

Kriterienkatalog für Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Bau-Turbo in der Gemeinde Ruppichteroth (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB)

1. Zielsetzung und Leitbild

Leitlinie: Der BauTurbo soll in der Gemeinde Ruppichteroth grundsätzlich als Instrument zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum eingesetzt werden, flankiert durch städtebauliche Leitlinien. Er ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht.

Begründung: Die kommunale Planungshoheit soll gewahrt bleiben. Eine ungesteuerte Anwendung würde langfristige Gemeindeentwicklungsziele, Akzeptanz und Rechtssicherheit gefährden.

2. Nachrangigkeit und Vorrangprüfung

Leitlinie: Der BauTurbo ist nur anzuwenden, wenn bisherige Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen oder nicht ausreichen. Die Prüfung erfolgt in folgender Reihenfolge:

1. bisherige Genehmigungsfähigkeit
2. § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB
3. § 246e BauGB

Begründung: Dies entspricht dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und verhindert, dass der BauTurbo als pauschales Umgehungsinstrument genutzt wird.

3. Primärer Wohnzweck

Leitlinie: Das Vorhaben muss überwiegend Wohnzwecken dienen. Gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen gem. § 246e BauGB sind nur untergeordnet zulässig.

Begründung: Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Bau-Turbo ausschließlich wohnungspolitische Ziele. Andere Nutzungen würden den Zweck der Sonderregelung unterlaufen.

4. Räumlicher Anwendungsbereich

4.1 Innenbereich

Leitlinie: Der BauTurbo ist vorrangig im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden. Hier hat die Schließung von Baulücken Vorrang vor der Bebauung der Ortsrandlagen.

Begründung: Innenentwicklung schont Freiflächen, nutzt bestehende Infrastruktur und entspricht nachhaltiger Gemeindeentwicklung. Die Nachverdichtung in den Innenorten ist einer äußeren Erweiterung vorzuziehen.

4.2 Siedlungsnaher Außenbereich

Leitlinie: Eine Anwendung ist nur zulässig als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs. Die Bebauung muss sich unmittelbar an den Siedlungsbereich anschließen und darf maximal durch eine Baulücke getrennt sein.

Begründung: Dies verhindert Zersiedlung und wahrt klare Siedlungsränder.

5. Ausschlussflächen

Leitlinie: Keine Anwendung des Bauturbos in:

- Natur- und Landschaftsschutzgebieten
- Festgesetzten Gewerbegebieten

Begründung: Diese Flächen erfüllen zentrale ökologische und wirtschaftliche Funktionen und dürfen nur in gut begründeten Ausnahmefällen dem beschleunigten Wohnungsbau geopfert werden.

6. Landwirtschaftliche Flächen

Leitlinie: Wohnungsbau auf Agrarflächen ist nur zulässig bei siedlungsnahem Zusammenhang.

Begründung: Der Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Versorgungssicherheit, Landschaftsbild und Klimaanpassung von hoher Bedeutung.

7. Städtebauliche Einfügung und Maßstäblichkeit

Leitlinie: Die Vorhaben müssen hinsichtlich ihrer Höhe, Bauweise, Dichte und Kubatur städtebaulich verträglich sein.

Begründung: So wird verhindert, dass Bebauungspläne funktionslos werden oder das Ortsbild nachhaltig negativ verändert wird.

8. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Leitlinie: Immissionsschutz, nachbarliche Belange sowie wirtschaftliche Interessen bestehender Betriebe sind zu wahren.

Begründung: Der Bau-Turbo senkt keine Schutzstandards und darf keine Nutzungskonflikte erzeugen.

9. Erschließung

Leitlinie: Die Erschließung muss gesichert sein. Vorrangig sind Flächen zu bebauen, die bereits erschlossen sind. Sollte für ein Vorhaben keine Erschließung bestehen, so ist diese auf Kosten des Antragstellers herzustellen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist vor Zustimmung nach § 36a BauGB abzuschließen.

Begründung: Eine funktionierende technische und verkehrliche Erschließung ist Grundvoraussetzung ordnungsgemäßer Bebauung.

10. Umwelt- und Klimabelange

Leitlinie: Antragstellende weisen nach, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Klimaanpassungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Begründung: Auch beschleunigte Verfahren müssen Umwelt- und Klimaschutzziele wahren.

Kriterienkatalog zur Anwendung des BauTurbos in der Gemeinde Ruppichteroth

11. Vorgelagerte planungsrechtliche Bauberatung

Leitlinie: Für potenzielle Bau-Turbo-Vorhaben ist eine strukturierte, vorgelagerte Bauberatung durchzuführen. Unabgestimmte Anträge gemäß § 36a BauGB werden grundsätzlich abgelehnt.

Begründung: Die frühe Abstimmung reduziert Konflikte, erhöht Rechtssicherheit und ermöglicht die Einhaltung der kurzen Entscheidungsfristen.

12. Öffentlich geförderter Wohnraum

Leitlinie: Die Verwaltung wird im Vorfeld der Antragstellung auf die anteilige Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum hinwirken.

Begründung: In der Gemeinde Ruppichteroth besteht ein erhöhter Bedarf an Wohnraum. Der Bedarf von öffentlich gefördertem und bezahlbarem Wohnraum ist in den letzten Jahren zudem stark gestiegen und sollte daher weiter ausgebaut werden. Die Gemeinde kann damit jungen Familien, Senioren und Beschäftigten örtlicher Betriebe bezahlbaren Wohnraum zugänglich machen, um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu sichern und Abwanderung zu vermeiden.

13. Evaluation

Leitlinie: Die Anwendung des BauTurbos wird kontinuierlich evaluiert.

Begründung: Die zeitlich befristete Sonderregelung erfordert eine Überprüfung ihrer städtebaulichen Auswirkungen.

Ruppichteroth, den 01.07.2026



Der Bürgermeister