

Leitlinien für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Kriterienkatalog „Bauturbo“)

in der Fassung vom 12.08.2026

I. Allgemeines

1. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung müssen eingehalten werden.

Begründung:

§ 246e BauGB setzt die Vorgaben der Raumordnung nicht außer Kraft. Er erlaubt Abweichungen nur von Vorschriften des BauGB und den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Normen (BauNVO, bauplanerische Satzungen etc.) – nicht aber von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Regionalplan. Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten weiterhin – allerdings binden sie die Baugenehmigungsbehörde nur, wenn das Vorhaben raumbedeutsam ist. Raumbedeutsam sind Planungen / Maßnahmen, die in erheblichem Umfang Raum in Anspruch nehmen oder durch die die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets in relevantem Maße beeinflusst wird.

Kollidiert ein (raumbedeutsames) § 246e-Vorhaben mit einem Ziel der Raumordnung, ist es ohne Zielabweichung unzulässig; Abhilfe kann nur über ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren geschaffen werden; insbesondere bei Wohnbauvorhaben im Innenbereich wird diese Kollision regelmäßig zu verneinen sein.

2. Keine Anwendung des Bauturbos auf Flächen, die als Schutzgebiet (Naturschutzgebiet, gesetzlich geschützte Biotop, gesetzliches und natürliches Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet der Schutzzonen 1 und 2) ausgewiesen sind. In Landschaftsschutzgebieten sind die Vorgaben des Landschaftsplans zu beachten.

Begründung:

Eine wichtige Zielsetzung der Stadtplanung ist die kompakte Siedlungsstruktur, die den Flächenverbrauch begrenzt und eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht. Vor diesem Hintergrund werden u. a. regionalplanerische flächenbezogene Regelungen, welche Flächen für Wohn- und Siedlungszwecke vorgesehen sind und die als Naturschutz- oder Erholungsgebiete geschützt werden, getroffen. Die Anwendung des Bauturbos in diesen geschützten Bereichen würde die Zielsetzungen, u. a. der regionalen Raumordnung, unterlaufen und zudem auch die langfristige Planbarkeit der Stadtentwicklung gefährden.

Diese Schutzausweisungen stellen wichtige soziale und ökologische Ressourcen dar und erfüllen öffentliche Funktionen, die durch den Bau von Wohngebäuden unwiederbringlich verloren gehen würden. Der Bauturbo soll zwar den Wohnungsbau beschleunigen, darf aber nicht auf Kosten des Schutzes und der Erhaltung dieser lebenswichtigen Freiräume sowie des Schutzes der Versorgungsfunktion gehen.

Landschaftsschutzgebiete werden nicht pauschal ausgeklammert, da der Landschaftsplan ohnehin eigene Einschränkungen für Bauvorhaben vorsieht. Hier soll eine Entscheidung im Einzelfall unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

3. Das Gelände muss erschlossen sein bzw. sind die Aufwendungen für die Erschließung mit der Verwaltung abzustimmen.

Begründung:

Der Erschließungsaufwand muss im Verhältnis zu den zu schaffenden Wohneinheiten stehen. Eine (finanzielle) Belastung für die Allgemeinheit darf nicht aus dem Vorhaben hervorgehen. Gegebenenfalls ist ein

Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Kommune kosten- und lastenfrei stellt. Darüber hinaus kann ein städtebaulicher Vertrag erforderlich sein, in dem weitere Inhalte geregelt werden (z.B. Dachbegrünung).

4. Der Antragsteller muss Eigentümer des betroffenen Grundstücks sein oder die Verfügungsgewalt darüber nachweisen können. Ebenfalls kann ein Antrag mit Zustimmung des Eigentümers gestellt werden. Die Zustimmung ist in schriftlicher Form den Antragsunterlagen beizufügen.
5. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung der gemeindlichen Zustimmung. Die gemeindliche Zustimmung wird nicht erteilt, wenn die Abweichung von Vorschriften des BauGB nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, insbesondere den nachbarlichen oder öffentlichen Interessen vereinbar ist.
6. Es kommen nur Vorhaben in Frage, die neue, abgeschlossene Wohnungen schaffen. Ferienwohnungen, Erweiterungen vorhandener Wohneinheiten oder Vorhaben, die nur Nebenanlagen, Garagen oder Carports umfassen, entsprechen nicht der Zielsetzung des Bauturbos und erfahren keine Zustimmung.
7. Es wird verpflichtend geregelt, dass der Antragsteller das Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung begonnen haben muss und dass nach Ablauf dieser Frist auf die Ausübung der Rechte aus der Baugenehmigung verzichtet wird, sofern das Bauvorhaben nicht fristgerecht begonnen wurde.

Begründung:

Diese Begrenzung soll der Vermeidung von Antragsverfahren ohne Umsetzungsbereitschaft der Antragsteller oder auf Vorrat dienen.

8. Bei Bauvorhaben mit 8 und mehr Wohneinheiten muss mindestens ein Viertel der Wohnungen eine Sozialbindung erhalten (bei Nachkommastellen wird entsprechend kaufmännisch auf- bzw. abgerundet). Hier ist der Bedarf an sozialem Wohnraum in der Gesamtstadt zu berücksichtigen, der sich aus der Fortschreibung des wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzeptes ergibt. Ist der statistisch festgestellte Bedarf an Wohnraum mit Preisbindung gedeckt entfällt diese Regelung.

Begründung:

Im wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzeptes der Stadt Neukirchen-Vluyn (Gewos: 1. Fortschreibung des wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzeptes der Stadt Neukirchen-Vluyn, Januar 2026) wurden die Bedarfe für preisgebundene Wohnungen für die nächsten Jahre ermittelt. Die Stadt versucht, diesen Bedarf durch entsprechende Auflagen an Investoren zu decken. Die Investoren können zur auskömmlichen Finanzierung der Bauvorhaben beim Kreis Wesel Fördermittel beantragen. Besteht kein Bedarf (mehr) an sozialgebundenem Wohnraum besteht auch kein Anspruch auf Fördermittel. Diese Auflage wäre somit mit Erreichen des erhobenen Bedarfs nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar, denn Investoren würden dann keine Fördermittel mehr erhalten. Die freie Finanzierung von preisgebundenem Wohnraum durch Eigenmittel ist nicht kostendeckend zu erbringen.

II. Kriterien zu Bauvorhaben nach § 30 und § 34 BauGB

1. Keine Anwendung des Bauturbos in Gewerbegebieten.

Begründung:

Der Bau-Turbo ermöglicht grundsätzlich Wohnbauvorhaben auch in festgesetzten Gewerbegebieten, wenn die sonstigen Tatbestandsvoraussetzungen des § 246e BauGB erfüllt sind. Die Rechtsprechung zum Gebietserhaltungsanspruch, die früher Wohnnutzungen in Gewerbegebieten ausschloss, ist zwar mit dem Bauturbo teilweise entfallen, dennoch ist der Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen und deren gegenseitige Zumutbarkeit grundsätzlich nicht miteinander vereinbar. Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung sind in Gewerbegebieten deshalb nur unter strengen Bedingungen verträglich (z. B. Betriebsleiterwohnen). Trotz der abgesenkten Anforderungen an die Wahrung der Grundzüge der Planung (§ 31 Abs. 3 BauGB und § 246e BauGB) müssen weiterhin öffentliche Belange und nachbarliche Interessen beachtet werden. Dazu zählen besonders der Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schutz wirtschaftlicher Interessen der Gewerbebetriebe. Zudem ist es in einer Kommune mit begrenztem Gewerbebauland, wie Neukirchen-Vluyn, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht zwingend, diese wertvollen Gewerbeflächen nicht durch Wohnnutzungen zu gefährden. Die Gewerbegebiete sollen ihren Zweck als Standort für Betriebe und Arbeitsplätze erfüllen und nicht durch Wohnraumbauten verdrängt oder entwertet werden. Die wirtschaftliche Bedeutung und der Erhalt der funktionierenden gewerblichen Infrastruktur sichern Beschäftigung und Steuerkraft vor Ort. Eine Vermischung mit Wohnnutzungen birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten, die Investitionen und Gewerbeansiedlungen hemmen könnten. Deshalb soll im Sinne einer nachhaltigen und geordneten Stadtentwicklung der Bauturbo in Gewerbegebieten nicht angewendet werden. Das begrenzte Gewerbebauland ist ausschließlich für gewerbliche Zwecke vorzuhalten. So wird die Qualität der gewerblichen Standorte gewahrt; Wohnungsbau soll vorzugsweise in innenstadtnahen oder wohngebietsnahen Bereichen unter Berücksichtigung der Schutz- und Verträglichkeitskriterien umgesetzt werden.

2. Innerhalb eines Mischgebiets sind nur so viele Wohnbauvorhaben zulässig, dass die Gebietskategorie gemäß der BauNVO nicht kippt.

Begründung:

Mischgebiete dienen nach § 7 BauNVO dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, wobei das Gewerbe grundsätzlich das Wohnen nicht wesentlich stören darf. Die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert eine verträgliche Koexistenz dieser unterschiedlichen Nutzungen, verhindert Konflikte und schützt die Lebensqualität der Bewohner ebenso wie die Funktionstüchtigkeit der Betriebe. Gewerbebetriebe im Mischgebiet sind oft wichtige Arbeitgeber und tragen zur lokalen Wirtschaftskraft bei. Eine Rücksichtnahme auf deren Betriebsabläufe und wirtschaftliche Interessen sichert Arbeitsplätze und verhindert, dass durch ungeordnete Bauvorhaben im Wohnbereich die gewerbliche Nutzung verdrängt oder beeinträchtigt wird. Da der Bauturbo die Bebauung beschleunigt und Abweichungen von bisherigen Bauleitplänen ermöglicht, besteht bei fehlender Berücksichtigung der o.g. Belange die Gefahr, dass neue Wohnbebauungen zu Konfliktpotenzialen mit bestehenden Gewerbebetrieben führen. Dies kann sich in Rechtsstreitigkeiten, Verzögerungen und Kontrollverlust in der Planungspraxis äußern.

Die Berücksichtigung dieser Kriterien soll die kommunale Planungshoheit erhalten und zugleich zu einer ausgewogenen Abwägung zwischen Wohnraumbedarf und gewerblichen Standortbelangen beitragen. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse fördert auch eine nachhaltige und funktionale Stadtstruktur, insbesondere, wenn der Bau-Turbo einmal ausläuft.

Eine zu hohe Anzahl an Wohnungen in einem Mischgebiet hätte zur Folge, dass der Bebauungsplan bezüglich der Art der Nutzung geändert werden müsste. Ein neues Planverfahren ist aufwendig und führt nicht zu einer Beschleunigung der Wohnbauentwicklung. Des Weiteren darf aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ein allgemeines Wohngebiet nicht an ein Gewerbegebiet angrenzen. Häufig liegen festgesetzte Mischgebiete jedoch zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten, um bezüglich des Immissionsschutzes einen Puffer zu bilden.

In der praktischen Anwendung kann hier nur das Windhundprinzip gelten. Das heißt eine Berufung auf bereits erteilte Zustimmung entfällt.

3. Es erfolgt keine Anwendung, wenn dadurch eine perspektivische städtebauliche Entwicklung und Ordnung dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert würde, weil (z. B. hinterliegende) Grundstücke nicht mehr erreicht werden können oder Immissionsprobleme durch nachträgliche Erschließung entstehen.

Begründung:

Im Stadtgebiet gibt es einige Bereiche, die für eine sog. Hinterlandbebauung geeignet sind. Insbesondere ältere Wohngebiete weisen großzügige Gärten auf. Hier wäre eine bauliche Entwicklung grundsätzlich möglich, da die äußere Erschließung bereits vorhanden ist. Dabei könnten einzelne Antragsteller durch die Bebauung einzelner Flurstücke jedoch die bauliche Entwicklung des gesamten hinterliegenden Bereiches unmöglich machen, weil dann u. U. die Gesamterschließung des Blockinnenbereiches nicht mehr möglich wäre. Um dies zu verhindern, sollen derart „strategische“ Grundstücke nicht bebaut werden dürfen. Hier wäre sinnvollerweise zunächst über die gesamte bauliche Entwicklung eines innenliegenden Bereiches nachzudenken. Dazu wäre i. d. R. ein städtebauliches Konzept mit einer gesamten Erschließungsplanung und mithin Bauleitplanung sinnvoll.

4. Bei einer Hinterlandbebauung bzw. baulichen Arrondierung kann im Einzelfall eine Beteiligung der umliegenden Anlieger durchgeführt werden. Eine nachbarliche Zustimmung, die durch den Vorhabenträger einzuholen ist, wird empfohlen. Die Stellungnahmen werden der Politik zur Abwägung vorgelegt.

Das Bauen in Ruhebereichen birgt Konfliktpotential. Um hier einen breiten Konsens auch in der Bestandsituation zu erhalten wird die frühzeitige Kommunikation des Antragstellers mit den Anwohnern im Umfeld des Bauvorhabens empfohlen.

Im Einzelfall können die Anwohner auf politischen Wunsch die Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Dazu wird das geplante Projekt durch die Verwaltung vorgestellt und erläutert (dies kann durch eine Informationsveranstaltung oder eine Online-Beteiligung innerhalb einer bestimmten Frist erfolgen). Die nachbarlichen Interessen sind in die Entscheidung der Zulässigkeit einzubeziehen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen schließt allerdings nicht von vornherein eine Befreiung aus.

Als nachbarliche Interessen sind nur solche zu würdigen, die öffentlich-rechtlich geschützt sind, z.B. durch das Rücksichtnahmegebot. Darunter kann z.B. auch das Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen fallen. Die Belange der Wirtschaft gehören dabei auch zu den nachbarlichen Interessen, die im Zusammenhang mit der Prüfung der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen zu würdigen sind. Es ist stets der Einzelfall zu betrachten.

5. Vorhaben sollen sich insbesondere hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
 - a. Abweichung von der höchstzulässigen Geschossigkeit bei Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen sollen höchstens zu einem weiteren Vollgeschoss führen.
 - b. Abweichungen von der höchstzulässigen GRZ sollen maximal 10 % betragen.
 - c. Die festgesetzte GFZ darf maximal um das Maß überschritten werden, welches durch ein zusätzliches Vollgeschoss entstehen kann. Im Falle festgesetzter Höhen dürfen diese ebenso maximal um die Höhe eines Vollgeschosses überschritten werden.

Begründung:

Bei umfangreichen, seriellen Abweichungen von einem Bebauungsplan droht die Funktionslosigkeit des Plans, wenn die tatsächlichen Verhältnisse so stark von den Planfestsetzungen abweichen, dass das städtebauliche Leitbild kippt und der Bebauungsplan seine Gestaltungsfunktion dauerhaft verliert. Das Vertrauen in die Planfortgeltung wird in diesem Fall nicht mehr geschützt. Obwohl einzelne Vorhaben durch den Baturbo den beplanten und unbeplanten Innenbereich prägen können (Art, Maß, Bauweise, überbaute Fläche), gibt es keinen Automatismus, dass ein einzelner „Fremdkörper“ maßstabsbildend wird. Mehrere

Neubauten, die den bestehenden baulichen Rahmen übersteigen, können jedoch einen neuen Bezugsmaßstab schaffen. Dementsprechend ist es naheliegend, unter fachlichen Gesichtspunkten Klarheit und Transparenz darüber zu schaffen, welche Maßstabsfaktoren bei der Anwendung des Bauturbos als städtebauliche Bezugsgrößen angewandt werden sollen. Das verhindert ungeplante städtebauliche Entwicklungen und schützt die kommunale Planungshoheit.

III. Vorhaben im Außenbereich (Experimentierklausel, befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau gem. § 246e BauGB bis zum 31.12.2030)

1. Das Vorhaben muss im siedlungsnahen Außenbereich liegen. Eine Zersiedelung ist zu vermeiden. Hierbei wird ab einer Entfernung von **50 m** der räumliche Zusammenhang nicht mehr gesehen. Das Vorhaben muss als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs wahrgenommen werden. Insoweit darf ein Vorhaben auch nicht dazu beitragen, dass eine Splittersiedlung entsteht oder sich verfestigt.

Begründung:

Eine deutliche Ausdehnung der Bebauung im Außenbereich führt zu einer Überformung der Landschaft. Der Bauturbo soll nicht dazu führen, dass neue Ortslagen und Siedlungsansätze entstehen. Darüber hinaus darf eine Bebauung im Außenbereich ebenfalls nicht dazu führen, dass dort vermehrt Infrastruktur geschaffen werden muss. Dies gilt u.a. auch für Kapazitäten des Schülerverkehrs.

2. Vorhaben im Außenbereich werden auf maximal zwei Wohneinheiten und maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Soll ein bestehendes Gebäude erweitert werden, wird die Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten ebenfalls auf zwei begrenzt.

Begründung:

Der Außenbereich ist landwirtschaftlich und naturräumlich geprägt. Größere Gebäudekubaturen lassen sich dort in der Regel nicht vorfinden. Der Bauturbo soll nicht dazu führen, im Außenbereich urbane Bauungsformen zu ermöglichen, sondern lediglich kleinteilige, dem Landschaftsraum angepasste Baukörper sowie eine moderate bauliche Arrondierung ermöglichen.

3. Ein Bauvorhaben im Außenbereich ist nur dann zulässig, sofern damit keine negativen Auswirkungen auf den Erhalt der Agrarflächen und die Funktion des landwirtschaftlichen Produktionsraums verbunden sind.

Begründung:

Bauvorhaben auf Agrarflächen sind nur dann zulässig, wenn die Flächen in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen stehen. Das bedeutet, dass nur solche Flächen baulich genutzt werden dürfen, die faktisch schon an bebautes Gebiet angrenzen oder zumindest eine Streubebauung vorhanden ist, sodass eine flächenhafte ungesteuerte Ausdehnung der Siedlungen in den Außenbereich hinein vermieden wird. Weiterhin müssen diese Flächen aufgrund ihrer Lage, Parzellengröße und Beschaffenheit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr begründet ermöglichen oder sinnvoll erscheinen lassen. Oft sind es Flächen, die durch natürliche oder infrastrukturelle Gegebenheiten bereits in ihrer landwirtschaftlichen Nutzbarkeit eingeschränkt sind, zum Beispiel sehr kleine oder stark zersplitterte Parzellen oder brachliegende, schwer zugängliche Flächen. Diese Regelung schafft somit einen Rahmen, um Bauvorhaben nur dort zu ermöglichen, wo sie aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind und keinen unnötigen Flächenverbrauch hervorrufen. Sie trägt dazu bei, dass der Bauturbo nicht zu einem „Freifahrtschein“ für unbegrenzte Umwandlungen landwirtschaftlicher Flächen wird, sondern einer gezielten, bedarfsorientierten Entwicklung dient. Zugleich werden mit dieser Vorgehensweise wesentliche Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung – wie z.B. der Schutz der Agrarstruktur oder der Erhalt der Ökosystemleistungen – ge-

wahrt. Im Zweifelsfalle sind im Rahmen der Antragstellung auch Immissionsgutachten beizufügen, um negative Auswirkungen auf Viehzuchtbetriebe auszuschließen (bzw. die Verträglichkeit derartiger Nutzungen auf das Bauvorhaben nachzuweisen).

4. Vorhaben dürfen eine Bruttofläche von 2.000 m² nicht überschreiten.

Begründung:

Neben den unter Punkt 2. genannten Aspekten spielt außerdem die Gesamtversiegelung eines Vorhabens eine Rolle. Damit ist nicht nur die Versiegelung für das Wohngebäude selbst, sondern auch die Versiegelung für Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze/Garagen, Nebenanlagen, Terrassen gemeint. Der Außenbereich soll möglichst seine natürliche Funktion erhalten. Ein zu hohes Maß an Versiegelung und anthropogener Nutzung würde dem widersprechen. Um hier ein Ausufern zu verhindern soll diese Reglementierung gelten.

6. Das Vorhaben muss an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden können oder sollen. Ausnahmen hiervon können nur im räumlichen Zusammenhang mit Ortsteilen beschlossen werden, die insgesamt nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sind.

Begründung:

Vorhaben im Außenbereich dürfen nicht dazu führen, dass lange Kanalneuverlegungen nötig sind. Die Abwasserbeseitigung darf nicht zu unverhältnismäßig hohen Kosten für die Allgemeinheit führen. Dieser Aspekt muss daher bei der Einzelfallprüfung berücksichtigt werden. Die Abführung des Niederschlagswassers wird in der Regel über eine Versickerung vor Ort stattfinden können. Gegebenenfalls ist auch ein Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Kommune kosten- und lastenfrei stellt.