

Stadt Xanten

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

Leitlinien und Begründung

in der Fassung vom **28. Januar 2026**

Verfahrensstand:

Beschlussfassung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung.....	1
2	Leitlinien mit Begründung.....	3

1 Einführung

Mit der Beschlussfassung der „Xantener Leitlinie“ zur Umsetzung des Bau-Turbos durch den Rat der Stadt Xanten, wird ein klarer politischer und strategischer Orientierungsrahmen für die beschleunigte Schaffung von Wohnraum entwickelt. Die Leitlinie ist als ein „lebendiges“ Steuerungsinstrument zu verstehen, welches sich nicht als ein starres in sich abgeschlossenes Regelwerk begreift, sondern dynamisch auf die in der Praxis gewonnenen Erkenntnisse und Herausforderungen reagieren soll.

Die Notwendigkeit die Leitlinie als ein dynamisches, sich entwickelndes Steuerungsinstrument aufzufassen ergibt sich aus mehreren Gründen: Zum einen ist der Bau-Turbo als ein vergleichsweise neues Instrument gedacht, das durch experimentelle und zeitlich befristete Gesetzgebung geprägt ist. Seine Wirkungen und Wirkungsgrenzen im kommunalen Kontext können erst durch praktische Anwendung und Erfahrungen valide beurteilt werden. Zum anderen entstehen in der kommunalen Verwaltung und Politik stetig neue Erkenntnisse über die Balance zwischen beschleunigtem Bauen, planerischer Qualität, sozialer Verträglichkeit und Umweltbelangen. Diese Erkenntnisse müssen systematisch in die Leitlinie zurückfließen, um deren Wirksamkeit und Akzeptanz zu erhöhen.

Zudem beeinflussen auch sich verändernde Rahmenbedingungen, etwa gesetzliche Entwicklungen, verändertes Nutzerverhalten, technologische Neuerungen oder gesellschaftliche Erwartungen, wie mit Wohnraumbedarfen und Stadtentwicklung umzugehen ist, die Anforderungen an die Leitlinie. Nur eine flexible und überprüfbare Ausgestaltung der Leitlinie gewährleistet, dass der Bau-Turbo dauerhaft als ein wirksames und zugleich nachhaltiges Instrument für kommunale Wohnraumförderung nutzbar bleibt.

Die Leitlinie soll deshalb, als ein lebendiges Dokument etabliert werden, welches in regelmäßigen Abständen – idealerweise eingebettet in kommunale Evaluationsprozesse und Dialogformate mit Fachverwaltung, Politik und Bürgerschaft – überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben wird. Diese Anpassungen sichern die kontinuierliche Qualitätskontrolle, ermöglichen ein lernendes Verfahren und stärken damit die kommunale Handlungskompetenz bei der Nutzung des Bau-Turbos.

Diese Vorgehensweise soll gewährleisten, den Bau-Turbo nicht nur als ein kurzfristiges, Wohnraum bereitstellendes Instrumentenbündel anzusehen, sondern auch langfristig als ein Stadtentwicklungswerkzeug zu betrachten, das zu einer sozial ausgewogenen, stadtverträglichen und nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt. Durch den dynamischen Charakter der Leitlinie sollen zugleich Innovationsbereitschaft und ein verantwortungsbewusster Umgang mit den Chancen und Risiken des beschleunigten Bauens seitens der Stadt Xanten demonstriert werden.

2 Leitlinien mit Begründung

LEITLINIEN

Nr. 1:

Der „Bau-Turbo“ ist nur dann anwendbar, wenn die normalen Zulassungsinstrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen

Nr. 2:

Der Primärzweck des Vorhabens muss die Realisierung von Wohnnutzung darstellen

BEGRÜNDUNG

§ 246e BauGB ist als auffangende Öffnungsklausel für den Wohnungsbau zu verstehen. Vorrangig sind die spezielleren Instrumente zu prüfen: im Bebauungsplangebiet die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB, im unbeplanten Innenbereich die abweichende Zulassung nach § 34 Abs. 3b BauGB – beides mit erweiterten Zulassungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnens. Greifen diese Instrumente nicht (oder nicht weit genug), kann § 246e BauGB punktuell das Planmäßigkeitsprinzip durchbrechen und die Zulassung ermöglichen – stets mit Zustimmung der Gemeinde.

Daher ist zunächst – dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz folgend – eine Prüfung der Genehmigungsfähigkeit nach den normalen Vorgaben, sodann bei Bebauungsplanabweichungen die Prüfung von § 31 Abs. 3 BauGB vorzunehmen. Bei tiefgreifenden bzw. massiven Abweichungen vom Planungsrecht / Bebauungsplan sollte auf § 246e BauGB zurückgegriffen werden, da in diesen Fällen andere Vorschriften nicht greifen. Dies ist bei der Auslegung eines Bauantrags zu dokumentieren und zu begründen; eine Inkenntnissetzung des Bauherrn über das Ergebnis bietet sich an.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen nimmt hierzu wie folgt Stellung: „Grundsätzlich kann ein Bauvorhaben entweder über eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 oder über den Bau-Turbo nach § 246e BauGB ermöglicht werden. Wenn jedoch absehbar ist, dass erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen entstehen, ist eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB nicht möglich. In solchen Fällen erlaubt § 246e BauGB eine Entscheidung über das Bauvorhaben, nachdem eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt wurde.“

Der Anwendungsbereich des Bau-Turbos betrifft Wohnungsbauvorhaben, die durch befristete Sonderregelungen bis zum 31. Dezember 2030 deutlich schneller geplant und genehmigt werden können.

Ein Gebäude dient baurechtlich Wohnzwecken, wenn es dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Das heißt, dass grundsätzlich keine gemischt genutzte Nutzung möglich ist.

Eine untergeordnete Nutzung ist nur dann ausnahmsweise möglich, wenn sie den primären Wohnzweck nicht beeinträchtigt. Beispielsweise können Räume, die sowohl Wohnzwecken als auch gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen, je nachdem, welchem Zweck sie überwiegend dienen, entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den gewerblichen oder beruflichen Zwecken zugerechnet werden.

Es ist rechtlich unbedenklich, Einfamilienhäuser mit einer gewerblichen Nutzungsmöglichkeit von untergeordneter Bedeutung nicht aus dem Anwendungsbereich der Vorschriften auszuschließen,

die den Schutzzweck zur Förderung der Eigentumsbildung von Familien betreffen. Beispiele für eine solche gewerbliche Nutzung sind ein Atelier, ein Büro, eine Praxis oder eine Kanzlei bzw. ein Laden im Erdgeschoss eines deutlich durch Wohnnutzung geprägten Hauses. Vorhaben im Zusammenhang mit Wohnzwecken dienenden Gebäuden sind abzugrenzen von Gebäuden mit anderen speziellen Wohnnutzungen wie Wochenend- und Ferienhäusern. Die Erweiterung eines Wohngebäudes muss Wohnzwecken dienen und darf insbesondere nicht gewerblich geprägt sein.

Nr. 3:

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung müssen eingehalten werden

§ 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.

Zu den Zielen der Raumordnung, die von Vorhaben betroffen sein könnten, gehören beispielsweise Regionale Grünzüge, Vorranggebiete, Innen- vor Außenentwicklung. Diese 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.

Nr. 4:

Keine Anwendung des Bau-Turbos auf Flächen, die als

- Grünfläche,
- Parkanlage,
- Spielplatz,
- öffentliche Verkehrsfläche,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht oder
- Schutzgebiet (z.B. Landschafts- / Naturschutzgebiet)

im Flächennutzungsplan ausgewiesen, im Bebauungsplan festgesetzt oder in der Örtlichkeit vorhanden sind.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten, im Bebauungsplan festgesetzten oder örtlich vorhandenen Flächen wie Grünflächen, Parkanlagen, Spielplätze, öffentliche Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Schutzgebiete sind grundsätzlich einer Bebauung im Rahmen des Bau-Turbos nicht zugänglich.

Die Flächentypen leisten zentrale Beiträge zur städtebaulichen Ordnung, zur Erholung und Freizeitgestaltung, zur (umweltverträglichen) Infrastruktur und zur Sicherung ökologischer Ausgleichsfunktionen. Grünflächen und Parkanlagen übernehmen im Stadtgefüge eine Doppelfunktion: Einerseits tragen sie wesentlich zur Aufenthaltsqualität und zur wohnungsnahen Naherholung bei, andererseits erbringen sie essenzielle Leistungen für den Klima- und Umweltschutz. Sie wirken als Frischluft- und Kaltluftentstehungsräume, fördern die Biodiversität inklusive der Boden- und Insektenfauna und regulieren das Stadtklima durch Verdunstung, Verschattung und Luftaustausch. Eine Überbauung solcher Flächen würde nicht nur den tatsächlichen Nutzwert für die Bevölkerung mindern, sondern auch das Verschlechterungsverbot im Hinblick auf ökologische Funktionen und Mikroklima berühren, das sich sowohl aus dem Baugesetzbuch als auch aus einschlägigen landesrechtlichen Naturschutz- und Wiederherstellungsregelungen ableiten lässt. Schutzgebiete sind zudem aufgrund ihrer rechtlichen Bindung grundsätzlich einer baulichen Umnutzung entzogen, da sie der Erhaltung von Landschafts-, Natur- und Klimatelementen dienen.

Eine Ausnahme von der Nichtanwendung des Bau-Turbos auf Flächen, die als

- Grünfläche,
- Parkanlage,
- Spielplatz,
- öffentliche Verkehrsfläche oder
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

im Flächennutzungsplan ausgewiesen, im Bebauungsplan festgesetzt oder in der Örtlichkeit vorhanden sind, ist unter den folgenden Bedingungen möglich:

- begründete Darlegung durch Antragstellende / Begünstigte, dass diese Flächen hinsichtlich ihrer bisherigen Flächenfunktion abkömmlich sind oder
- begründete Darlegung durch Antragstellende / Begünstigte, wie die aufzuhebende Flächenfunktion im stadträumlichen Gefüge durch Antragstellende / Begünstigte kompensiert wird.

Öffentliche Verkehrsflächen, technische Infrastrukturen und Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten unterliegen aus rechtlichen und funktionalen Gründen gleichermaßen einem Überbauungsausschluss. Ihre Flächen sind dem Gemeingebrauch und / oder der öffentlichen Daseinsvorsorge gewidmet und / oder stellen Erschließungs- und Versorgungsstrukturen sicher.

Die Einführung einer Ausnahmeregelung trägt dem berechtigten Bedürfnis Rechnung, in begründeten Einzelfällen eine begrenzte Flexibilität der Flächennutzung zu gewährleisten. Ausnahmen im Sinne der Regelung können zugelassen werden, wenn von Seiten der Antragstellenden nachvollziehbar dargelegt wird, dass eine betroffene Fläche hinsichtlich ihrer bisherigen Funktion entbehrlich geworden ist, etwa weil ein Funktionsersatz an anderer Stelle geschaffen wurde oder keine städtebauliche Notwendigkeit für den Fortbestand der bisherigen Nutzung besteht. Alternativ kann eine Kompensationslösung akzeptiert werden, sofern die aufzuhebende Flächenfunktion vollumfänglich und dauerhaft an geeigneter Stelle im Stadtgebiet ersetzt wird. Dadurch wird gewährleistet, dass der Verlust öffentlicher Funktionen abgewogen und planungsrechtlich vertretbar kompensiert werden kann, ohne die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit zu verletzen.

Hinsichtlich der Definition der „Grünflächen“ bezieht sich der Anwendungsbereich des Kriteriums auf solche Flächen, die im Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan ausdrücklich als Grünflächen, Park- oder Freiflächen ausgewiesen sind oder die ihrer Funktion nach, dem öffentlichen Grünsystem dienen. Dies schließt auch Flächen ein, die faktisch eine wesentliche klimatische oder ökologische Ausgleichsfunktion wahrnehmen, etwa großflächige vegetationsgeprägte Grundstücke oder Gartenbereiche mit besonderer Bedeutung für Kaltluftbildung, Wasserretention oder Durchgrünung. Nicht erfasst sind dagegen übliche private Gartenflächen, sofern ihnen keine übergeordnete Bedeutung im Stadtgefüge zukommt.

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 welche als Grünzonen, Naturschutz- oder Erholungsgebiete geschützt werden, getroffen. Die Anwendung des Bau-Turbos in diesen geschützten Bereichen würde die Zielsetzungen u.a. der regionalen Raumordnung unterlaufen und zudem auch die langfristige Planbarkeit der Stadtentwicklung gefährden.

Auch spielen Grünflächen, Parks und Spielplätze eine zentrale Rolle im städtischen Mikroklima. Sie fördern Luftaustausch, wirken dem städtischen Wärmeinseleffekt entgegen und sind wichtige Elemente der klimafreundlichen Stadtgestaltung. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen führt zu einer Verschlechterung des Stadtklimas und kann negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung haben.

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

Nr. 5:**Keine Anwendung des Bau-Turbos in Gewerbegebieten**

Der Bau-Turbo ermöglicht künftig 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 Bau-Turbo teilweise entfallen, dennoch ist der Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen und deren gegenseitige Zumutbarkeit grundsätzlich nicht miteinander vereinbar. Wohnbau und gewerbliche Nutzung sind in Gewerbegebieten deshalb nur unter strengen Bedingungen miteinander vereinbar (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 Xanten, 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 Bau-Turbo 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.

Nr. 6:**Vorhaben sollen sich insbesondere hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen**

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 Regel-Leitbild kippt und der Bebauungsplan seine Gestaltungsfunktion dauerhaft verliert. Das Vertrauen in die Planfortgeltung wird in diesem Fall nicht mehr geschützt. Daher ist ein Monitoring der Abweichungen essenziell, um rechtzeitig Planänderungen oder Aufhebungen einzuleiten und so Rechtsklarheit zu sichern.

Dies gilt auch für Bauvorhaben nach Bau-Turbo-Regeln: Obwohl einzelne Vorhaben durch den Bau-Turbo 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 Klarheit und Transparenz darüber zu schaffen, welche Maßstabsfaktoren bei der Anwendung des Bau-Turbos als städtebauliche Bezugsgrößen angewandt

werden sollen. Das verhindert ungeplante städtebauliche Entwicklungen und schützt die kommunale Planungshoheit.

Daraus folgt, dass diese Zulässigkeitskriterien auch für den Bau-Turbo maßgeblich sind, um die städtebauliche Qualität und Rechtsklarheit zu wahren. Die Anwendung des Bau-Turbos darf nicht dazu führen, dass der Bebauungsplan seine Funktion verliert oder das städtebauliche Leitbild der Kommune unterwandert wird. Vielmehr muss der Bau-Turbo gezielt und gesteuert eingesetzt werden, begleitet von einem Monitoring und ggf. Anpassungen der Planung, um eine geordnete, nachvollziehbare und nachhaltige Stadtentwicklung sicherzustellen.

Nr. 7:

Die Anwendung des Bau-Turbos ist im siedlungsnahen Außenbereich nur unter den folgenden Bedingungen, jeweils einzelfallabhängig begründbar, zulässig:

- Die Anwendung des Bau-Turbos ist nur auf Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO zulässig
- Das Vorhaben darf nicht im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung stehen.
- Das Vorhaben muss im Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB stehen.
- Das Vorhaben darf nicht in einer deutlich abgesetzten Lage vom bestehenden Siedlungsbereich (anzunehmen bei Entfernung von mehr als 100 Metern zum bestehenden Siedlungsbereich hin) liegen.
- Das Vorhaben darf nicht räumlich von Siedlungsbereich getrennt entstehen (Trennwirkungen hinsichtlich einer gestörten Anbindung an den Siedlungsbereich liegen z.B. bei Bahnanlagen, breiten Freiflächen, Waldgürteln, Gewässern vor).
- Das Vorhaben muss als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs wahrgenommen werden.
- Den Siedlungsbereich vom Außenbereich trennende Raumkanten dürfen durch das Vorhaben nicht aufgebrochen werden.

Im Flächennutzungsplan werden die Art und die räumlichen Schwerpunkte der Bodennutzung als Ergebnis der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dargestellt. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sind dabei u.a. gerade diejenigen Flächen, die die Stadt Xanten für eine spätere (wohn)bauliche Nutzung vorsieht (hinsichtlich der Nichtberücksichtigung von gewerblichen Bauflächen in diesem Zusammenhang, s. Leitlinie „Keine Anwendung des Bau-Turbos in Gewerbegebieten“).

Diese Flächendarstellungen werden im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans mit der Landes- und Regionalplanung abgestimmt; insoweit gelten sie als landesplanerisch eingebundene und abgestimmte Siedlungsentwicklung. Sie markieren die Flächen, auf denen die Gemeinde künftig eine bauliche Nutzung entwickeln will. Eine Bebauung dieser Flächen verstößt demnach auch nicht gegen die, gemäß BauGB zu berücksichtigenden, Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Flächen die keiner baulichen Nutzung im obigen Sinne zugeführt werden sollen, werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, um ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie Belange von Natur, Landschaft und Klimaschutz zu sichern. Sie sind planungsrechtlich regelmäßig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, in dem bauliche Nutzungen nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen zulässig sind; die Darstellung als Landwirtschaftsfläche dient daher gerade der Steuerung und Begrenzung zusätzlicher Bebauung, nicht ihrer Ermöglichung. Eine wohnbauliche Nutzung wird einen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung darstellen.

Die höchstrichterliche Rechtsprechung stellt klar heraus, dass der Außenbereich keine „stille Baureserve“ ist, sondern primär Freiraum- und Funktionsraumcharakter hat und vor weiterer Siedlungsentwicklung zu schützen ist. Entscheidungen zum Umgang mit Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB betonen, dass selbst in bebauten Bereichen im Außenbereich die Funktion des Außenbereichs als Freiraum oder Standort privilegierter Vorhaben nicht untergeordnet werden darf und eine Wohnnutzung nicht dazu führen darf, den Außenbereich schleichend in ein allgemeines Baugebiet zu verwandeln. Gleichzeitig hebt die Rechtsprechung hervor, dass landwirtschaftliche Betriebe in Außenbereichs- oder Dorfgebieten im Hinblick auf Immissionen und Standortgebundenheit privilegiert sind und nachfolgende Wohnnutzungen sich diesen Bedingungen anzupassen haben, was die besondere Schutzwürdigkeit der landwirtschaftlichen Funktion unterstreicht.

Soll ein Vorhaben auf Rechtsgrundlage des Bau-Turbos entstehen, ist dies im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung planungsrechtlich grundsätzlich unzulässig. § 246e BauGB kann nur laut Gesetzestext im räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 BauGB und § 34 BauGB angewandt werden. Splittersiedlungen sind davon gerade nicht erfasst, da sie keinen ausreichenden Siedlungszusammenhang bzw. Ortsteil bilden.

Darüber hinaus wird bei § 246e BauGB kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gefordert. Voraussetzung ist vielmehr, dass die Vorhaben nur im räumlichen Zusammenhang mit den Gebieten nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB stehen. Damit soll deutlich werden, dass nicht nur solche Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB anschließen, sondern beispielsweise auch solche, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können. Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Bei deutlich abgesetzter Lage fehlt dieser Zusammenhang. Davon ist laut Gesetzesbegründung ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich in jedem Fall auszugehen. Gegen Siedlungsnähe sprechen außerdem Trennwirkungen (Bahnanlagen, breite Freiflächen, Waldgürtel, Gewässer) und fehlende Anbindung. Der Gesetzgeber verwendet bewusst den weiteren Begriff „räumlicher Zusammenhang“. Entscheidend ist das Gesamtbild: Sichtbeziehungen, Erschließungsanbindung, Strukturkanten.

Darüber hinaus ist bei der gewählten Handhabung des Bauturbos im siedlungsnahen Außenbereich darauf hinzuweisen, dass Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein nachweislich zu höheren Pro-Kopf-Kosten für technische und soziale Infrastrukturen führt, weil in dünn besiedelten Randlagen Straßen, Ver- und Entsorgung, ÖPNV, Schulen und soziale Einrichtungen bei geringer Auslastung vorgehalten werden müssen. Studien zu Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten zeigen, dass zersplitterte, flächenintensive Strukturen deutlich höhere spezifische Kosten verursachen als kompakte Siedlungsformen und so ein „Kostenparadoxon“ erzeugen: lokal scheinbar günstige Bauflächen im Außenbereich führen regional zu dauerhaft überhöhten Finanzlasten für die öffentliche Hand.

Ein „Bau-Turbo“, dessen Anwendung diese Infrastrukturkosten außer Acht lässt, verstärkt diese Überdehnung des Siedlungsraums systematisch, da er gerade jene peripheren Standorte begünstigt, die hinsichtlich des Bodenpreises äußerst attraktiv für die Wohnungsbauentwicklung erscheinen, wobei diese Standorte aber tatsächlich die, aus fiskalischer Sicht am teuersten zu erschließenden und dauerhaft zu unterhaltenden sind.

~~Die Anwendung des Bau-Turbos ist auf landwirtschaftlich genutzten Flächen nur unter den folgenden Bedingungen, jeweils einzelfallabhängig begründbar, zulässig:~~

- ~~• Wohnungsbauvorhaben sind auf Agrarflächen nur dann zulässig, wenn diese Flächen im Zusammenhang mit Gebieten nach~~

~~Die Ausnahmeregelung für den Bau-Turbo in Bezug auf Agrarflächen ist von großer Bedeutung, um einen ausgewogenen Interessensausgleich zwischen der dringend erforderlichen Wohnraumentwicklung und dem Schutz landwirtschaftlich genutzter Flächen sicherzustellen.~~

~~Agrarflächen erfüllen u.a. zentrale Funktionen für die regionale Versorgung mit Lebensmitteln, den Erhalt der Landschaft sowie ökologische Leistungen wie Boden- und Wasserschutz. Der Flächenschutz hat deshalb eine hohe Priorität, um langfristig die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft und die Nachhaltigkeit der Landnutzung zu sichern.~~

§ 30 Absatz 1, Absatz 2 BauGB oder § 34 BauGB (siedlungsnaher Außenbereich) stehen und aufgrund ihrer Lage, Parzellengröße oder Beschaffenheit nicht mehr einer landwirtschaftlichen Nutzung zugänglich oder geeignet sind.

- Eine Bebauung ist nur zulässig, sofern damit keine negativen Auswirkungen auf den Erhalt der Agrarflächen und die Funktion des landwirtschaftlichen Produktionsraums verbunden sind.

Durch den Bau-Turbo wird die Möglichkeit geschaffen, auch außerhalb der regulären besiedelten Bereiche schneller und unkomplizierter Wohnraum zu schaffen, was grundsätzlich eine wichtige Antwort auf den akuten Wohnraumangel darstellt. Gleichzeitig birgt diese Regelung jedoch das Risiko, dass wertvolle Agrarflächen in Bauland umgewandelt werden, was zu Zersiedelung, Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen und einer Schwächung der regionalen Agrarstruktur führen kann.

Um diesem Risiko wirksam zu begegnen, soll die Ausnahmeregelung klarstellen, dass Bauvorhaben auf Agrarflächen nur dann zulässig sind, 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 bebauten Gebiet angrenzen, 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 engen Rahmen, um Bauvorhaben nur dort zu ermöglichen, wo sie aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind und kein unnötiger Flächenverbrauch hervorrufen. Sie stärkt die kommunale Planungshoheit und trägt dazu bei, dass der Bau-Turbo 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, der Erhalt der Ökosystemleistungen – gewahrt, während gleichzeitig der Wohnungsbau beschleunigt und die Nachfragedynamik adressiert werden kann.

Nr. 8:

Bei der Anwendung der Ausnahmeregelungen in (faktischen) Mischgebieten sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie wirtschaftliche Interessen der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen

Mischgebiete dienen 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 Bau-Turbo 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, sollte der Bau-Turbo zeitlich begrenzt auslaufen.

Nr. 9:

Die Erschließung des Vorhabens (im Sinne des § 30 BauGB) ist gesichert

Auch im Kontext des Bau-Turbos gilt die gesicherte Erschließung als unabdingbare Voraussetzung. Obwohl der Bau-Turbo als Instrument zur Beschleunigung und Vereinfachung der Bauverfahren dient und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässt, darf dies nicht zu einer Vernachlässigung grundlegender funktionaler Anforderungen wie der Erschließung führen. Denn die Beschleunigung darf nicht auf Kosten der ordnungsgemäßen städtebaulichen und technischen Ausstattung von Bauvorhaben gehen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließung die grundsätzliche Nutzbarkeit und Zugänglichkeit des Grundstücks gewährleistet. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung, um eine problemlose und sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Versorgungsinfrastruktur (wie Wasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation) zu garantieren. Ohne eine gesicherte Erschließung kann kein ordnungsgemäßer Bau- und Nutzungsbetrieb gewährleistet werden, was neben praktischen Anforderungen auch rechtlich zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens führt.

Nr. 10:

Das Vorhaben berücksichtigt das sonstige öffentliche (Fach)Recht

§ 246e BauGB ermöglicht nur ein Abweichen von BauGB-Vorgaben. Der Bau-Turbo bietet keine Abweichungsmöglichkeit hinsichtlich öffentlicher Belange bzw. vom sonstigen (Fach)recht.

Nr. 11:

Bei Anwendung des Bau-Turbos im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den mittelalterlichen Stadtkern der Stadt Xanten, ist zwingend ein positives Votum des Gestaltungsbeirates der Stadt Xanten erforderlich

Der Stadtkern unterliegt aufgrund seiner historischen Bedeutung besonderen gestalterischen Anforderungen, die durch die Gestaltungssatzung geregelt sind. Diese Satzung fordert, dass bauliche Maßnahmen, Neubauten, Anbauten und Veränderungen so gestaltet werden müssen, dass sie sich harmonisch in das historische Gesamtbild einfügen und die historische Parzellenstruktur sowie Baukanten erhalten bleiben. Der Gestaltungsbeirat fungiert dabei als Fachgremium, das sicherstellt, dass die Bauvorhaben den städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben entsprechen, um die städtebauliche Identität und den Charakter des mittelalterlichen Stadtkerns zu schützen.

Insbesondere in Bereichen mit besonderem Schutz- oder Gestaltungsbedarf wie dem historischen Stadtkern von Xanten ist das Votum des Gestaltungsbeirates eine notwendige Voraussetzung, um sicherzustellen, dass die Ausführung der baulichen Maßnahmen mit den kommunalen Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung im Einklang steht und die Qualität der Bauvorhaben gesichert wird.

Ohne ein positives Votum des Gestaltungsbeirates kann nicht gewährleistet werden, dass die Eingriffe in den mittelalterlichen Stadtkern die historischen und gestalterischen Vorgaben der Stadt erfüllen.

Nr. 12:

Bei Anwendung des Bau-Turbos ist durch die Antragstellenden durch Prüfung im Sinne des § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB nachzuweisen, ob oder ob keine infolge der Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bei Anwendung des § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB („Bau-Turbo“) muss durch eine Prüfung im Sinne des Gesetzes nachgewiesen werden, ob oder ob keine infolge der Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Indem die Antragstellenden für den Nachweis verantwortlich sind, ob infolge der Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, wird gewährleistet, dass die für die Genehmigung relevanten Informationen und Prüfunterlagen frühzeitig und umfassend vorliegen. Dies ermöglicht eine zügigere Prüfung durch die Verwaltung und reduziert den Verwaltungsaufwand.

Gleichzeitig verschiebt sich die Verantwortung für die umweltrelevante Bewertung auf die Antragstellenden, die mit dem Vorhaben am besten vertraut sind und durch detaillierte Planungen und Nachweise mögliche Risiken und Auswirkungen konkret erfassen können. Die Verwaltung prüft diese Nachweise dann im Rahmen eines verkürzten Verfahrens kontrollierend. Dies trägt dazu bei, den dringend benötigten Wohnungsbau effizienter und gleichzeitig umweltverträglich zu gestalten.

Durch diese Prozessverlagerung bleibt der Umweltschutz trotz der beschleunigten Verfahren erhalten, da bei Anhaltspunkten für erhebliche Umweltauswirkungen weiterhin umfassende Umweltprüfungen (etwa Strategische Umweltprüfung) durchgeführt werden müssen. Die Verlagerung der Hauptprüfung auf die Antragstellenden stellt somit eine praxisnahe und pragmatische Lösung dar, um den Zielkonflikt zwischen schnellem Wohnungsbau und Umweltverträglichkeit auszubalancieren.

Nr. 13:

Der Abschluss eines jeweils vorhabenbezogenen städtebaulichen Vertrags zwischen den Antragstellenden und der Stadt Xanten ist Voraussetzung für die Umsetzung von Wohnbauvorhaben

Bei Vorhaben mit mindestens 3 Wohneinheiten soll ein jeweils vorhabenbezogener städtebaulicher Vertrag zwischen den Antragstellenden und der Stadt Xanten geschlossen werden

Der sogenannte „Bau-Turbo“ soll grundsätzlich der zügigen Realisierung von Wohnungsbauvorhaben dienen und nicht die Möglichkeit der Grundstücksspekulation eröffnen.

Um spekulativen Tendenzen im Bereich des Wohnungsbaus grundsätzlich entgegenzuwirken – etwa in Fällen, in denen Bauträger in einschlägigen Portalen den Verkauf noch nicht errichteter Gebäude oder von Grundstücken mit Baugenehmigung bewerben –, ist es sachgerecht, den vertraglichen Anwendungsrahmen weiter zu fassen und auf sämtliche Wohngebäudetypen – unabhängig von der Wohneinheitenanzahl – zu erstrecken.

Ein vorhabenbezogener städtebaulicher Vertrag bei Bauvorhaben im Sinne des Bau-Turbos dient dazu, dass trotz der beschleunigten Bauverfahren und der dadurch erweiterten Zulässigkeit von Abweichungen vom Bebauungsplan die kommunalen städtebaulichen Ziele sowie öffentliche Belange gewahrt bleiben.

Das Baugesetzbuch ermöglicht durch den Bau-Turbo eine schnellere Zulassung von Wohnbauprojekten ohne Bebauungsplan u.a. unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde zustimmt. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB schützt die kommunale Planungshoheit und erlaubt es, konkrete städtebauliche Anforderungen und Auflagen individuell mit den Antragstellenden zu vereinbaren. Ein städtebaulicher Vertrag ermöglicht es in diesem Zusammenhang, trotz der gesetzlichen Erleichterungen eine verbindliche Regelung zu treffen, die beispielsweise Anforderungen an Gestaltung, soziale Infrastruktur oder Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und damit den städtebaulichen Charakter sichert.

Dabei könnte z. B. eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen geregelt werden, wobei der Gesetzgeber, die auch in der Praxis übliche Quote für förderfähigen Wohnraum von 30 % in der Begründung zum Bau-Turbo konkret nennt. In diesem Zusammenhang kann auch eine Verpflichtung vereinbart werden, nach der ein Teil des Vorhabens Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (z.B. Seniorinnen und Senioren) schafft.

Eine weitere Möglichkeit bestünde z.B. darin, die Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass sich die Antragstellenden zu einer angemessenen Kostenbeteiligung für die Schaffung der sozialen und kulturellen Infrastruktur verpflichten.

Weitere Aspekte könnten Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen sein. Die Einhaltung dieser Bedingungen und Verpflichtungen können durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe oder dinglich abgesichert werden.

Aufgestellt:

Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege

Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 28.01.2026

Im Auftrag:

gez.

Nicolet