

Leitlinie der Gemeinde Nümbrecht zur Anwendung des „Bau-Turbo“

1. Ziel und Anwendungsbereich

Diese Leitlinie dient als Orientierung für die Anwendung des sogenannten „Bau-Turbo“. Sie betrifft Wohnungsbauvorhaben, die auf Grundlage von § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB sowie der befristeten Sonderregelung nach § 246e BauGB genehmigt werden können.

Maßgeblich für die Umsetzung ist jedoch stets die Entscheidung im Einzelfall, insbesondere die Zustimmung gemäß § 36a BauGB.

2. Zuständigkeit und Abstimmung

Die Zustimmung nach § 36a BauGB setzt grundsätzlich eine frühzeitige Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Gemeinde Nümbrecht voraus.

- Die Verwaltung kann die Zustimmung verweigern, wenn ein Vorhaben nicht vorab abgestimmt wurde und Fristen nicht eingehalten werden können.
- Ebenso kann eine Zustimmung versagt werden, wenn aufgrund des Prüfaufwands eine fristgerechte Entscheidung nicht möglich ist.

Dem Vorhabenträger wird daher empfohlen, bereits vor Antragstellung Kontakt mit der Baugenehmigungsbehörde (Bauamt des Oberbergischen Kreises) sowie der Gemeinde Nümbrecht aufzunehmen.

Zuständigkeitsregelung:

- Vorhaben von **großer städtebaulicher Bedeutung** werden durch den Planungsausschuss entschieden.
- Vorhaben von **geringer städtebaulicher Bedeutung** werden durch die Verwaltung entschieden.

Als Vorhaben von großer städtebaulicher Bedeutung gelten insbesondere:

- Bauvorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten
- Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
- Vorhaben, die eine zweite Bauzeile ermöglichen oder zusätzliche Vollgeschosse zulassen und damit Präzedenzfälle schaffen, die aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht mehr abgelehnt werden könnten

Alle übrigen Vorhaben gelten als Geschäfte der laufenden Verwaltung und werden durch den Bürgermeister, sprich die Verwaltung, entschieden.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht wird über alle Entscheidungen informiert und kann diese Leitlinie jederzeit anpassen. Eine Evaluation erfolgt bei Bedarf.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 36a Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme geben (Frist: maximal ein Monat). In diesem Fall verlängert sich die Entscheidungsfrist entsprechend.

Bei Vorhaben von großer städtebaulicher Bedeutung nach Zif. 2 dieser Leitlinie soll in der Regel eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

Hierfür hat der Vorhabenträger geeignete und aussagekräftige Unterlagen bereitzustellen. Der Gemeinde dürfen dabei keine Kosten entstehen.

4. Inanspruchnahme des planungsrechtlichen Außenbereichs nach § 35 BauGB

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Ausnahmen sind möglich, wenn:

- keine unkontrollierte Zersiedelung entsteht
- eine Abrundung bestehender Siedlungsbereiche erfolgt
- vorhandene Infrastruktur genutzt wird (z. B. einseitig bebaute bestehende Erschließungsstraßen)
- ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zum Siedlungsbereich besteht
- die Entwicklung als organische Fortsetzung des Siedlungsgefüges erkennbar ist

Nicht zulässig sind:

- das Aufbrechen klarer Siedlungsgrenzen / Raumkanten
- isolierte Bebauung ohne Anbindung an bestehende Siedlungen

Vorhaben mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB werden grundsätzlich nicht zugelassen.

Begründete Ausnahmen bleiben im Einzelfall möglich.

5. Ausschlussflächen

Von einer Anwendung des „Bau-Turbo“ ausgeschlossen sind:

- Naturschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile (Landschaftsplan Nr. 4 – Nümbrecht/Waldbröl)
- FFH-Gebiete
- Hochwasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Waldflächen im Sinne des Landesforstgesetzes

6. Gesicherte Erschließung

Eine gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für alle Vorhaben nach den § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3 b BauGB und § 246 e BauGB.

Diese kann auch über Erschließungsverträge gewährleistet werden, sofern:

- kein vollständiger Neubau von Straßen erforderlich ist
- keine umfangreiche Neuverlegung von Abwasserleitungen notwendig wird
- die Löschwasserversorgung gesichert ist

Der Gemeinde sowie den Gemeindewerken Nümbrecht dürfen durch Maßnahmen im Rahmen des „Bau-Turbo“ keine Kosten für Erschließungsanlagen entstehen.

7. Anwendung in Gewerbe-, Misch- und Kerngebieten

Auch im Rahmen des „Bau-Turbo“ sind öffentliche und nachbarschaftliche Belange zu berücksichtigen, insbesondere:

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Schutz bestehender Betriebe in der Ausübung ihrer bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen sowie künftiger Erweiterungen

Wohnnutzungen in Gewerbegebieten können zu Nutzungskonflikten führen und Betriebe einschränken. Daher sind entsprechende Genehmigungen in der Regel nicht vorgesehen.

In Misch- und Kerngebieten ist darauf zu achten, dass die Gebietstypik trotz zusätzlicher Wohnnutzung erhalten bleibt.

8. Verfügungsgewalt über Grundstücke

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde die Verfügungsgewalt über die betreffenden Flächen nachzuweisen.

9. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nümbrecht für Wohnbauvorhaben (beschlossen am 05.03.2025) ist verbindlich anzuwenden.

Ausnahmen sind nicht vorgesehen.

10. Städtebauliche Verträge

Sofern eine Zustimmung nach § 36a BauGB an Bedingungen geknüpft ist, die nicht Bestandteil der Baugenehmigung werden können, wird die Verwaltung ermächtigt, entsprechende städtebauliche Verträge abzuschließen.

Mögliche Inhalte sind insbesondere:

- Vorlage eines Grünflächenkonzepts
- Verwendung versickerungsfähiger Oberflächen
- Einhaltung gestalterischer Vorgaben
- Sicherung der Erschließung

Um die Einhaltung der im städtebaulichen Vertrag abgeschlossenen Regelungen zu gewährleisten, kann die Gemeinde Bankbürgschaften in angemessener Höhe verlangen.

Diese Leitlinie wurde vom Rat der Gemeinde Nümbrecht in seiner Sitzung am 29.04.2026 beschlossen.

Nümbrecht, den 30.04.2026



Thomas Hellbusch

-Bürgermeister-

