



BAUTURBO

Leitlinien

Andernach

1. APRIL 2026
STADTVERWALTUNG ANDERNACH

Inhalt

1.0 Einleitung	2
2.0 Allgemeines Prüfverfahren	3
3.0 Anwendung des Wohnungsbau-Turbos.....	3
4.0 Leitlinien	4
4.1 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung.....	4
4.2 Besondere Bedingungen.....	4
4.2.1 Überschreitung der überbaubaren Fläche.....	4
4.2.2 Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe	5
5.0 In-Kraft-Treten der Leitlinien	5

Anlagen:

1. Schaubild Prüfverfahren Wohnungsbau-Turbo
2. Flächenausweisungen Wohnungsbau-Turbo Andernach

1.0 Einleitung

Am 9. Oktober 2025 hat der Bundestag in 2. und 3. Lesung den Gesetzesentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BT-Drs. 21/781 (neu)) in der Ausschussfassung (BT-Drs. 21/2109) beschlossen. Der Bundesrat hat das Gesetz am 17. Oktober 2025 angenommen. Das Gesetz wurde am 29.10.2025 im BGBl. I Nr. 257 verkündet und trat am 30. Oktober 2025 in Kraft. [...]

Anlass für die Änderung des § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB und die Einführung der §§ 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist das Bestreben des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen („Wohnungsbau-Turbo“). Hierzu wurde die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB erweitert und mit § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e weitere Abweichungsmöglichkeiten geschaffen. Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen.

Durch die Gesetzesänderung soll Wohnraum insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung geschaffen werden. Die Erleichterung der Umnutzung, etwa von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum, soll auch zur Reduzierung des Gebäudeleerstands beitragen. Um eine Zersiedlung des offenen Landschaftsraums zu vermeiden, ist die Anwendung des § 246e BauGB im Außenbereich auf Flächen beschränkt, die im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich stehen. [...]

Es sind auch weiterhin alle Vorschriften des sonstigen öffentlichen Rechts, die neben dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht unmittelbar die Rechtmäßigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betreffen, einzuhalten. Darunter fallen z. B. das Naturschutzrecht, das Denkmal-, Verkehrs- und Umweltrecht sowie weiteres Baunebenrecht. [...]

(aus Berliner Leitfaden – Wohnungsbau-Turbo, November 2025)

Grenzen für die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos sind u.a. nachbarliche Interessen Abweichung vom Gebietserhaltungsanspruch, mögliche Abweichungen von Zielen der Raumordnung oder wenn der Bauherr keinen Anspruch auf Zustimmung hat.

Die wichtigsten grundsätzlichen Bausteine bei Anwendung des Wohnungsbauturbos sind die Einhaltung und Berücksichtigung des Rechtsstaatsprinzips und des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Andernach Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos erarbeitet, um eine gerechte und transparente Anwendung des Wohnungsbau-Turbos zu gewährleisten. Im interkommunalen Austausch wurden Leitlinien beraten und auf Umsetzbarkeit überprüft. Die Ergebnisse sind auf die hiesigen Leitlinien angewendet worden.

Die Leitlinien sind in folgenden Sitzungen beraten und beschlossen worden:

- 16. März 2026 Ortsbeirat Eich und Kell
- 17. März 2026 Ortsbeirat Namedy und Miesenheim
- 14. April 2026 Ausschuss für Planung und Liegenschaften
- 29. April 2026 Stadtrat.

Bei Bedarf, u. a. bei einer entsprechenden Gesetzesänderung oder bei Vorliegen zu beachtender Urteile sind die Leitlinien zu überarbeiten und neu zu beschließen.

2.0 Allgemeines Prüfverfahren

Nach Eingang eines Bauantrages oder einer Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Andernach wird das Prüfverfahren nach den Anforderungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz begonnen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde beteiligt, nach Vollständigkeitsprüfung des Antrages, alle notwendigen Fachbehörden und Stellen, die je nach Verfahrensart des Genehmigungsverfahrens eingebunden werden müssen.

Das Bauplanungsrecht nach dem Baugesetzbuch ist in jedem Genehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung prüfungsrelevant. Im Folgenden prüft das Amt für Stadtplanung und Bauverwaltung die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches. Sollten die Festsetzungen eines wirksamen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) eingehalten sein, die Kriterien des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) erfüllt sein, so kann eine bauplanungsrechtliche Zustimmung erfolgen. Sollten die Kriterien der §§ 34, 35 BauGB nicht erfüllt sein, oder die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht eingehalten werden und § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) nicht greifen, so wird die Prüfung eines möglichen Anwendungsfalls des Bauturbos vorgenommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 36 a Abs. 2 BauGB) wird in Andernach im Einzelfall entschieden).

Das Prüfverfahren findet sich als Schaubild im Anhang.

3.0 Anwendung des Wohnungsbau-Turbos

Gemäß § 36 a des Baugesetzbuches kann die Gemeinde in den Fällen des § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b BauGB Bauvorhaben zustimmen, wenn das Vorhaben mit der **städtebaulichen Entwicklung und Ordnung** vereinbar ist. Diese Befreiungen und Abweichungen gelten über den 31.12.2030 fort, sofern Verlängerungen von Anträgen eingereicht werden (§ 74 Abs. 2 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz).

Dies betrifft Vorhaben, wenn von dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden soll, es sich um die Errichtung eines Wohngebäudes handelt und die nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind bzw. von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden soll. Die Voraussetzung sind ausschließlich auf die Schaffung neuen Wohnraums anzuwenden.

Auf Vorhaben, die eine Vergrößerung von bestehenden Wohnungen und Wohneinheiten durch An- oder Ausbauten zum Inhalt haben, kann der Wohnungsbau-Turbo nicht angewendet werden.

Durch Grundstücksteilungen zur Schaffung von Wohnraum, z.B. auf Hinterliegergrundstücken (Bebauung in 2. Reihe) dürfen auf dem bereits bebauten Grundstück, i. d. R. Vorderliegergrundstück, keine illegalen Zustände geschaffen werden. Befreiungen / Abweichungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen möglich.

Die Erschließung muss vollständig (Leitungsgebundene Infrastruktur, Zufahrt/ Zugang, Brandschutz etc.) im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen und ggfs. öffentlich-rechtlicher Sicherungen (Baulasten) erfolgen. Die Stadt ist nicht erschließungspflichtig.

4.0 Leitlinien

4.1 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Die Vereinbarung mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Andernachs ist dann gegeben, wenn sich durch das Vorhaben keine städtebaulich unerwünschten Folgewirkungen für die Fläche des Vorhabens und für angrenzende Flächen ergeben.

Dies gilt insbesondere für

a) Vorhaben im Siedlungszusammenhang (z.B. im Blockinneren), deren Realisierung keine ungesteuerte und städtebaulich unerwünschte Innenverdichtung nach sich ziehen können.

b) Vorhaben im Außenbereich, welche die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich für benachbarte Flächen nicht verändern und damit nicht zu einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung führen können. Wohnungsbau im Außenbereich soll ausschließlich auf Flächen stattfinden, die im Flächennutzungsplan als Wohnbau- oder gemischtgenutzte Flächen dargestellt sind (s. Anhang Flächenausweisungen Wohnungsbau-Turbo Andernach). Dabei sind alle Entwicklungsflächen ausgenommen, für die ein Bebauungsplanverfahren vorgesehen ist.

c) Vorhaben in Mischgebieten, die keine negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe haben und mit deren Realisierung der Gebietserhaltungsanspruch gewahrt bleibt.

In Gewerbegebieten und Industriegebieten sollen Wohnbauvorhaben, außer den gesetzlich möglichen Wohnungen (z.B. für Betriebsinhaber) nicht zugelassen werden.

Die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes soll nur in Bebauungsplänen möglich sein, deren wirksame Neuaufstellung 5 Jahre und älter ist.

4.2 Besondere Bedingungen

4.2.1 Überschreitung der überbaubaren Fläche

Soll zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens im Rahmen des Wohnungsbau-Turbos die maximal zulässige überbaubare Fläche (sogenannte GRZ 1; die Kriterien sind anhand der Festsetzungen in einem Bebauungsplan und des § 34 BauGB festgelegt) überschritten werden und ist die Überschreitung nicht entsprechend des § 31 BauGB möglich, so ist zwingend eine Dachbegrünung auf dem zu errichtenden Gebäude umzusetzen. Dies gilt auch, wenn Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie geplant sind.

Sollte eine Dachbegrünung aus wirtschaftlichen Gründen, z.B. bei Errichtung eines Steildaches ab 20° nicht möglich sein, so ist ein Überschreibungsbetrag in Höhe von 1.000 € für jeweils bis zu 10 m² zu zahlen (Beispiel: bei 12 m² = 2.000 €, bei 21 m² = 3.000 €).

Die Zahlung dieses Überschreibungsbetrages ist in jedem Fall erforderlich, wenn die sogenannte GRZ 2 nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung überschritten wird.

Dieser Überschreibungsbetrag dient dazu, im Stadtgebiet durch Entsiegelung, Pflanzung von Bäumen, Anlegen von Beeten etc. die zu stark überbaute Fläche zu kompensieren. Eine

maximale Überschreitung bis zur einer Grundflächenzahl von 0,8 ist unter den zuvor genannten Kriterien möglich. Die Gebiete mit einer aus städtebaulichen Gründen festgesetzten GRZ von 1,0 sind von der Regelung ausgenommen.

4.2.2 Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe

Soll zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens im Rahmen des Wohnungsbau-Turbos die nach § 34 BauGB oder durch wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe überschritten werden, so ist eine maximale Überschreitung von einem Geschoss möglich. Hierbei kann es sich entweder um ein Vollgeschoss oder ein Nicht-Vollgeschoss handeln. Die maximale neue Gebäudehöhe ist auf ein Minimum zu reduzieren. Pro 50 Quadratmeter geschaffenen neuen Wohnraum ist auf dem Grundstück ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Art, Güte und Standort sind mit dem Bauamt der Stadt Andernach im Genehmigungsverfahren abzustimmen. Sollte dies nicht möglich sein, sind alternative Maßnahmen mit der Stadt abzustimmen.

4.0 In-Kraft-Treten der Leitlinien

5.0

Die Leitlinien treten mit Beschluss des Stadtrates am 29.04.2026 in Kraft.