

VO/003/2026

Verwaltungsvorlage



Datum 21.01.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Melanie

Petermann

Telefon: 02507/33155

petermann@gemeinde.havixbeck.de

**Beschleunigung von Wohnbauvorhaben –
Baulandmobilisierungsgesetzes (§ 31 Abs. 3 BauGB) und „Bau-Turbo“
(§ 246e BauGB)**

Termin	Beratungsfolge	Status
03.02.2026	Ausschuss für Bauen, Planung und Wirtschaft	Vorberatung
11.02.2026	Gemeinderat	Entscheidung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt, dass für die Anwendbarkeit des „Bau-Turbos“ die gleichen Kriterien gelten, wie sie bereits für den § 31 BauGB erstellt wurden (auf die VO/126/2024 und die Niederschriften hierzu wird verwiesen). In diesem Rahmen kann die Gemeindeverwaltung bei Vorhaben von geringem Umfang und ohne städtebauliche Relevanz eigenständig Entscheidungen treffen.
2. Vorhaben, die gem. Bau-Turbo beantragt werden und aufgrund ihrer Größe, Kubatur, Wirkung oder Bedeutung eine städtebauliche Relevanz aufweisen, sollen dem Gemeinderat zur politischen Beratung vorgelegt werden.
3. Anträge, die gem. „Bau-Turbo“ eingereicht werden, sollten nicht grundsätzlich genehmigt werden, wenn im Vorfeld des Antrags keine Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung stattgefunden hat und der Gemeinderat über das Vorhaben politisch beraten konnte.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Begründung

Baulandmobilisierungs-Verordnung und Baulandmobilisierungsgesetz:

Seit dem 6. Januar 2023 gilt die Baulandmobilisierungs-Verordnung. Mit der Verordnung werden 95 Kommunen in NRW in die Lage versetzt, noch besser aus Brachflächen Bauflächen zu machen. Dazu zählt unter anderem die Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke oder die Möglichkeit zur Verhängung eines Baugebots bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung. Ohne bezahlbares Bauland kann es kein bezahlbares Wohnen und damit keine bezahlbaren Mieten geben (auf die VO/064/20023, VO/098/2023 und die VO/126/2024 wird verwiesen).

Neben der BaulandmobilisierungsVO NRW findet der § 31 Abs. 3 BauGB Anwendung. Hier werden Kommunen zusätzliche Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum eröffnet. Die Vorschrift erlaubt es, im Einzelfall Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erteilen, wenn dies der Wohnraumversorgung dient.

Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 31 Abs. 3 BauGB:

- Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Abweichung dient der Schaffung von Wohnraum
- Grundzüge der Planung bleiben gewahrt
- Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen werden berücksichtigt

Ziel ist es, maßvolle Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen zu ermöglichen, ohne ein förmliches Änderungsverfahren für den Bebauungsplan durchführen zu müssen.

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">- Schnelle Umsetzung im Einzelfall- Geringer Planungsaufwand- Erhalt der städtebaulichen Grundkonzeption	<ul style="list-style-type: none">- Nur geringfügige Abweichungen möglich- Kein Einsatz außerhalb von Bebauungsplänen- Einzelfallbezogene Prüfung erforderlich

„Bau-Turbo“:

Der Bundestag hat nunmehr ein weiteres Gesetz beschlossen, dass am 30.10.2025 rechtskräftig wurde. Hierbei handelt es sich um den § 246e BauGB, den so genannten „Bau-Turbo“.

Der sogenannte „Bau-Turbo“ nach § 246e BauGB ist ein besonderes, zeitlich befristetes Notfallinstrument des Bundes. Er soll Gemeinden in angespannten Wohnungsmärkten ermöglichen, Wohnungsbau auch dort zu realisieren, wo nach den regulären planungsrechtlichen Vorgaben bislang kein oder noch kein Baurecht für Wohnnutzungen besteht (vgl. Sachstandsbericht unter TOP4 der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Wohnen am 04.12.2025).

Das Instrument kann insbesondere im unbeplanten Innenbereich, in bestimmten Fällen aber auch im Außenbereich Anwendung finden. Unter festgelegten Voraussetzungen erlaubt es, vorübergehend schneller und einfacher Wohngebäude zuzulassen – etwa auf bislang nicht bebaubaren oder planungsrechtlich noch nicht vorbereiteten Flächen –, sofern ein dringender Wohnraumbedarf nachgewiesen und die Gemeinde zugestimmt hat.

Ziel des Bau-Turbo ist es, kurzfristig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, indem planungsrechtliche Verfahren vereinfacht und beschleunigt werden. Gleichzeitig bleiben die Beachtung von Umwelt- und Schutzbelangen sowie eine Reduzierung des Verwaltungsaufwands zentrale Leitlinien.

Voraussetzungen:

- Dringender Wohnraumbedarf

- Zustimmung der Gemeinde unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und der öffentlichen Belange
- Befristete Anwendung
- Beachtung wesentlicher Umweltbelange

Ziel ist die kurzfristige Aktivierung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau.

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> - Schnelle Wohnraumschaffung - Nutzung bislang nicht bebaubarer Flächen - Hohe Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> - Durchbrechung der Bauleitplanung - Erhöhte städtebauliche Risiken - Politisch sensibel - Zeitlich befristet

Gegenüberstellung der Instrumente:

Kriterium	§ 31 Abs. 3 BauGB	§ 246e BauGB	Kommunale Bewertung
Planungsrechtliche Ausgangslage	Bebauungsplan vorhanden	Teilweise ohne Planung, auch Außenbereich	Die Anwendung des § 246e BauGB kann zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes führen
Einordnung	Regelbefreiung	Ausnahmetatbestand	Je stärker die Ausnahme, desto höher das Steuerungsrisiko
Geltung	Dauerhaft	Befristet	Befristete Normen erfordern erhöhte politische Aufmerksamkeit
Räumlicher Anwendungsbereich	Nur innerhalb von Bebauungsplänen	Auch ohne Bebauungsplan, ggf. Außenbereich	Außenbereichsnutzung besonders sensibel
Eingriffstiefe	Gering	Hoch	Steigende Eingriffstiefe = steigendes Konfliktpotenzial
Entscheidungsebene	Einzelfall durch Bauaufsicht	Strukturell, Entscheidung durch Gemeinde, politische Entscheidung	Politische Verantwortung nimmt zu
Planungsgrundlage	Bleibt erhalten	Teilweise Durchbrechung der Planung	Durchbrechung bereits bestehender Planung
Ziel	Nachverdichtung, Wohnraumschaffung im Bestand	Schnelle Schaffung von Wohnraum (auch auf bisher nicht bebaubaren Flächen)	Tempo vs. nachhaltige Entwicklung
Städtebauliches Risiko	Gering	Hoch	Langfristige Folgewirkungen beachten

→ Fallbeispiele:

1. Aufstockung im Wohngebiet
Ein Wohnhaus in einem Bebauungsplangebiet soll um ein zusätzliches Geschoss erweitert werden. Der Bebauungsplan erlaubt nur zwei Vollgeschosse.
➔ Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB möglich, da nur geringfügige Abweichung und Wohnraumschaffung.
2. Baulücke im Ortskern
In einer Baulücke ohne Bebauungsplan soll ein Mehrfamilienhaus entstehen, das die umliegende Bebauung überragt.
➔ Anwendung § 246e BauGB möglich, da kein Bebauungsplan besteht und höheres Baumaß erforderlich ist.
3. Umnutzung ehemaliger Gewerbefläche
Ein leerstehender Baumarkt im Gewerbegebiet soll zu Wohnraum umgenutzt werden.

- Anwendung § 246e BauGB möglich, da Wohnnutzung regulär nicht zulässig wäre.
- 4. Hinterlandbebauung
Auf einem großen Grundstück soll im Garten ein weiteres Wohngebäude entstehen.
 - Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB möglich bei maßvoller Nachverdichtung

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Ggf. anfallende Kosten im Rahmen eines Bauvorhabens vom Vorhabenträger übernommen.

gez. Jörn Möltgen