblichen Abweichungen von bestehenden Bebauungsplänen,
- Vorhaben mit besonderer Vorbildwirkung,
- Vorhaben mit nicht nur geringfügigen Auswirkungen auf Nachbarschaft oder Infrastruktur,
- Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Der Bauausschuss kann die Verwaltung im Rahmen seiner Zuständigkeit mit der weiteren Durchführung beauftragen.

12. Zuständigkeit des Rates

Der Rat entscheidet über Vorhaben von grundsätzlicher städtebaulicher Bedeutung.

Dies gilt insbesondere, wenn

- das Vorhaben aufgrund seiner Größe oder Bedeutung wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung erwarten lässt,
- eine Vielzahl vergleichbarer Folgevorhaben zu erwarten ist trotz der Einzelfallentscheidung (z.B. bei Prägung des unmittelbar anschließenden Innenbereiches),
- das Vorhaben wesentliche Grundzüge der bisherigen städtebaulichen Entwicklung berührt,
- die Vorbildwirkung über den unmittelbaren Siedlungsbereich hinausgeht oder
- das Vorhaben nach Einschätzung der Gemeinde grundsätzlich die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder ein vergleichbares förmliches Planverfahren erfordern würde.

Die Vorlage im Rat erfolgt grundsätzlich erst nach Vorberatung im Bauausschuss.

13. Regelmäßige Berichterstattung

Die Bauverwaltung informiert den Bauausschuss in jeder Sitzung über die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos.

Der Bericht umfasst insbesondere:

- Anzahl und Art der Vorhaben,
- Entscheidungen durch die Verwaltung,
- Entscheidungen des Bauausschusses,
- Entscheidungen des Rates,
- abgeschlossene bzw. vorgesehene städtebauliche Verträge,
- Bauverpflichtungen und deren Umsetzungsstand.

Die Berichterstattung soll eine einheitliche Anwendung der Leitlinien gewährleisten und dem Bauausschuss ermöglichen, auf erkennbare städtebauliche Entwicklungen frühzeitig zu reagieren.

14. Einzelfallentscheidung und kein Anspruch

Die Leitlinien begründen keinen Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde.

Auch bei Erfüllung der genannten Kriterien bleibt zu prüfen, ob das konkrete Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Die gesetzlichen Voraussetzungen der jeweils einschlägigen Vorschrift des BauGB sind in jedem Einzelfall vollständig zu prüfen.

15. Evaluation

Die Verwaltung wird beauftragt, die Anwendung der Leitlinien fortlaufend zu beobachten.

Dem Bauausschuss soll spätestens nach zwei Jahren ein Erfahrungsbericht vorgelegt werden. Auf Grundlage der Erfahrungen können die Leitlinien durch Ratsbeschluss angepasst oder ergänzt werden.