

Abteilung / Aktenzeichen	Datum	Status
01 - Büro des Landrats/	14.04.2026	öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
----------------	----------------

Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, öffentliche Sicherheit und Ordnung	02.06.2026
Kreisausschuss	17.06.2026
Kreistag	30.06.2026

Betreff **Auswirkungen des sogenannten „Bauturbo“, auf den Kreis Coesfeld; Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 16.03.2026**

Beschlussvorschlag lt. Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 16.03.2026:

1. Die Kreisverwaltung wird beauftragt, dem Kreistag einen detaillierten und standortbezogenen Bericht zu den Auswirkungen der beschleunigten Bau- und Genehmigungsverfahren („Bauturbo“) auf den Kreis Coesfeld vorzulegen.
2. Der Bericht soll insbesondere darstellen: welche rechtlichen Grundlagen und landes- bzw. bundesrechtlichen Regelungen aktuell unter dem Begriff „Bauturbo“ Anwendung finden,
 - welche konkreten Auswirkungen auf Verfahren, Zuständigkeiten und Fristen in der Kreisverwaltung zu erwarten oder bereits eingetreten sind,
 - welche Auswirkungen auf die kreisangehörigen Städte und Gemeinden bestehen, insbesondere im Bereich Wohnungsbau, Infrastruktur und Planungshoheit,
 - ob und in welchem Umfang mit Mehrbelastungen oder Entlastungen für die Verwaltung zu rechnen ist (Personal, Organisation, Kosten),
 - welche Chancen und Risiken sich aus den beschleunigten Verfahren für eine sozial ausgewogene, nachhaltige und flächensparende Entwicklung im Kreis Coesfeld ergeben.
3. Der Bericht soll zudem bewerten,
 - inwieweit der „Bauturbo“ zu einer tatsächlichen Beschleunigung von Wohnungsbauprojekten im Kreis beitragen kann,
 - welche steuernden Einflussmöglichkeiten dem Kreis weiterhin zur Verfügung stehen.
4. Der Bericht ist dem zuständigen Fachausschuss sowie dem Kreistag zeitnah vorzulegen und anschließend öffentlich zu beraten.

Vorgelegt gem. § 2 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Kreistags des Kreises Coesfeld.

I. Sachdarstellung

Die SPD-Kreistagsfraktion beantragt mit dem Antrag vom 16.03.2026 den umstehenden Beschlussvorschlag. Auf die Begründung im Antrag wird verwiesen.

Stellungnahme der Fachabteilung (Abteilung 63, Abteilungsleiterin Faber):

Die SPD-Fraktion schlägt mit Antrag vom 16.03.2026 vor, die Kreisverwaltung zu beauftragen, dem Kreistag einen detaillierten und standortbezogenen Bericht zu den Auswirkungen der beschleunigten Bau- und Genehmigungsverfahren („Bauturbo“) auf den Kreis Coesfeld vorzulegen. Der Bericht soll insbesondere darstellen:

1. welche rechtlichen Grundlagen und landes- bzw. bundesrechtlichen Regelungen aktuell unter dem Begriff „Bauturbo“ Anwendung finden,
2. welche konkreten Auswirkungen auf Verfahren, Zuständigkeiten und Fristen in der Kreisverwaltung zu erwarten oder bereits eingetreten sind,
3. welche Auswirkungen auf die kreisangehörigen Städte und Gemeinden bestehen, insbesondere im Bereich Wohnungsbau, Infrastruktur und Planungshoheit,
4. ob und in welchem Umfang mit Mehrbelastungen oder Entlastungen für die Verwaltung zu rechnen ist (Personal, Organisation, Kosten),
5. welche Chancen und Risiken sich aus den beschleunigten Verfahren für eine sozial ausgewogene, nachhaltige und flächensparende Entwicklung im Kreis Coesfeld ergeben.

Außerdem soll der Bericht bewerten,

6. inwieweit der „Bauturbo“ zu einer tatsächlichen Beschleunigung von Wohnungsbauprojekten im Kreis beitragen kann,
7. welche steuernden Einflussmöglichkeiten dem Kreis weiterhin zur Verfügung stehen.

Nachfolgend wird zu den einzelnen Punkten bereits, so weit es der Verwaltung möglich war, Stellung genommen:

Zu Nr. 1:

Der „Bauturbo“ ist ein gesetzliches Paket, das darauf abzielt, Planungs- und Genehmigungsverfahren beim Wohnungsbau deutlich zu beschleunigen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Im Kern bedeutet das: Kommunen erhalten zusätzliche Handlungsspielräume bei der Zulassung von Bauvorhaben. Die sonst sehr zeitaufwendige Erstellung von Bebauungsplänen soll im Einzelfall nicht mehr erforderlich sein, wenn es um die Schaffung von Wohnraum geht. Gefördert werden soll vor allem schnellerer Wohnungsbau bei gleichzeitiger Erhaltung der kommunalen Planungshoheit (Art. 28 GG). Ziel ist es, Genehmigungen schneller zu erteilen, ohne neue, vollständige Bauleitpläne aufzustellen oder vorhandene Bauleitpläne im gleichermaßen aufwendigen Verfahren zu ändern.

Für alle vom Bau-Turbo betroffenen Vorschriften ist Grundlage, die neu eingeführte Zustimmung nach § 36a BauGB von dem bereits bekannten Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB zu unterscheiden. Die Gemeinde erteilt nach § 36a Abs. 1 S. 2 und 3 BauGB die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Wenn die Gemeinde nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsicht des Kreises die Zustimmung verweigert wird, gilt die

Zustimmung als erteilt. Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

Dauerhaft neu eingeführt wurde über § 31 Abs. 3 BauGB die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus. Neuerdings kann hierüber auch von der Art der baulichen Nutzung befreit werden, d.h. beispielsweise in einem Gewerbegebiet könnte ein Wohngebäude zugelassen werden. Die Gemeinden müssen an dieser Stelle darauf achten, dass es hierüber nicht zur Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen kommt. Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn eine erteilte Befreiung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Vorbild für weitere Befreiungen dieser Art gilt und weitere Wohngebäude zugelassen werden (müssen). Aus dem festgesetzten Gewerbegebiet würde in diesem Fall ein Wohngebiet werden, welches die Nutzung der Gewerbegebietsgrundstücke deutlich einschränkt. In diesem Fall könnte sich ein benachbarter Gewerbebetrieb immer noch auf den sog. „Gebietserhaltungsanspruch“ berufen und im Klageverfahren gegen die Baugenehmigung vorgehen.

Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus sind nun allgemeiner möglich, nicht mehr nur in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“. Befreiungen können nun auch in mehreren vergleichbaren Fällen genehmigt werden. Es muss also nicht mehr in jedem Fall ein „atypischer Einzelfall“ vorliegen, so dass z. B. Nachverdichtungen, Aufstockungen oder Hinterlandbebauungen über mehrere Grundstücke hinweg möglich gemacht werden können, ohne den Bebauungsplan zu ändern.

Ebenfalls dauerhaft eingeführt wurde über § 34 Abs. 3a Nr. 1 b) BauGB die Möglichkeit des Abweichens vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich. § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich. Dort muss sich ein Bauvorhaben normalerweise „in die nähere Umgebung einfügen“.

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung kann nach der aktuellen Gesetzesänderung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung (...) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude dient, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Künftig kann also vom Einfügungserfordernis auch bei Maßnahmen an Nichtwohngebäuden abgesehen werden, wenn mit der Maßnahme neue Wohnungen geschaffen werden. Diese Entscheidung bedarf nicht der Zustimmung der Gemeinde. Sofern die Gemeinde gegen ein solches Vorhaben tätig werden möchte, müsste planungsrechtlich eine Bauleitplanung inkl. einer Veränderungssperre aufgestellt werden.

Dem gegenüber steht der neue § 34 Abs. 3b) BauGB, wonach nun mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden kann, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch den Einschub „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen“ ist nun die Zulassung von Vorhaben möglich, für die es früher einen Bebauungsplan gebraucht hätte. Die Anwendung der Vorschrift liegt im Ermessen der Gemeinde.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Änderung der Baugesetzbuches eine dauerhafte Flexibilisierung bedeutet:

- Befreiungen und Abweichungen zugunsten des Wohnungsbaus sind dauerhaft erleichtert worden.

- Kommunen können künftig über mehrere vergleichbaren Bauvorhaben ohne langwierige Bebauungsplanverfahren entscheiden
- Im unbeplanten Innenbereich können Wohngebäude auch ohne strenges Einfügen-Gebot zugelassen werden

Diese neuen Möglichkeiten sind dauerhaft geltendes Recht, nicht nur befristet möglich.

Demgegenüber befristet wurde der § 246e BauGB eingeführt. Hiernach kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar werden, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Diese Vorschrift ermöglicht umfassende Befreiungsmöglichkeiten von den Vorschriften des Baugesetzbuches für Wohnungsbauvorhaben und gilt unter gewissen Voraussetzungen sogar für den Außenbereich. Werden Wohnungsbauvorhaben im Sinne dieser Vorschrift zugelassen, können sogar noch ergänzende Nutzungen zugelassen werden (vgl. § 246e Abs. 5 BauGB). Es handelt sich hierbei um den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen. In diesem Zusammenhang ist wichtig zu beachten, dass eine strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich wird, wenn ein Vorhaben nach der Prognoseentscheidung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt auslöst bzw. auslösen könnte.

Voraussetzung für die Anwendung des § 246e BauGB im Außenbereich nach § 35 BauGB ist der räumliche Zusammenhang mit Flächen, die in einem Bebauungsplan liegen oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Auch die Anwendung des § 246e BauGB liegt im Ermessen der Gemeinde und erfordert die explizite Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB.

Fazit:

Die Änderung der Gesetzeslage eröffnet umfangreiche Möglichkeiten, von den Vorgaben des Baugesetzbuches abzuweichen oder Befreiungen zu erteilen. Dadurch können Genehmigungsverfahren verkürzt und der Wohnungsbau insgesamt beschleunigt werden. Gleichwohl bilden die Festsetzungen von Bebauungsplänen sowie die Regelungen des § 34 BauGB das zentrale Fundament für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Abweichungen hiervon berühren die kommunale Planungshoheit nach dem Grundgesetz, die dem jeweiligen Gemeinderat zusteht.

Die Entscheidung über die Anwendung des Bau-Turbos liegt daher ausschließlich beim Rat der jeweiligen Gemeinde. Für Vorhabenträger ergibt sich daraus kein Rechtsanspruch auf eine Genehmigung auf Grundlage des Bau-Turbos: Eine Zustimmung nach § 36a BauGB ist nicht einklagbar.

Die nach § 36a BauGB erforderliche Zustimmung der Gemeinde ist somit als Ausfluss der kommunalen Planungshoheit zu verstehen. In der Praxis bedeutet dies, dass Bauanträge im Zusammenhang mit dem Bau-Turbo jeweils einer politischen Beratung und Bewertung unterzogen werden sollten.

Jede Gemeinde muss individuell entscheiden, ob und wenn ja in welchen Bereichen des Gemeindegebiets sie den Bau-Turbo für welche Vorhaben anwenden möchte. Beachtet werden sollte hierbei auch immer die dauerhafte Sicherstellung einer gewissen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Zu Nr. 2:

Keine nennenswerten Veränderungen. Die untere Bauaufsicht beteiligt im Baugenehmigungsverfahren die Städte und Gemeinden wie bisher auch mit der Bitte um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. In den Fällen, in denen es sich um einen Fall handeln könnte, bei dem der Bauturbo Anwendung finden könnte, wird im Rahmen des Anschreibens darauf hingewiesen, dass eine Zustimmung erforderlich wäre. Die Prüfung obliegt dann der Gemeinde. Im Gegensatz zum rechtswidrig versagten Einvernehmen kann eine ausgebliebene Zustimmung nicht von der Bauaufsicht ersetzt werden.

Zu Nr. 3:

Es liegt in der Planungshoheit der jeweiligen Gemeinden, ob und in welcher Form sie die Vorschriften des Bauturbos nutzen und hierüber den Wohnungsbau stärken möchten. Der Kreis hat hierauf keinen Einfluss.

Zu Nr. 4:

Für die Kreisverwaltung ist nicht mit Mehrbelastungen oder Entlastungen zu rechnen.

Zu Nr. 5:

Dies ist abhängig vom Umgang der jeweiligen Gemeinde mit den neuen Vorschriften im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

Zu Nr. 6:

Der Bauturbo ist zweifelsfrei dazu geeignet, Wohnungsbauvorhaben zu beschleunigen, insbesondere wenn auf die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen für die Verwirklichung von Wohnungsbauvorhaben verzichtet werden kann. Dies liegt jedoch ausschließlich in der Hand der jeweiligen Gemeinde und kann vom Kreis Coesfeld nicht beeinflusst werden.

Zu Nr. 7:

Unverändert gegenüber der bisherigen Rechtslage; Planungshoheit liegt bei den Gemeinden.

Zur Begründung des Antrags führt die SPD u. a. aus, dass „die konkreten Auswirkungen dieser Regelungen vor Ort jedoch bislang unklar (sind) und maßgeblich von der praktischen Umsetzung auf Kreis- und Kommunalebene ab(hängen).“ Dies ist nicht korrekt: Die konkreten Auswirkungen der Regelungen zum Bauturbo hängen ausschließlich von der praktischen Umsetzung auf Kommunalebene ab. Alle Vorschriften, die im Rahmen des Bauturbo geschaffen wurden, berücksichtigen die kommunale Planungshoheit als Kernbestandteil der in Art. 28 GG garantierten kommunalen Selbstverwaltung. Die praktische Umsetzung auf Kreisebene hat keinen Einfluss auf die Auswirkungen der neuen Rechtslage.

Auch die sachgerechte Wahrnehmung der steuernden und kontrollierenden Rolle des Kreistags kann an dieser Stelle nicht erkannt werden: Die Umsetzung des Bauturbos liegt ausschließlich in der Verantwortung der Kommunen.

II. Entscheidungsalternativen

Dem Beschlussvorschlag wird nicht gefolgt.

III. Auswirkungen /Zusammenhänge (Finanzen, Personal, IT, Klima)

Keine.

IV. Zuständigkeit für die Entscheidung

Kreistag gem. § 26 KrO in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Kreistags des Kreises Coesfeld. Vorberatung durch den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, öffentliche Sicherheit und Ordnung (Dezernat 1) gem. § 2 Abs. 2 Buchstabe a) der Zuständigkeitsordnung der Ausschüsse des Kreistags des Kreises Coesfeld Ordnung über die Zuständigkeiten der freiwilligen Fachausschüsse und des Kreisausschusses.