

Zeven, 18.02.2026

Beschlussvorlage - öffentlich - Gemeinde Elsdorf		Nr. E/218/2021-26
Beratungsfolge		Termin
Bauausschuss Elsdorf		17.02.2026
Verwaltungsausschuss Elsdorf		26.02.2026
Gemeinderat Elsdorf		04.03.2026

TOP: Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Leitlinie zum „Bauturbo“

Anlagen: Leitlinie zur Anwendung des Bauturbos

Sachverhalt/Begründung: (ggf. mit haushaltsmäßiger Beurteilung):

Am 30.10.2025 ist der sogenannte „Bauturbo“ in Kraft getreten. Die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) enthält vier zentrale Instrumente, die Genehmigungs- und Planungsverfahren beschleunigen sollen:

- Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 31 Absatz 3 BauGB): Damit kann in bestehenden Baugebieten leichter zusätzliche Wohnbebauung zugelassen werden – etwa durch Anbauten, Aufstockungen oder Zweitreihenbebauung.
- Abweichungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Absatz 3b BauGB): Auch dort können künftig Neu- oder Anbauten ermöglicht werden, selbst wenn sie sich nicht exakt in die Umgebungsbebauung einfügen.
- Der eigentliche „Bau-Turbo“: Sonderregelung nach § 246e BauGB (befristet bis 31. Dezember 2030): Sie erlaubt – unter Wahrung öffentlicher und nachbarlicher Interessen – Abweichungen von den üblichen Vorgaben des Baugesetzbuches und ersetzt quasi die Schaffung von Planungsrecht. Die Regelung ist als Experimentierklausel angelegt.
- Zustimmungspflicht der Gemeinde (§ 36a BauGB): Alle Erleichterungen greifen nur, wenn die Gemeinde innerhalb von drei Monaten zustimmt; eine Nicht-Äußerung gilt als Zustimmung.

Durch den Rat der Gemeinde Elsdorf soll hierzu ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, durch den festgelegt wird, wie die Gemeinde mit den neuen Regelungen umgehen möchte und inwieweit Spielräume genutzt oder Grenzen gesetzt werden sollen. Hierfür wurde die als Anlage beigefügte Leitlinie durch die Verwaltung erarbeitet. Diese soll der Politik, den Bürgern und der Verwaltung als Grundlage dienen, um die Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen einheitlich und transparent zu gestalten.

Für die Verwaltung geht der „Bauturbo“ mit einem erhöhten Arbeitsaufkommen einher. Um dieses möglichst gering zu halten, wird ein einheitliches Vorgehen in allen Mitgliedsgemeinden angestrebt. Entsprechende Grundsatzbeschlüsse sollen deshalb in allen Mitgliedsgemeinden gefasst werden.

Darüber hinaus wird eine Änderung der Hauptsatzung erforderlich, da in bestimmten Fällen eine Delegation der Zuständigkeit zur Erteilung der Zustimmung als sinnvoll erachtet wird. Hierfür sind gesonderte Beschlüsse nach § 58 NKomVG zu fassen.

Konkret gliedert sich die Leitlinie in die folgenden Punkte:

1. Kriterien, bei deren Vorliegen die Zustimmung zu einem Vorhaben versagt wird,
2. die städtebaulichen Anforderungen, zu denen sich Vorhabenträger im Zustimmungsfall regelmäßig verpflichten müssen,
3. die Regelungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung,
4. die Delegation für die Erteilung der Zustimmung und
5. die Berichtspflicht der Verwaltung.

Die Leitlinie wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkung: -

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, die beigefügte Leitlinie zur Anwendung des Bauturbos mit

- a) den genannten Kriterien für die Fälle, in denen die Zustimmung kategorisch versagt wird,
- b) dem Katalog mit den städtebaulichen Anforderungen, zu denen sich Vorhabenträger im Zustimmungsfall regelmäßig verpflichten müssen,
- c) den Regelungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung und
- d) der Beauftragung der Verwaltung mit der Berichtspflicht.

Federführend		Mitzeichnend		Einverstanden	
FB/Sst.	Zeichen/Datum	FB/Sst.	Zeichen/Datum		Zeichen/Datum
4		1		Gemeindedirektor	
		2			
		3			