

Hinweise zur kommunalen Umsetzung des „Bau-Turbos“

Gestaltungsmöglichkeiten der
gemeindlichen Zustimmung



Anlass dieses Hinweispapiers sind Fragen aus der Mitgliedschaft des Städte- und Gemeindebundes NRW, in welchen Fällen die Zustimmung der Gemeinde nach Maßgabe des § 36a BauGB zur Anwendung der Planersatzvorschriften des „Bau-Turbos“ nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB vom Rat, dem zuständigen Ausschuss oder der Verwaltung zu erteilen ist. Zudem sollen „Leitplanken“ für die Anwendung des o.g. Normenkorsetts in den Kommunen gegeben sowie die verwaltungsinterne Zuständigkeit beleuchtet werden.

Inhalt

I. Die „Bau-Turbo“-Regelung.....	4
II. Generelles zur Anwendung des „Bau-Turbos“	5
III. „Leitplanken“ zur Umsetzung des „Bau-Turbos“ in der Gemeinde.....	7
1. Abstrakte Reichweite der Zustimmung.....	7
2. Regelungsvorschläge für Grundsatzbeschlüsse	8
IV. Die Erteilung der Zustimmung im Rahmen des „Bau-Turbos“	10
1. Rechtsnatur der Zustimmung.....	10
2. Ausgestaltung der Zustimmung	11
3. Zuständiges Organ in der Gemeinde für die Zustimmungserteilung.....	12
a. Kein Fall des Vorbehaltskatalogs	13
aa. § 41 Abs. 1 S. 2 f) GO NRW – Satzungen und sonstiges Ortsrecht.....	13
bb. § 41 Abs. 1 S. 2 g) GO NRW – Abschließende Beschlüsse in besonderen Verwaltungsverfahren.....	15
b. Delegationsoption.....	15
c. Kein Geschäft der laufenden Verwaltung	16
V. Die Aufteilung der Zuständigkeit für die Zustimmungsentscheidung innerhalb der Gemeinde.....	18
1. Zuständigkeit des Rates.....	18
2. Delegation auf einen Ausschuss.....	19
3. Delegation auf die Bürgermeisterin/den Bürgermeister	20
VI. Die Integration des Zustimmungsverfahrens in die kommunale Behördenstruktur.....	21
1. Verwaltungsinterne Organisationsentscheidungen	21
2. Bestimmung des Fristlaufs für die Zustimmungsentscheidung	22

I. Die „Bau-Turbo“-Regelung

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ vom 8. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) in Kraft getreten. Mit der damit verbundenen Änderung des BauGB wurden u.a. vier Vorschriften zur Erleichterung der Zulassung von Wohnungsbauvorhaben geändert bzw. eingeführt:

- **§ 31 Abs. 3 BauGB** - Ausnahmen und Befreiungen
- **§ 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1 b)** und **Abs. 3b BauGB** - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- **§ 36a BauGB** - Zustimmung der Gemeinde
- **§ 246e BauGB** - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Durch die Neufassung des **§ 31 Abs. 3 BauGB** wird im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch erweiterte Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen die Schaffung neuen Wohnraums erleichtert, z.B. durch Aufstockungen, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe.

Für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird durch die Änderung von **§ 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1 b) BauGB** die Anwendung der Möglichkeit zur Abweichung vom Gebot des Einfügens zugunsten von Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen von zulässigerweise errichteten Wohngebäuden auf alle Gebäude ausgeweitet. Neu eingeführt wird mit dem neuen **§ 34 Abs. 3b BauGB** die Möglichkeit zur Abweichung vom Gebot des Einfügens für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Kerninhalt des „Bau-Turbos“ ist die Einfügung eines neuen **§ 246e BauGB**, der befristet bis zum 31.12.2030 zur Beschleunigung des Wohnungsbaus ein Abweichen von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (z.B. B-Plan, FNPl., BauNVO, PlanZVO) erlaubt. Dies gilt auch für Vorhaben, die im Außenbereich errichtet werden sollen, sofern sie sich im räumlichen Zusammenhang mit Flächen eines Baugebietes oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden. Eine Abweichung von

anderen Fachgesetzen, etwa der BauO NRW, dem DSchG NRW, den Zielen der Raumordnung oder dem Umweltrecht, ermöglicht § 246e BauGB hingegen nicht.

Für die Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB ist gem. **§ 36a BauGB** stets die Zustimmung der Gemeinde erforderlich, selbst dann, wenn sie Trägerin der Bauaufsicht ist. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert. Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die Entscheidungsfrist der Gemeinde um die Dauer der Stellungnahmefrist. Ansonsten ist keine Verlängerung der Zustimmungsfrist möglich.

II. Generelles zur Anwendung des „Bau-Turbos“

Die Prüfung der Voraussetzungen der Vorschriften des Bau-Turbos verantwortet abschließend die Bauaufsichtsbehörde; die Gemeinde bringt ihre Entscheidung, ob sie den „Bau-Turbo“ anwenden will, über ihre Zustimmung nach § 36a BauGB ein (vgl. BMWSB, FAQ-Bau-Turbo, Stand 13. Januar 2026, S.12). Auf die [FAQ zum „Bau-Turbo“](#) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) wird hingewiesen.

Die Gemeinde übt mit der Zustimmungsentscheidung ihre kommunale Planungshoheit im Sinne des Art. 28 Abs. 2 GG aus. Dabei hat sie eine weite Gestaltungsfreiheit, wobei sie an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gebunden ist, insbesondere an die Anforderungen des allgemeinen und besonderen Gleichheitssatzes nach Artikel 3 GG.

Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Dies kann auch in städtebaulichen Verträgen mit dem Vorhabenträger geregelt werden.

Wichtig ist, dass die Gemeinde die Gründe, die sie zu ihrer zustimmenden oder ablehnenden Entscheidung nach § 36a BauGB bewogen hat, transparent macht. So entgeht sie dem Vorwurf der Willkür. Besondere Anforderungen an die Begründung bestehen nicht; allerdings muss sie nachvollziehbar sein. Als Begründung für die Entscheidung können der Flächennutzungsplan, bereits bestehende städtebauliche Konzepte oder eine vorhandene Rahmenplanung herangezogen werden, die beispielsweise Vorgaben für die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet enthalten oder auch bestimmte Flächen von einer Bebaubarkeit ausschließen (vgl. BMWStB, FAQ-Bau-Turbo, Stand 13. Januar 2026, S.12).

Möchte die Gemeinde einem Vorhaben nicht zustimmen, muss sie - insbesondere in komplexen Fällen - durch entsprechende Verfahrensregelungen sicherstellen, dass ihre Zustimmungsverweigerung rechtzeitig bei der Genehmigungsbehörde eingeht, sonst gilt wegen der Zustimmungsfiktion ihre Zustimmung als erteilt.

Nach hier vertretener Auffassung beginnt für die Bauaufsichtsbehörde die Frist zur Entscheidung über den Bauantrag (bei Vollverfahren drei Monate und bei einfachen Genehmigungsverfahren sechs Wochen) zu laufen, wenn die Zustimmungsentscheidung vorliegt oder die Zustimmungsfiktion eingetreten ist. Insoweit ist § 71 Abs. 6 BauO NRW analog anzuwenden. Da zum Zeitpunkt der letzten Änderung der BauO NRW das Bau-Turbo-Gesetz noch nicht verabschiedet war, konnte die Vorschrift des § 36a Abs. 1 BauGB noch nicht in die Fristenregelung des § 71 Abs. 6 BauO NRW aufgenommen werden. Nach Artikel 31 GG handelt es sich hierbei aber um ein bundesrechtlich zu beachtendes Gesetz, so dass eine analoge Anwendung entsprechend der in § 71 Abs. 6 BauO NRW bereits geregelten Berücksichtigungspflicht für Erklärungen nach § 36 Abs. 2 S.2 BauGB und § 12 Abs. 2 S. 2 u. 3 LuftVG angezeigt ist. Im Rahmen der laufenden BauO-Novelle in NRW ist insoweit eine Anpassung der Fristenregelung, insbesondere im Falle der Einführung einer Genehmigungsfiktion für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

III. „Leitplanken“ zur Umsetzung des „Bau-Turbos“ in der Gemeinde

1. Abstrakte Reichweite der Zustimmung

Die Gemeinde bestimmt im Rahmen des § 36a BauGB, ob und unter welchen Voraussetzungen der „Bau-Turbo“ Anwendung finden kann. Dabei steht ihr ein weites Ermessen zu. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB: „Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren **Vorstellungen** von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.“

Auch eine partielle Anwendung des „Bau-Turbos“ nur in bestimmten Gebieten oder für bestimmte Vorhaben, ist möglich (vgl. BMWStB, FAQ-Bau-Turbo, Stand 13. Januar 2026, S.12). Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung macht § 36a BauGB nicht. Es ist also an der Gemeinde selbst zu entscheiden, wie sie die städtebaulichen Anforderungen im konkreten Einzelfall versteht; vergleichbar wie sie es in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit im Sinne des Art. 28 Abs. 2 GG bei der Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplans tun würde (vgl. BMWStB, FAQ-Bau-Turbo, Stand 13. Januar 2026, S.12).

Es bietet sich an, dass die Gemeinde zum Umgang mit den Vorschriften des „Bau-Turbos“ einen Grundsatzbeschluss fasst und damit die städtebaulichen Leitlinien festlegt, wann und in welcher Form sie der Anwendung des § 246e BauGB zustimmt. Rechtlich maßgeblich ist aber letztlich die Zustimmung im Einzelfall.

Baugenehmigungen nach den „Bau-Turbo“-Vorschriften können nicht über das hinausgehen, was planbar wäre. Die Grundsätze der Bauleitplanung (u.a. zur Konfliktbewältigung) gelten weiterhin. So gelten auch insbesondere das Gebot der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Vorgaben aus Fachgesetzen. Dies sollte auch bei der Entscheidung über die Zustimmung beachtet werden.

2. Regelungsvorschläge für Grundsatzbeschlüsse

Grundsatzbeschlüsse des Rates können den Anwendungsbereich der Vorschriften des „Bau-Turbos“ festlegen. Dies sichert die Einhaltung des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Der Anwendungsbereich kann unter Voraussetzungen gestellt oder für bestimmte Vorhaben durch eine „Negativliste“ abgegrenzt werden. Für die Zustimmungserteilung können generell geltende Bedingungen aufgestellt werden.

Der nachstehende Katalog nennt Beispiele für inhaltliche Festlegungen, die als Anregung für eine Entscheidung vor Ort zu verstehen sind. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; vielmehr steht der Kommune ein weites Ermessen (siehe III. 1.) zu.

- Wohnen in **Gewerbe- und Industriegebieten** könnte grundsätzlich ausgeschlossen oder unter Bedingungen gestellt werden. Als Begründung für den Ausschluss ließe sich anführen, dass so verhindert werden soll, dass Wirtschaftsflächen verloren gehen. Eine **Rückausnahme** wäre möglich bei Randflächen, die direkt an ein Wohngebiet grenzen.
- Ein Ausschluss könnte auch für die Fälle verfügt werden, in denen das Vorhaben **außerhalb** von Bauflächen des **Flächennutzungsplans** liegt und soweit eine Erstinanspruchnahme von Flächen damit verbunden ist.
- Die Anwendung der Regelung des „Bau-Turbos“ im Sinne des § 246e BauGB könnte auch im **klassischen Außenbereich** ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Eine Ausnahme könnte dann gemacht werden, wenn es sich um eine moderate Siedlungsarrondierung handelt, das Vorhaben also **unmittelbar** angrenzend an den bestehenden Ortsrand errichtet werden soll. Im Falle der Ausnahmeerteilung dürfte regelmäßig eine strategische Umweltprüfung erforderlich sein.

- Ein weiterer Ausschlussgrund könnte für den Fall festgelegt werden, dass durch ein Vorhaben eine perspektivische **städtebauliche Entwicklung** dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert wird. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn hinter liegende Grundstücke nicht mehr erreicht bzw. nicht mehr erschlossen werden können oder Immissionsprobleme durch nachträgliche Erschließungen entstehen.
- Die Unvereinbarkeit mit der Vorstellung der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung kann auch für die Fälle festgelegt werden, in denen das Vorhaben den Darstellungen des **Flächennutzungsplans** oder den Vorgaben eines **städtebaulichen Entwicklungskonzepts** widerspricht, ein **Planerfordernis** auslöst oder zur **Funktionslosigkeit** eines B-Plans führen würde.
- Möglich ist auch ein Ausschluss für den Fall, dass eine **negative Vorprägung im Quartier** entsteht oder weitere städtebauliche Fehlentwicklungen (z.B. im Immissionsschutz) hierdurch ermöglicht werden.
- Da § 4 ROG durch den „Bau-Turbo“ nicht geändert worden ist, sollte die Abweichung von **Zielen der Raumordnung und Landesplanung** ausgeschlossen werden. Ansonsten müsste ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.
- Weiter kann die Überwindung der Vorschriften des **besonderen Städtebaurechtes**, z.B. die Ersatzneubaubestätigung für ein zu erhaltendes Gebäude/Ensemble gemäß § 172 BauGB, ausgeschlossen werden.
- Zur Wahrung des Ortsbildes können auch für **historische Stadtkerne** oder **Denkmalbereiche** Einschränkungen festgelegt werden.
- Die Anwendung des Bau-Turbos kann **räumlich** beschränkt werden. Soll der Wohnraumbedarf nur in bestimmten **Ortsteilen** wegen dort vorhandener Infrastruktur erfüllt werden, kann er nur auf diese Ortsteile bezogen werden.

- **Befreiungen** nach § 31 Abs. 3 BauGB können im Grundsatzbeschluss davon abhängig gemacht werden, dass der Antragsteller einen bestimmten Prozentsatz (z.B. 20 %, 30 % oder 40 %) **öffentlich geförderten Wohnraum** realisiert.
- Weitere **Bedingungen** können sein:
 - Vorlage eines **Durchgrünungskonzepts**,
 - Einhaltung näher zu bestimmender **Baustandards**,
 - Vorgaben zur **Energie-** und/oder **Wärmeversorgung**,
 - Vorgaben zum **Lärmschutz**,
 - Sicherstellung der **Erschließung**,
 - Aufnahme einer **Bauverpflichtung**,
 - **Folgekostentragung** für soziale Infrastruktur

Auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) [zum „Bau-Turbo“](#) können von einigen Städten Grundsatzbeschlüsse abgerufen werden.

IV. Die Erteilung der Zustimmung im Rahmen des „Bau-Turbos“

Die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde wird über die gemeindliche Zustimmung sichergestellt. Die Zustimmung hat planersetzende Funktion. Hierdurch wird der Eingriff in die kommunale Planungshoheit kompensiert. Bei der Zustimmungsentscheidung handelt es sich um die **Ausübung des freien Planungsermessens** nach § 1 Abs. 3 BauGB.

1. Rechtsnatur der Zustimmung

Die Zustimmung oder Zustimmungsversagung der Gemeinde ist eine Zwischenentscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren. Als Verwaltungsinternum kann sie gemäß § 36a Abs. 3 BauGB nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigung, Versagung der Baugenehmigung) überprüft werden.

Sie unterscheidet sich vom Einvernehmen nach § 36 BauGB dadurch, dass auf ihre Erteilung kein Rechtsanspruch besteht. Sie kann auch nicht – wie das Einvernehmen – durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.

Die Erteilung der Zustimmung ist – ebenfalls anders als das Einvernehmen – auch erforderlich, wenn die jeweilige Gemeinde selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist.

Die Zustimmung erschöpft sich nicht – wie das Einvernehmen – auf eine Rechtsprüfung, sondern ist Ausdruck der kommunalen Planungshoheit und ersetzt in ihrer Funktion eine entsprechende Bauleitplanung.

2. Ausgestaltung der Zustimmung

Bei Projekten mit städtebaulicher Wirkung oder hoher Nachbarschaftsresonanz sollte die **Öffentlichkeit** beteiligt werden. Zwar räumt § 36a Abs. 2 BauGB hierfür eine Fristverlängerung um höchstens einen Monat ein. Dafür hat die Gemeinde bei der Ausgestaltung der Öffentlichkeitsbeteiligung aber einen weiten Spielraum, da § 36 Abs. 2 BauGB hierzu keine näheren Vorgaben macht. So könnte der Rat z.B. einen Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan fassen und vorbehaltlich zustimmen, dass das Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf den „Bau-Turbo“ umgestellt werden kann. Gibt es in der Beteiligungsphase keine wesentlichen Konflikte, dann kann vom Bebauungsverfahren in das Baugenehmigungsverfahren gewechselt werden. Dies könnte ebenfalls in einem Grundsatzbeschluss geregelt werden.

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung an **Bedingungen** knüpfen, die dann als **Nebenbestimmung** in die Baugenehmigung aufgenommen werden oder im Rahmen eines **städtebaulichen Vertrages** oder eines **Erschließungsvertrages** konkretisiert werden. Im letzteren Fall würde die Gemeinde ihre Zustimmung von der Bedingung abhängig machen, dass der Vorhabenträger mit ihr einen entsprechenden Vertrag schließt. Bei städtebaulichen Verträgen ist das Kopplungsverbot zu beachten.

Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens sind eine Vielzahl von Vorschriften und die Auswirkung der beantragten Abweichungen auf die Umgebungsbebauung, die Nachbarschaft und den Immissionsschutz zu prüfen. Dabei müssen konkurrierende Belange in Ausgleich gebracht werden. Wichtige Aspekte müssen in städtebaulichen Verträgen vereinbart werden kann. Die hierfür zur Verfügung stehende Zeit von drei Monaten kann zu knapp sein, um alle Fragen zu klären, mit dem Bauherrn abzustimmen und ggf. städtebauliche Verträge auszuverhandeln. Zudem können Rat- und Ausschusssitzungen nicht ständig vorhabenbezogen einberufen werden. Sie werden vielmehr im Rahmen einer Jahresplanung im Vorhinein und in überschaubaren zeitlichen Abständen festgelegt. Daher kann es sinnvoll sein, einen Bauantrag zunächst mit der Maßgabe abzulehnen, dass das **Vorhaben mit dem Planungsamt abgestimmt** wird. Im Anschluss an die Abstimmung kann dann ein neuer Bauantrag gestellt werden. Auf diese Weise lässt sich eine „Fristverlängerung“ gestalten. Es ist auch denkbar, für dieses Verfahren einen Grundsatzbeschluss zu fassen.

3. Zuständiges Organ in der Gemeinde für die Zustimmungserteilung

Die Zustimmung der Gemeinde kann nach hier vertretener Auffassung gemäß § 41 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 GO NRW vom Rat, einem zuständigen Ausschuss oder der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister erteilt werden. Dies leitet sich aus den nachfolgenden Erwägungen ab.

Das BauGB selbst verhält sich nicht zu der Frage, welches Organ innerhalb der Gemeinde für die Entscheidung über die Zustimmung zuständig ist. Diese Frage beantwortet sich nach dem Kommunalrecht des Landes NRW. Insoweit regelt § 41 GO NRW die Frage, welches Organ der Gemeinde als Rechtssubjekt des Innenrechts zuständig ist (vgl. Smith, in: Klerbaum/Palmen, GO NRW, § 41, I).

Nach § 41 Abs. 1 GO NRW ist der Rat für alle Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung (Allzuständigkeit des Rates) zuständig, solange er selbst keine andere Entscheidung getroffen hat und es sich bei Erteilung der Zustimmung nicht um ein „Geschäft der laufenden Verwaltung“ handelt. Insoweit ist der

Rat grundsätzlich für die Erteilung der Zustimmung zur Anwendung der Regelungen des „Bau-Turbos“ nach § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB zuständig.

Nachfolgend wird erläutert, dass kein Fall des „Vorbehaltskatalogs“ des § 41 Abs. 1 S. 2 GO NRW vorliegt (a.), dass die Delegationsmöglichkeit eröffnet ist (b.) und dass in bedeutsamen Fällen kein „Geschäft der laufenden Verwaltung“ vorliegt (c.).

a. Kein Fall des Vorbehaltskatalogs

Die ausschließliche Zuständigkeit des Rates für die Erteilung der Zustimmung im Sinne des § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB ist nicht zwingend. Ein Ausschluss der Möglichkeit der Delegation auf andere Gemeindeorgane dürfte nach hiesiger Rechtsauffassung nicht einschlägig sein, da sich die Erteilung der Zustimmung nicht im „Vorbehaltskatalog“ des § 41 Abs. 1 S. 2 GO NRW wiederfindet. Nach dem sogenannten „Vorbehaltskatalog“ können Entscheidungen über die in § 41 Abs. 1 S. 2 a) bis u) GO NRW genannten Zuständigkeiten ausdrücklich nicht vom Rat auf Ausschüsse oder die Bürgermeisterin/den Bürgermeister übertragen werden.

Nachfolgend wird näher dargelegt, dass insbesondere die Tatbestände des § 41 Abs. 1 S. 2 f) GO NRW (Satzungen und sonstiges Ortsrecht) und des § 41 Abs. 1 S. 2 g) GO NRW (Abschließende Beschlüsse in besonderen Verwaltungsverfahren) nicht einschlägig sind.

aa. § 41 Abs. 1 S. 2 f) GO NRW – Satzungen und sonstiges Ortsrecht

Die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB dürfte ein Minus zum Erlass der Satzung oder einer ortsrechtlichen Bestimmung darstellen, sodass § 41 Abs. 1 S. 2 f) GO NRW nicht eingreift. Denn nach § 41 Abs. 1 S. 2 f) GO NRW hat der Rat nur die ausschließliche Zuständigkeit für die in seiner Rechtsetzungsbefugnis liegenden Rechtsvorschriften. Dazu gehören insbesondere die Satzungen (vgl. Smith, in: Kleerbaum/Palmen, GO NRW, § 41, V 6; Paal, in: Rehn/Cronauge, GO NRW, § 41 Rn 8). Satzungen sind Rechtsnormen, die von der Gemeinde im Rahmen der ihr gesetzlich verliehenen Satzungsautonomie zur Regelung ihrer eigenen Angelegenheiten

mit der Wirksamkeit für die ihr angehörenden und unterworfenen Personen erlassen werden können (vgl. Sommer/Fallack, in: Kleebaum/Palmen, GO NRW, § 7, II 2). Sie haben grundsätzlich abstrakt-generellen Charakter und lediglich ausnahmsweise einen konkret-individuellen Inhalt wie z.B. beim Bebauungsplan (vgl. Sommer/Fallack, in: Kleebaum/Palmen, GO NRW, § 7, II 2). Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zu den sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen gehören alle Rechtsnormen, die mit Wirkung von der Gemeinde zu erlassen sind oder erlassen werden können (vgl. Smith, in: Kleebaum/Palmen, GO NRW, § 41, V 6). Dies sind beispielsweise ordnungsbehördliche Verordnungen (§ 29 OBG NRW).

Ausweislich von § 246e Abs. 1 BauGB kann von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften unter den weiteren Voraussetzungen der Norm abgewichen werden. In § 31 Abs. 3 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht die Zustimmung, im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abzuweichen. Hierdurch wird eine neue abstrakt-generelle Regelung oder ein Bebauungsplan gerade nicht geschaffen.

Vielmehr dürfte es sich bei der Zustimmung um ein „Minus“ in Relation zu einer Satzung oder ortsrechtlichen Bestimmung im Sinne des § 41 Abs. 1 S. 2 f) GO NRW handeln. Denn die Erklärung der Zustimmung kann theoretisch schon dem Wortlaut nach mit „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden. Dies spricht dafür, dass es sich bei der Zustimmung um etwas „Viel-Kleinteiligeres“ als eine Satzung oder eine andere ortsrechtliche Bestimmung handelt.

Im Übrigen dürfte auch der Sinn und Zweck des § 246e BauGB – Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachungen auf dem Weg zur Zulassung von Wohnbauvorhaben – dafür streiten, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde pragmatisch und zeitnah von der Verwaltung getroffen werden kann. Dies ist einmal mehr vor dem Hintergrund anzunehmen, dass nach drei Monaten gemäß

§ 36a Abs. 1 S. 4 BauGB die Zustimmungsfiktion greift. Sinnwidrig erscheint es auch, wenn man von einem strikten Delegationsverbot ausginge, da dann jedwede Entscheidung – selbst wenn sie nur die Schaffung einer einzigen Wohneinheit im Wege des „Bau-Turbos“ zur Folge hätte – in einer Millionenstadt wie Köln nur im Rat getroffen werden könnte. Dies dürfte zu einer Überfrachtung des Rates führen.

**bb. § 41 Abs. 1 S. 2 g) GO NRW – Abschließende Beschlüsse in besonderen
Verwaltungsverfahren**

Auch § 41 Abs. 1 S. 2 g) GO NRW dürfte für den Fall des Erteilens der Zustimmung zur Anwendung des Rechtsregimes des „Bau-Turbos“ nicht einschlägig sein. Die Erteilung der Zustimmung ist ein Minus zur Schöpfung eines neuen Gesetzes in materieller Hinsicht (s.o.). Die Bestimmung in § 41 Abs. 1 S. 2 g) GO NRW dient lediglich der Klarstellung, dass nur abschließende Beschlüsse im Flächennutzungsplanverfahren und abschließende Satzungsbeschlüsse dem Delegationsverbot unterliegen (vgl. Smith, in: Kleerbaum/Palmen, GO NRW, § 41, V 7; Paal, in: Rehn/Cronauge, GO NRW, § 41 Rn 8). Im Umkehrschluss können alle vorausgehenden verfahrensleitenden Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss, Offenlegungsbeschluss) delegiert werden (vgl. Paal, in: Rehn/Cronauge, GO NRW, § 41 Rn 8).

b. Delegationsoption

Da der Vorbehaltskatalog nicht einschlägig ist, kann der Rat gemäß § 41 Abs. 2 S. 1 GO NRW die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB auf die Verwaltung übertragen. Selbiges gilt gemäß § 41 Abs. 2 S. 1 GO NRW für die Übertragung auf den Ausschuss.

Außerdem kann der Rat nach § 41 Abs. 2 S. 1 GO NRW auch Ausschüsse ermächtigen, in Angelegenheiten ihres Aufgabenbereichs die Entscheidung der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister zu übertragen.

Die Übertragung kann sich nur auf bestimmte Angelegenheiten beziehen, welche aber gattungsgemäß bezeichnet werden können (Paal, in: Rehn /

Cronauge, GO NRW, § 41 Rn 11; Smith, in: Kleebaum/Palmen, GO NRW, § 41, V I 2).

Dabei gilt der Bestimmtheitsgrundsatz (Paal, in: Rehn/Cronauge, GO NRW, § 41 Rn 11; Smith, in: Kleebaum/Palmen, GO NRW, § 41, V I 2). Hinreichend bestimmt ist beispielsweise die Übertragung „vorbereitender Beschlüsse im Planungsverfahren“, da hier ersichtlich ist, dass abschließende Beschlüsse beim Rat verbleiben (vgl. Paal, in: Rehn/Cronauge, GO NRW, § 41 Rn 11).

Die Kontrollrechte des Rates ausweislich von §§ 55 Abs. 3, 62 Abs. 2 S. 2 GO NRW bestehen trotz Delegation fort (vgl. Smith, in: Kleebaum/Palmen, GO NRW, § 41, V I 1).

Zu der Frage, in welchen Fällen eine Delegation opportun ist, wird auf **V.** verwiesen.

c. Kein Geschäft der laufenden Verwaltung

„Geschäfte der laufenden Verwaltung“ gelten gem. § 41 Abs. 3 GO NRW im Namen des Rates als auf die Bürgermeisterin/den Bürgermeister übertragen. Nach gefestigter Rechtsprechung fallen die nach Regelmäßigkeit und Häufigkeit üblichen Geschäfte darunter, deren Erledigung nach feststehenden Grundsätzen „auf eingefahrenen Gleisen“ erfolgt und die für die Gemeinde unter Berücksichtigung ihrer Größe und Finanzkraft weder wirtschaftlich noch grundsätzlich von wesentlicher Bedeutung sind (vgl. OVG Münster Urt. V. 28.05.2021 – 11 A 390/19, BeckRS 2021, 1485; Smith, in: Kleebaum/Palmen, GO NRW, § 41, V II 4).

Nach diesen Kriterien ist die Erteilung der Zustimmung nach § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB jedenfalls dann nicht qua „Geschäft der laufenden Verwaltung“ auf die Bürgermeisterin/den Bürgermeister übertragen, wenn es sich wegen der Größe der Flächeninanspruchnahme, der städtebaulichen Wirkung oder städtebaulichen Bedeutung um bedeutsame Vorhaben handelt.

Dies dürfte z.B. bei einem Wohnquartier, mit dem eine Vielzahl von Wohneinheiten errichtet werden sollen, der Fall sein, ebenso im Falle der Bebauung einer großen Fläche in exponierter, zentraler oder städtebaulich sensibler Lage.

Auch bei „Geschäften der laufenden Verwaltung“ steht dem Rat ein Vorbehaltsrecht nach § 41 Abs. 3 Hs. 2 GO NRW zu (vgl. Smith, in: Kleerbaum/Palmen, GO NRW, § 41, V II 2). Danach kann er sich, einer Bezirksvertretung oder einem Ausschuss für einen bestimmten Kreis von Geschäften oder für einen Einzelfall die Entscheidung vorbehalten (vgl. Smith, in: Kleerbaum/Palmen, GO NRW, § 41, V II 2).

Ein solcher Vorbehalt ist z.B. durch die Festlegung städtebaulicher Kriterien möglich, bei denen der Rat im Einzelfall über bestimmte Vorhaben entscheiden soll (vgl. Smith, in: Kleerbaum/Palmen, GO NRW, § 41, V II 2).

Der Begriff „Geschäft der laufenden Verwaltung“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und unterliegt damit der vollen gerichtlichen Kontrolle (vgl. Smith, in: Kleerbaum/Palmen, GO NRW, § 41, V II 4).

Um ein möglichst hohes Stadium an Rechtssicherheit zu generieren, ist es also empfehlenswert, in einem Grundsatzbeschluss festzulegen, für welche Fälle der Erteilung der Zustimmung der Rat, ein Ausschuss oder die Verwaltung zuständig sein soll.

Die Abgrenzung kann sich an den nachfolgenden Erwägungen orientieren. Diese sollen eine Hilfestellung für notwendige kommunale Entscheidungen liefern, wobei die konkreten Festlegungen in Abhängigkeit zur Größe der Gemeinde, zur jeweiligen Verwaltungspraxis und -kraft und den Regelungen der geltenden örtlichen Zuständigkeitsordnungen getroffen werden sollten.

V. Die Aufteilung der Zuständigkeit für die Zustimmungsentscheidung innerhalb der Gemeinde

Die Übertragung von Entscheidungsbefugnissen auf die Ausschüsse oder die Bürgermeisterin/den Bürgermeister kann in der Hauptsatzung, einer Zuständigkeitsordnung oder durch einfachen Ratsbeschluss erfolgen (vgl. Paal, in: Rehn/Cronauge, GO NRW, § 41 Rn 11).

Der Grundsatzbeschluss für Zuordnung auf den Rat, einen Ausschuss und die Bürgermeisterin/den Bürgermeister kann sich beispielsweise an folgenden Gesichtspunkten orientieren:

- Größe des Vorhabens (Flächenumfang, Anzahl der Wohneinheiten)
- politische Relevanz
- städtebauliche Bedeutung
- städtebauliche Wirkung
- Nachbarschaftsrelevanz
- inhaltlich-planungsrechtliche Herausforderungen

Auch wenn die Delegation der Zustimmungserteilung gem. § 41 Abs. 2 S. 1 GO NRW rechtlich möglich ist, ist sie nicht in jedem Fall empfehlenswert. Hat das Bauvorhaben einen zu großen Umfang oder eine zu große Relevanz, sollte die Ratsbeschlussfassung dem Rat vorbehalten bleiben.

Bei der Übertragung der Zustimmung auf die Bürgermeisterin/den Bürgermeister sollte auch klargestellt werden, welche Fallgestaltungen kein „Geschäft der laufenden Verwaltung“ sind.

1. Zuständigkeit des Rates

Als grundsätzliches Abgrenzungskriterium bietet sich die Flächeninanspruchnahme an. Dabei sollte die Zuständigkeit für die Erteilung von Zustimmungen für Vorhaben ab **einem Hektar** Flächeninanspruchnahme beim Rat verbleiben. Bei kleineren Städten und Gemeinden sollte eine kleinere Fläche bestimmt werden.

Die Zuständigkeit des Rates kann auch von der Anzahl der **Wohneinheiten (WE)** abhängig gemacht werden, die realisiert werden sollen. Der Rat könnte z.B. bei mehr als **50 WE** im **Geschosswohnungsbau** und mehr als **30 WE** im **Einfamilienhausbau** zuständig sein. Die Zahl sollte an die Größe der Gemeinde angepasst werden.

Auch für den Fall, dass nach einer Ersteinschätzung die **Planungsbedürftigkeit** zunächst gegeben erscheint (ggf. schon vor dem „Bau-Turbo“ eingeleitete B-Planverfahren) und sich der „Bau-Turbo“ als Abkürzungsmöglichkeit darstellt, sollte der Rat eingebunden werden.

Die Zuständigkeit des Rates ist ebenfalls sinnvoll, wenn es sich um ein Vorhaben mit **erheblichen potenziellen städtebaulichen Problemstellungen** handelt. Dies kann der Fall sein, wenn das Vorhaben einen Grenzfall zwischen echter Planungsbedürftigkeit und eingeschränkter Genehmigungsfähigkeit darstellt, schwer überschaubar ist und Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung noch nicht abschließend absehbar sind.

2. Delegation auf einen Ausschuss

Soweit das Vorhaben **kleiner als ein Hektar**, aber **größer als ein halber Hektar** ist, könnte die Erteilung der Zustimmung auf den zuständigen Ausschuss gemäß § 41 Abs. 2 S. 1 GO NRW übertragen werden. Bei kleineren Städten und Gemeinden sollte eine Größenordnung gewählt werden, die unter diesen Flächengrößen liegt.

Bei einer Festlegung der Zuständigkeit nach der Anzahl von WE könnte der Ausschuss über Vorhaben entscheiden mit **20 bis 50 WE** im **Geschosswohnungsbau** und **10 bis 30 WE** im **Einfamilienhausbau**. Die Zahl sollte an die Größe der Gemeinde angepasst werden.

Ein erheblicher **Abweichungsumfang** von Planersatzvorschriften des BauGB sowie vom Bebauungsplan sprechen für eine Delegation auf den Ausschuss, ebenso Abweichungen von bestehenden städtebaulichen Konzepten oder Rahmenplänen und konkrete städtebauliche Problemstellungen.

Eine Wahrnehmung durch den Ausschuss sollte auch in den Fällen erfolgen, in denen davon auszugehen ist, dass bei den Vorhaben **Konflikte** zu erwarten sind. Dies kann der Fall sein bei

- erheblichen Umweltauswirkungen und
- starke Betroffenheit nachbarlicher Interessen.

Je nach Umfang der zu erwartenden **Nachbarschaftskonflikte** ist auch eine Befassung durch den Rat empfehlenswert.

Bei **Außenbereichsvorhaben** oder bei Vorhaben in **Gewerbe- und Industriegebieten** könnte die grundsätzliche Zuständigkeit des Ausschusses begründet werden.

3. Delegation auf die Bürgermeisterin/den Bürgermeister

Die Zuständigkeit für die Erteilung von Zustimmung gem. § 36a BauGB für Vorhaben **unter einem halben Hektar** Flächeninanspruchnahme sollte regelmäßig auf die Bürgermeisterin/den Bürgermeister als „Geschäft der laufenden Verwaltung“ übertragen werden. Auch hier sollte bei kleineren Städten und Gemeinden eine Anpassung der Größenordnung erfolgen.

Die Zuständigkeit der Verwaltung könnte bei Vorhaben unter **20 WE** im **Geschosswohnungsbau** und unter **10 WE** im **Einfamilienhausbau** festgelegt werden. Die Zahl sollte an die Größe der Gemeinde angepasst werden.

Darüber hinaus können Bauvorhaben, die im **geringen Umfang** von Planersatzvorschriften des BauGB sowie vom Bebauungsplan abweichen, auf die Bürgermeisterin/den Bürgermeister gemäß § 41 Abs. 2 S. 1 GO NRW delegiert werden. Im Übrigen gelten die unter 1.b. gemachten Abgrenzungskriterien.

Möglich ist auch, die Bürgermeisterin/den Bürgermeister die **Verweigerung** für die Zustimmung von Vorhaben zu erteilen, die aufgrund eines gefassten Grundsatzbeschlusses nicht zustimmungsfähig sind.

VI. Die Integration des Zustimmungsverfahrens in die kommunale Behördenstruktur

Für die Durchführung des BauGB inklusive der sog. „Einrichtung der Behörden“ im Sinne des Art. 84 Abs. 1 S. 1 GG sind allein die Länder zuständig. Das BauGB enthält sich einer Aussage über die Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde des Kreises bzw. bei Städten mit eigener Bauaufsicht über die innerkommunale Organisation. Das Abstimmungsprozedere wird durch die Landesbauordnung bzw. die Gemeindeordnung des Landes NRW determiniert und hängt davon ab, ob die Gemeinde selbst Bauaufsichtsbehörde ist oder der Kreis diese Aufgabe wahrnimmt.

1. Verwaltungsinterne Organisationsentscheidungen

Die Stelle in der Gemeinde, die für die Umsetzung der Zustimmungsentscheidung des Rates oder Ausschusses zuständig ist, bestimmt die Bürgermeisterin/der Bürgermeister. Sie/er leitet und verteilt gemäß § 62 Abs. 1 S. 2, 3 GO die Gemeindegeschäfte. Kraft ihrer/seiner Organisationshoheit kann sie/er diese Aufgabe einer von ihr/ihm zu bestimmenden Verwaltungseinheit zuweisen. Dieser Verwaltungseinheit könnte die Bürgermeisterin/der Bürgermeister auch die Aufgabe der Zustimmungserteilung für die Fälle, in denen die Bürgermeisterin/der Bürgermeister zuständig ist, übertragen.

Üblicherweise dürfte es opportun sein, wenn die Bürgermeisterin/der Bürgermeister diese Aufgaben dem Fachbereich/Fachamt „Bauen & Planen“ oder einer ähnlich bezeichneten Fachstelle zuweist, die für die Stadtentwicklung und Bauleitplanung zuständig ist. In den meisten Fällen wird dies das Planungsamt sein.

Dieser Verwaltungseinheit könnte auch die Zuständigkeit für den Empfang von Zustimmungersuchen durch die Bauaufsichtsbehörde und für die Übermittlung der Zustimmungsversagung oder Zustimmungserteilung an die Bauaufsichtsbehörde im eigenen Hause oder bei der Kreisverwaltung zugesprochen werden, und zwar unabhängig davon, ob die Zustimmungsentscheidung

vom Rat, vom Ausschuss oder von der zuständigen Verwaltungseinheit getroffen worden ist.

2. Bestimmung des Fristlaufs für die Zustimmungentscheidung

Nach § 36a Abs. 1 BauGB beginnt die dreimonatige Zustimmungsfrist nach Eingang des Zustimmungersuchens der Bauaufsichtsbehörde bei der Gemeinde zu laufen.

Ist der Kreis die Bauaufsichtsbehörde lässt sich der Fristlaufbeginn ohne Probleme bestimmen. Maßgeblich ist hier der Zeitpunkt, zu dem die Gemeinde die Bauantragsunterlagen mit dem Zustimmungersuchen vom Kreis erhält.

Ist die Stadt selbst Baugenehmigungsbehörde, stellt sich hingegen die Frage, ob die Frist mit Eingang des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde beginnt und nicht erst – nach interner Weitergabe - mit Zugang bei der für die Zustimmungserteilung zuständigen Stelle. Die Verweisung in § 36a Abs. 1 S. 4 HS 2 BauGB auf § 36 Abs. 2 S. 2 HS 2 BauGB, wonach die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde gleichstellt ist, ist nicht einschlägig, da der Bauantrag in NRW – abgesehen von der in den Fällen des Bau-Turbo nicht anwendbaren Genehmigungsfreistellung - bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist.

Anders als bei der Einvernehmenserteilung nach § 36 BauGB ist die Zustimmungserteilung durch die Gemeinde mit eigener Bauaufsichtsbehörde nicht entbehrlich. § 36a Abs.1 S. 1 BauGB stellt ausdrücklich klar, dass Vorhaben nach den Bau-Turbo-Vorschriften „nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig (sind), auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist.“ Dies liegt daran, dass es sich bei der Zustimmungentscheidung um ein Novum handelt, die eine eigenständige Funktion und Rechtsnatur hat. Im Übrigen stellt der Wortlaut des § 36a Abs.1 S. 4 BauGB für den Fristlaufbeginn auf den „Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde“ ab. Diese muss also zunächst tätig werden. Dann kann es aber keinen Unterschied machen, ob diese beim Kreis angesiedelt ist oder in der Stadt selbst. Ansonsten käme es zu dem unterschiedlichen Ergebnis, dass der Fristlauf bei einer Zuständigkeit der Stadt kürzer wäre als bei einer Zuständigkeit des

Kreises. Im Falle der Kreisbauaufsichtsbehörde würde die Zeit der Vorprüfung des Antrags und der Weiterleitung der Bauunterlagen an die Gemeinde nicht auf die Zustimmungsfrist angerechnet, im Falle der städtischen Bauaufsichtsbehörde wohl. Es ist aber nicht erkennbar, dass der Gesetzgeber diese Ungleichbehandlung gewollt hat (so auch FAQ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für den Vollzug für den Vollzug des Bau-turbo, Stand: 16.12.2025, S. 22,23; FAQ Bau-Turbo des BMWSB, Stand: 13.01.2026, S. 18). Demgegenüber wird in der Literatur die Auffassung vertreten, dass die Frist bei einer Gemeinde mit eigener Bauaufsicht mit Eingang der Bauunterlagen bei der Stadtverwaltung zu laufen beginnt (Reidt, Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB, UPR 2026 S.51). Eine amtliche Äußerung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) als oberster Bauaufsichtsbehörde des Landes NRW liegt zu dieser Frage – soweit ersichtlich – nicht vor.

Um angesichts dieser unsicheren Rechtslage zu vermeiden, dass infolge der Annahme einer vermeintlich längeren Frist die Zustimmungsfiktion des § 36a Abs.1 S. 4 BauGB eintritt, obwohl die Gemeinde das Vorhaben nicht umsetzen wollte, wird empfohlen, dass die Bauaufsichtsbehörde die Bauantragsunterlagen unverzüglich an die für den Empfang und verwaltungsinterne Bearbeitung von Zustimmungersuchen zuständige Stelle, z.B. das Planungsamt, weiterleitet.

06.02.2026

Redaktion

Beigeordneter Rudolf Graaff

Referent Leon von der Mark

Telefon: 0211 4587-239/-244

E-Mail: rudolf.graaff@kommunen.nrw

leon.vondermark@kommunen.nrw

HERAUSGEBER UND VERTRIEB

Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen

Kaiserswerther Str. 199-201, 40474 Düsseldorf

Telefon 0211-4587-1

Telefax 0211-4587-287

E-Mail info@kommunen.nrw

www.kommunen.nrw

© StGB NRW 2026 / Titelbild: © skampixelle - stock.adobe.com