

FDP Ratsfraktion Niederkrüchten | Ahornweg 2 | 41372 Niederkrüchten

An den  
Bürgermeister der Gemeinde Niederkrüchten  
Thomas Ricker  
sowie an die Ratsfraktionen  
der Gemeinde Niederkrüchten

Niederkrüchten, den 02.07.2026

## Positionspapier der FDP-Fraktion zum Bau-Turbo

Wohnraum schaffen statt Chancen verhindern – Bau-Turbo konsequent und bürgernah nutzen  
Ausgangslage

Mit dem neuen Bau-Turbo (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB) hat der Bundesgesetzgeber den Kommunen ein Instrument an die Hand gegeben, um dringend benötigten Wohnraum schneller und unbürokratischer zu schaffen. Ziel ist ausdrücklich die Beschleunigung des Wohnungsbaus, ohne langwierige Bebauungsplanverfahren durchführen zu müssen.

Die FDP Niederkrüchten begrüßt:

Diese neue Möglichkeit ausdrücklich. Gerade im ländlichen Raum kann der Bau-Turbo einen wichtigen Beitrag leisten, um Familien, Senioren und jungen Menschen wieder Perspektiven auf bezahlbaren Wohnraum zu geben.

Die vorgesehenen Instrumente zur Vermeidung von Spekulationen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit.

Diese Ziele können aus unserer Sicht bereits durch eine Negativliste, Vorabstimmungen, Bauverpflichtungen sowie städtebauliche Vereinbarungen wirksam erreicht werden.

### Unsere Grundsätze

#### 1. Der Bau-Turbo muss seinem Namen gerecht werden

Ein Instrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus darf nicht durch übermäßige kommunale Einschränkungen wieder ausgebremst werden.

Die Gemeinde sollte die neuen gesetzlichen Möglichkeiten großzügig, transparent und rechtssicher anwenden und nicht auf wenige Sonderfälle beschränken.

#### 2. Neben dem Bestandsbau ist Neubau von Wohnraum nicht nur in Form von Mehrfamilienhäusern wichtig.

##### Bestandsbau:

- Dachausbau
- Anbauten,

- Aufstockungen,
- Umnutzungen leerstehender Gebäude

**Ebenso wichtig ist der Neubau von**

- Einfamilienhäuser,
- Doppelhäuser,
- Reihenhäuser,
- Mehrfamilienhäuser
- Hinterlandbebauungen,

Gerade diese kleineren Projekte werden häufig von privaten Eigentümern umgesetzt und können kurzfristig zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Eine Beschränkung des Neubaus auf Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohneinheiten würde den eigentlichen Zweck des Gesetzes erheblich einschränken.

**3. Private Investitionen stärken das lokale Handwerk**

Jedes genehmigte Bauvorhaben bedeutet

- Aufträge für Handwerksbetriebe,
- Beschäftigung für regionale Unternehmen,
- zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen,
- Wertschöpfung vor Ort und
- langfristig höhere Einkommensteueranteile für die Kommune.

Der Bau-Turbo ist deshalb nicht nur Wohnungs-, sondern auch Wirtschaftsförderung.

Transparenz statt Ermessensentscheidungen

Die FDP fordert eine nachvollziehbare und für alle Bürger gleiche Entscheidungskriterien, um die neue kommunale Entscheidungsfreiheit rechtsicher auszuüben.

Deshalb schlagen wir vor:

Standardisierter Antragsbogen

mit Angaben zu

- Grundstück
- Vorhaben
- Wohnraumschaffung
- Geschossigkeit
- Grundflächenzahl
- Gebäudehöhe im Verhältnis zur Umgebungsbebauung
- Baukörpervolumen
- Erschließung
- Nachbarbelangen
- Stellplätzen
- Versiegelungsgrad
- Hochwasser- und Naturschutz
- Verkehrliche Auswirkung

#### Einheitliche Bewertungsmatrix

Jeder Antrag sollte anhand derselben Kriterien bewertet werden.

Die Bewertungsmatrix dient ausschließlich der transparenten und gleichmäßigen Ausübung des kommunalen Ermessens und ersetzt keine Einzelfallentscheidung.

Damit werden

- Gleichbehandlung,
  - Rechtssicherheit,
  - Nachvollziehbarkeit und
  - Planungssicherheit
- für Bürger und Verwaltung gleichermaßen verbessert.

#### **Klare Ausschlusskriterien statt unnötiger Verbote**

Selbstverständlich müssen besonders schützenswerte Bereiche ausgeschlossen bleiben, beispielsweise

- Naturschutzgebiete,
- FFH-Gebiete,
- Überschwemmungsflächen ohne Schutzmaßnahmen,
- erhebliche Immissionskonflikte,
- fehlende Erschließung.

Darüber hinaus sollte jedoch jede Einzelfallentscheidung offen geprüft werden.

#### **Überflutungsschutz pragmatisch lösen**

Liegt ein Grundstück in einem Überflutungsbereich, sollte dies nicht automatisch zum Ausschluss führen.

Sind geeignete technische Schutzmaßnahmen möglich und werden diese umgesetzt, sollte eine Genehmigung weiterhin möglich sein.

#### **Städtebauliche Verträge mit Augenmaß**

Die FDP erkennt an, dass städtebauliche Verträge ein geeignetes Instrument sein können, um notwendige Infrastrukturmaßnahmen oder Bauverpflichtungen abzusichern.

Sie dürfen jedoch nicht dazu führen, dass der Bau-Turbo durch umfangreiche zusätzliche Anforderungen seinen eigentlichen Zweck verliert oder private Bauherren unverhältnismäßig belastet.

Städtebauliche Verträge sollten sich deshalb auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränken und in einem angemessenen Verhältnis zum Bauvorhaben stehen.

Die FDP Niederkrüchten steht für einen Bau-Turbo mit klaren Leitplanken statt unnötiger Einschränkungen.

Wir wollen die kommunale Planungshoheit erhalten, Spekulationen verhindern und gleichzeitig private Investitionen ermöglichen.

Wohnraum entsteht nicht durch zusätzliche Bürokratie, sondern durch Vertrauen, Planungssicherheit und schnelle Entscheidungen.

Jede unnötig verhinderte Baumaßnahme ist eine verpasste Chance für Familien, Eigentümer, Handwerk und die Entwicklung unserer Gemeinde.

Lars Gumbel  
Fraktionsvorsitzender