

# Gemeinde Selfkant



## Sitzungsvorlage 415/2026

### öffentlich

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss  
Gemeindevertretung

Vorberatung  
Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	-	Anlagevermögen	-
Haushaltsmittel zur Verfügung	-	Abwicklung über Produkt	-

### Umgang mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bau-Turbo-Gesetz")

#### Sachverhalt:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Wohnungsbau-Turbo) ist seit dem 30. Oktober 2025 rechtsgültig. Das Gesetz soll Planungs- und Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauprojekte vereinfachen und beschleunigen.

Das Baugesetzbuch wurde hierfür in den Normen geändert bzw. ergänzt, die die Wohnungsbauvorhabenzulassung betreffen. Die wichtigsten Änderungen im Überblick sind:

- § 246e BauGB (neu): Ermöglicht Abweichungen von Festsetzungen des Bauplanungsrechts (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) für den Wohnungsbau.
- § 31 Abs. 3 BauGB (neu): Erleichtert Ausnahmen für mehr Wohnbebauung, auch in zweiter Reihe oder durch Aufstockung.
- § 34 Abs. 3b BauGB (neu): Ermöglicht im unbeplanten Innenbereich Vorhaben, die sich nicht exakt in den Bebauungszusammenhang einfügen.
- § 36a BauGB (neu): Einführung einer Zustimmungsfiktion: Äußert sich die Gemeinde nicht innerhalb von drei Monaten, gilt die Zustimmung als erteilt.

Die Sonderregelungen sollen befristet bis Ende 2030 gelten. Das Bundesbauministerium wird die Wirksamkeit der neuen Regelungen bis Ende 2029 evaluieren und dabei vor allem prüfen, ob sie zur Schaffung neuen Wohnraums beitragen.

Die Neuregelungen ermöglichen weitreichende Abweichungen vom Bauplanungsrecht, zumindest insoweit, als die Pläne mit öffentlichen Belangen vereinbar sind und die Interessen der Nachbarschaft gewahrt werden. Im unbeplanten Innenbereich könnten die Kommunen von der Regel abweichen, dass neue Gebäude sich in die vorhandene Bebauung einfügen müssen. Dies soll dazu führen, dass die Aufstockung von Häusern sowie die Bebauung in zweiter Reihe in zusammenhängend bebauten Ortsteilen erleichtert wird und somit die Nachverdichtung vereinfacht wird. In Bebauungsplangebieten sollen die Kommunen künftig bei der Genehmigung neuer Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen können, ohne den Bebauungsplan vorher anpassen zu müssen.

Die neuen Vorschriften des Baugesetzbuches sind als Ermessensnorm ausgestaltet. Dies bedeutet, dass weder eine Verpflichtung zur Anwendung noch ein Anspruch Dritter in den neuen Regelungen begründet ist. Gemäß § 41 Abs. 1 GO NRW entscheidet der Rat über alle Angelegenheiten der Gemeinde, soweit nicht der Bürgermeister kraft Gesetzes zuständig ist. Grundsatzentscheidungen der städtebaulichen Entwicklung sind dem Rat vorbehalten und gehören nicht zur laufenden Verwaltung im Sinne des § 62 GO NRW.

Die Anwendung des Bau-Turbo eröffnet erhebliche Abweichungsmöglichkeiten vom geltenden Planungsrecht. Damit sind Entscheidungen verbunden, die über den bloßen Vollzug bestehender Bebauungspläne hinausgehen. Nach ständiger kommunalrechtlicher Auffassung zählen Maßnahmen mit grundsätzlicher Bedeutung, insbesondere solche mit langfristigen städtebaulichen Auswirkungen, nicht zur laufenden Verwaltung. Die Entscheidung über das „Ob“ und „Wie“ der Anwendung des § 246e BauGB ist daher als ratszuständige Grundsatzentscheidung einzuordnen.

Die Planungshoheit ist wesentlicher Bestandteil der kommunalen Selbstverwaltung. Durch Bebauungspläne hat der Rat bewusst städtebauliche Leitlinien festgelegt. Der Bau-Turbo ermöglicht punktuelle Abweichungen von diesen Leitlinien. Ein Ratsbeschluss stellt sicher, dass solche Abweichungen politisch gesteuert, einheitlich angewendet und in ein gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept eingebettet werden.

Aufgrund der erheblichen Ermessensspielräume besteht ein erhöhtes Risiko gerichtlicher Überprüfung, insbesondere im Hinblick auf Gleichbehandlung, Abwägungsfehler und Nachbarschutz. Ein Ratsbeschluss dokumentiert die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und stärkt die Verteidigungsfähigkeit der Gemeinde in verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Zugleich reduziert er persönliche Haftungs- und Verantwortungsrisiken für die Verwaltung.

Wohnungsbauprojekte unter Nutzung des Bau-Turbo sind regelmäßig politisch sensibel. Ein Ratsbeschluss gewährleistet öffentliche Beratung, Transparenz und demokratische Legitimation.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Entscheidungen über die Anwendung des § 246e BauGB sowie die Umsetzung der weiteren Änderungen des Baugesetzbuches keine laufenden Verwaltungsgeschäfte darstellen. Sie bedürfen aufgrund ihrer Tragweite, ihrer politischen Dimension und ihrer rechtlichen Risiken grundsätzlich eines vorherigen Beschlusses des Rates der Gemeinde gemäß § 41 GO NRW.

In der Vergangenheit hat nach vorheriger Beratung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Selfkant die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant grundsätzlich über die Erteilung des Einvernehmens in Baugenehmigungsverfahren entschieden, soweit hierdurch Änderungen des Flächennutzungsplanes oder eines Bebauungsplanes erforderlich waren.

Dies ist auch in der Zuständigkeitsordnung für die Gemeinde Selfkant vom 06.11.2025 in § 8, Abs. 2, lit. n festgesetzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, dass Entscheidungen über die Anwendung des § 246 e BauGB sowie über die Umsetzung der weiteren Änderungen des Baugesetzbuches aufgrund ihrer grundsätzlichen städtebaulichen Bedeutung keine Angelegenheiten der laufenden Verwaltung darstellen.

Entsprechende Entscheidungen sind gemäß § 41 GO NRW in Verbindung mit § 8 Abs. 2 lit. n der Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Selfkant zwingend dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Vorberatung und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Verwaltung ist verpflichtet, Vorhaben, die eine Anwendung der vorgenannten Vorschriften beinhalten, ohne vorherigen politischen Beschluss nicht zur Entscheidung zu bringen.