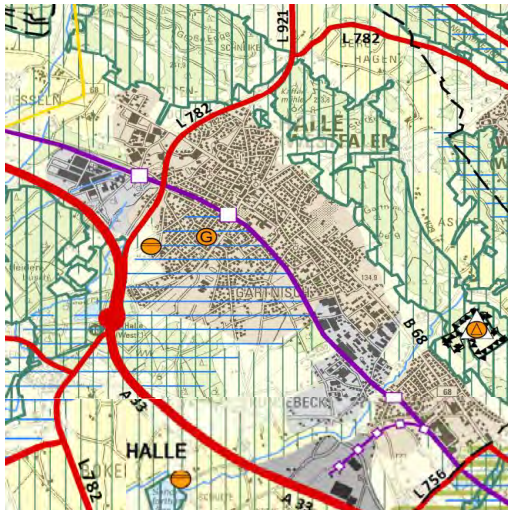
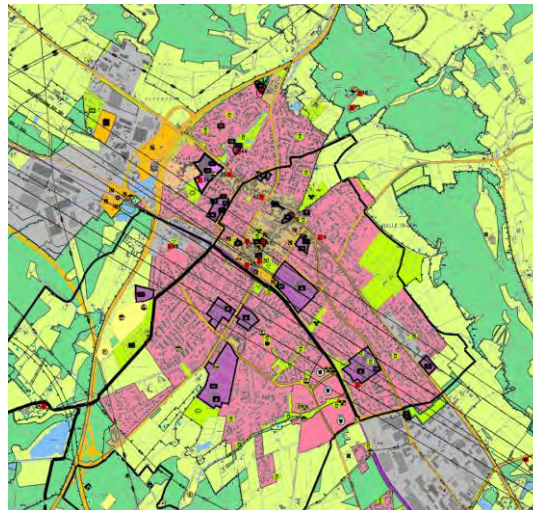


Überblick: Bauleitplanung gemäß BauGB und Informationen zum „Bauturbo“ Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss, 17.02.2026, DSNr. 12/2026



Regionalplan für den Reg. Bez. Detmold



Flächennutzungsplan Halle (Westf.) (FNP)



Bebauungsplan Nr. 97

1. Überblick: Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

Planungsphilosophie:

Sicherung und Entwicklung des europäischen Stadtmodells

Bausteine sind ...

- Zentrenhierarchie, „kompakte Stadt“ und „Stadt der kurzen Wege“
- Entwicklung, Nachverdichtung und Sicherung
 - der Innenstadtquartiere
 - von Gewerbe-/Industriegebieten
 - von Wohngebieten
 - **Innen- vor Außenentwicklung, aber Vorsicht: Stadtklima und Qualität!**
 - Benötigte Ergänzung durch ausgesuchte Neuausweisungen in Randlagen ...
- Verträgliche Steuerung von Sondernutzungen (Handel, Infrastruktur ...)

Planungsphilosophie:

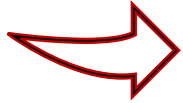
Sicherung und Entwicklung des europäischen Stadtmodells

Bausteine sind ...

- Zentrenhierarchie, „kompakte Stadt“ und „Stadt der kurzen Wege“
- Entwicklung, Nachverdichtung und Sicherung
 - der Innenstadtquartiere
 - von Gewerbe-/Industriegebieten
 - von Wohngebieten
 - **Innen- vor Außenentwicklung, *aber Vorsicht: Stadtklima und Qualität!***
 - Benötigte Ergänzung durch ausgesuchte Neuausweisungen in Randlagen ...
- Verträgliche Steuerung von Sondernutzungen (Handel, Infrastruktur ...)

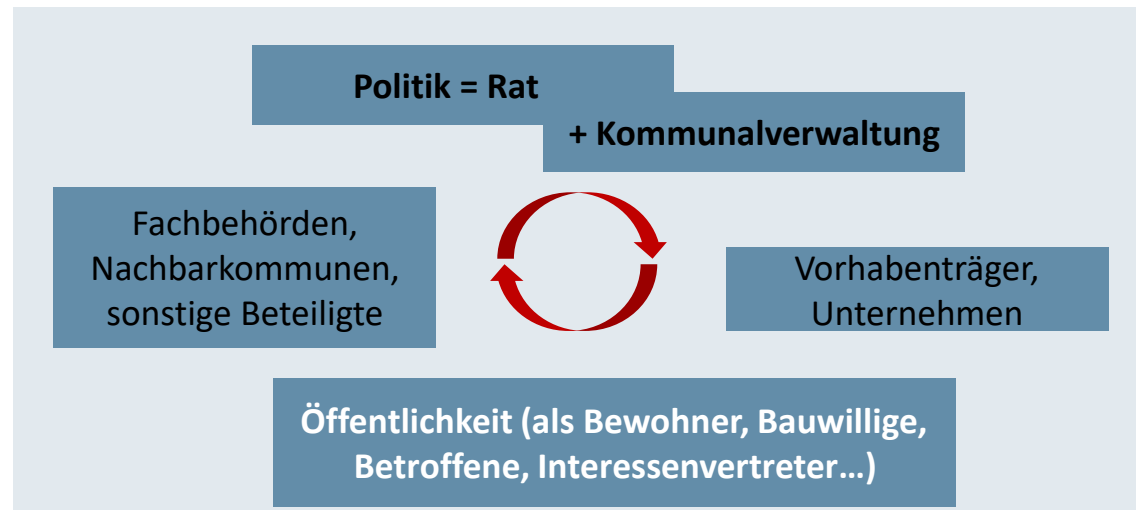
Aber vielfältige Konflikte und Interessen:

- Lärm, Verkehr, Konkurrenzen, Nachbarschaften/Wohnruhe, Ökologie, Wasser, Eigentum ...
- Dauerthema: Nutzungsmischung kontra Trennung von Nutzungen
- Baurecht eingebunden in vielfältige Rechtsgrundlagen

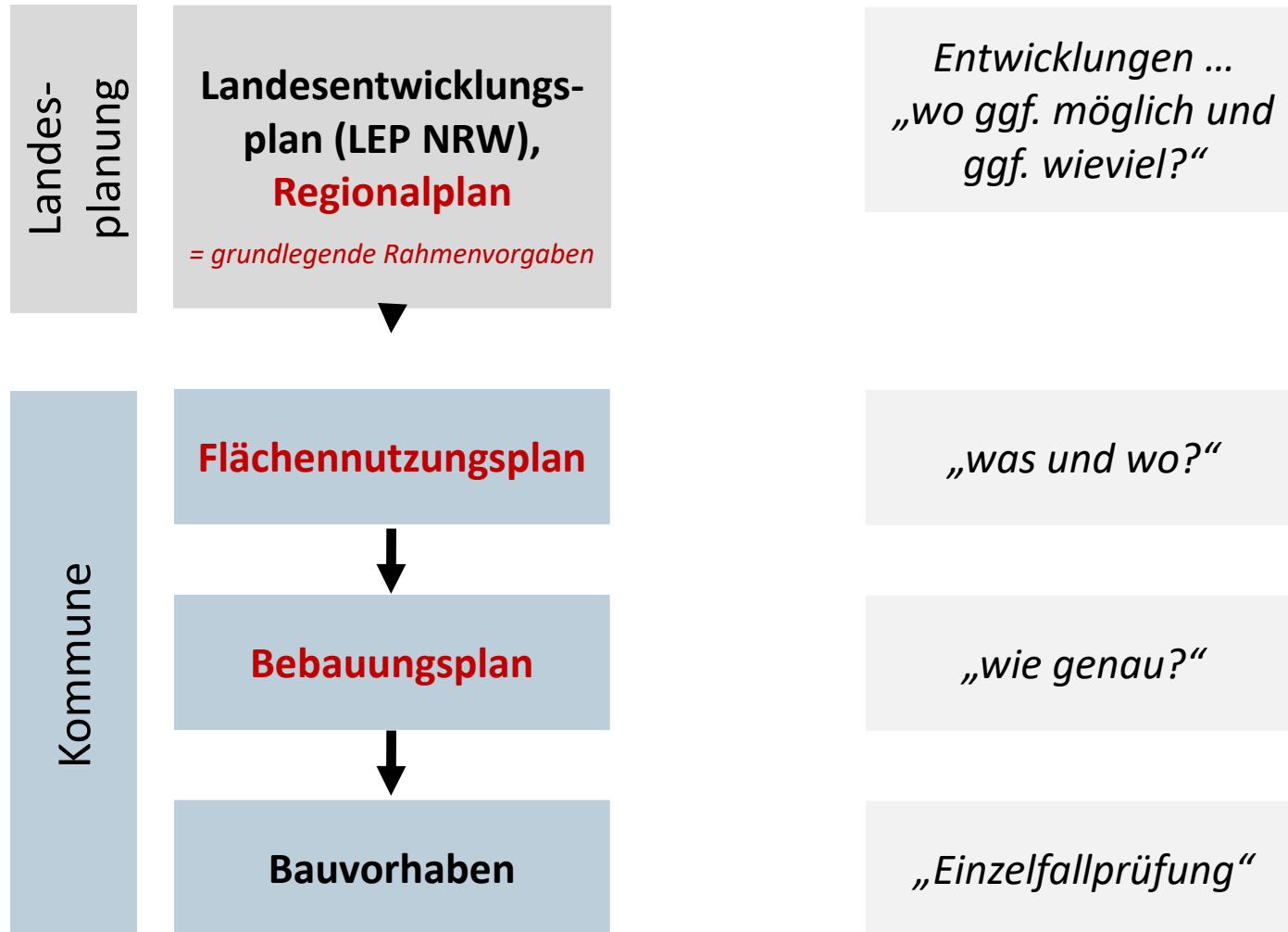


Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung

- Ordnung und Entwicklung der gebauten Umwelt
- Umsetzung gesellschaftlicher und kommunaler Ziele
- Prüfung und Diskussion betroffener Belange u. v. m. ...
- ... im Rahmen der Planungshoheit der Kommune
- **... angemessener Ausgleich der betroffenen Belange in einem sachgerechten Abwägungsprozess!**



Planungshierarchie:



Regionalplan OWL

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD

Bezirksregierung Detmold

Aufgaben Wir über uns Karriere Ausbildung Service Presse Regionalrat Suche

Die Regierungspräsidentin Regierungspräsidenten a.D. Die Behörde Organisationsstruktur Unsere Aufgaben Integration

Startseite > Wir über uns > Aufbau der Bezirksregierung Detmold > Regionale Entwicklung, Kommunalaufsicht, Wirtschaft > Regionalentwicklung > Regionalplan OWL

Regionalplan OWL

Für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe.



[Download](#)

- Geodaten der zeichnerischen Festlegung inkl. 3. Änderung
ZIP, 27,55 MB
- Zeichnerische Festlegungen - Stand 3. Änderung Regionalplan OWL
PDF, 104,08 MB
- Textliche Festlegungen - Stand 3. Änderung Regionalplan OWL
PDF, 32,74 MB
- Feststellungsbeschluss Regionalrat 22.09.2025
PDF, 46,16 KB

[Mehr zum Thema](#)

Regionalplan OWL 2024 => Homepage der Bezirksregierung Detmold

Regionalplan-Karte: Flächenfestlegungen, Zuordnungen etc.

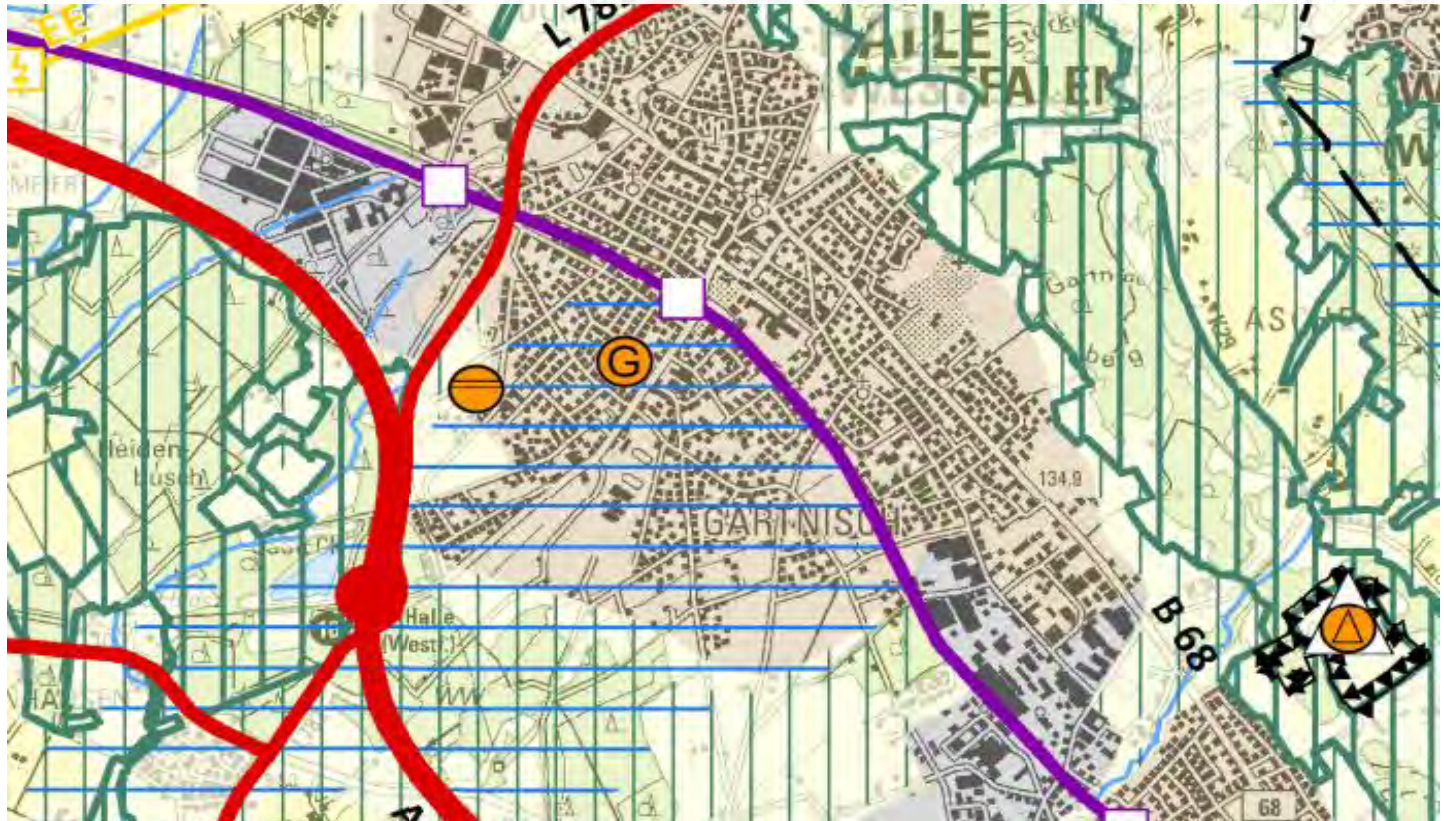
... und Textteil:

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung + sog. „Mengengerüst“,

Flächenkontingente 2024 für Halle (Westf.) im Planungshorizont (ca. 20 Jahre):

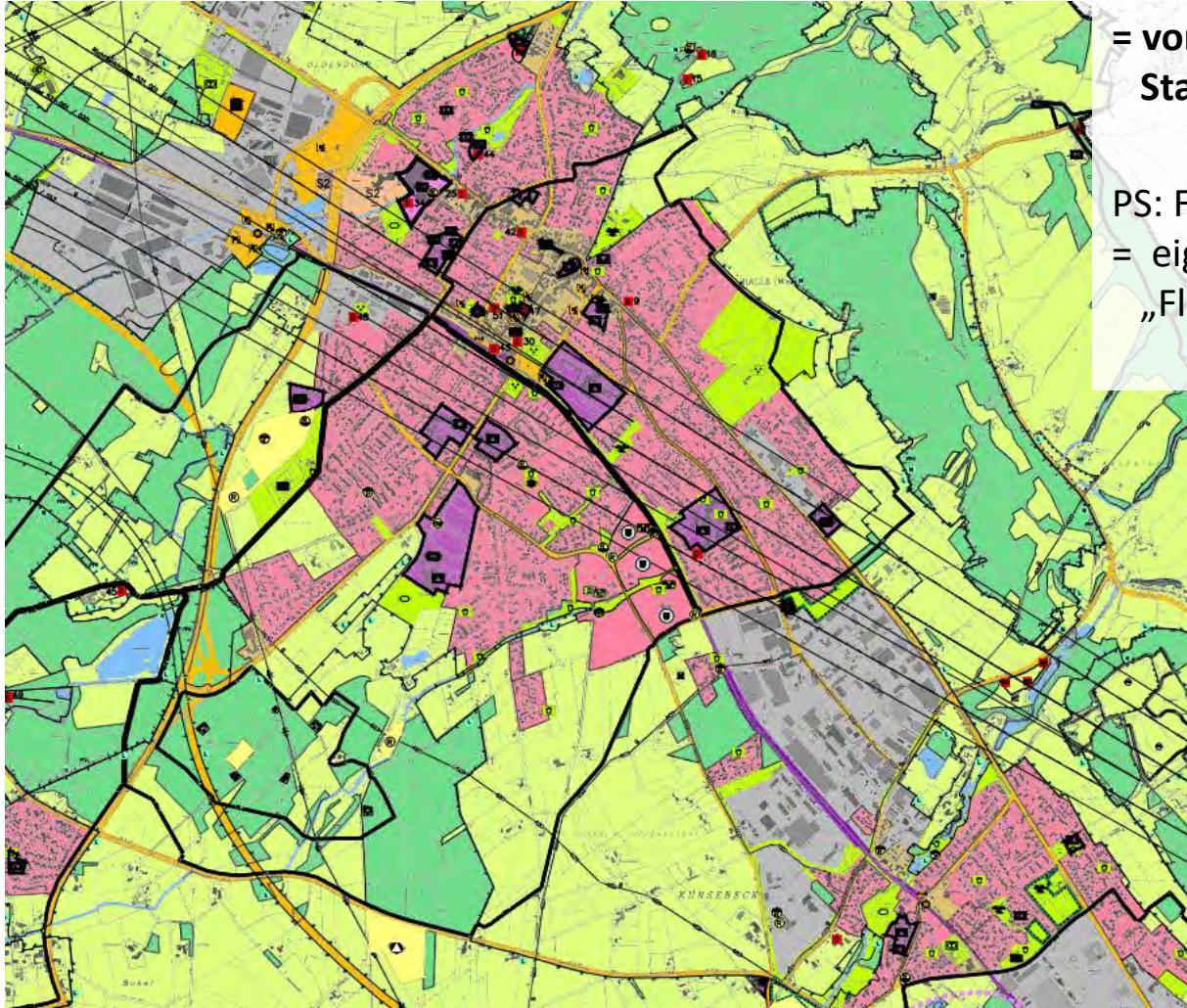
=> Wirtschaftsflächen 82 ha

=> Wohnbauflächen 19 ha



Regionalplan OWL 2024 => Auszug mit der Stadt Halle (Westf.)

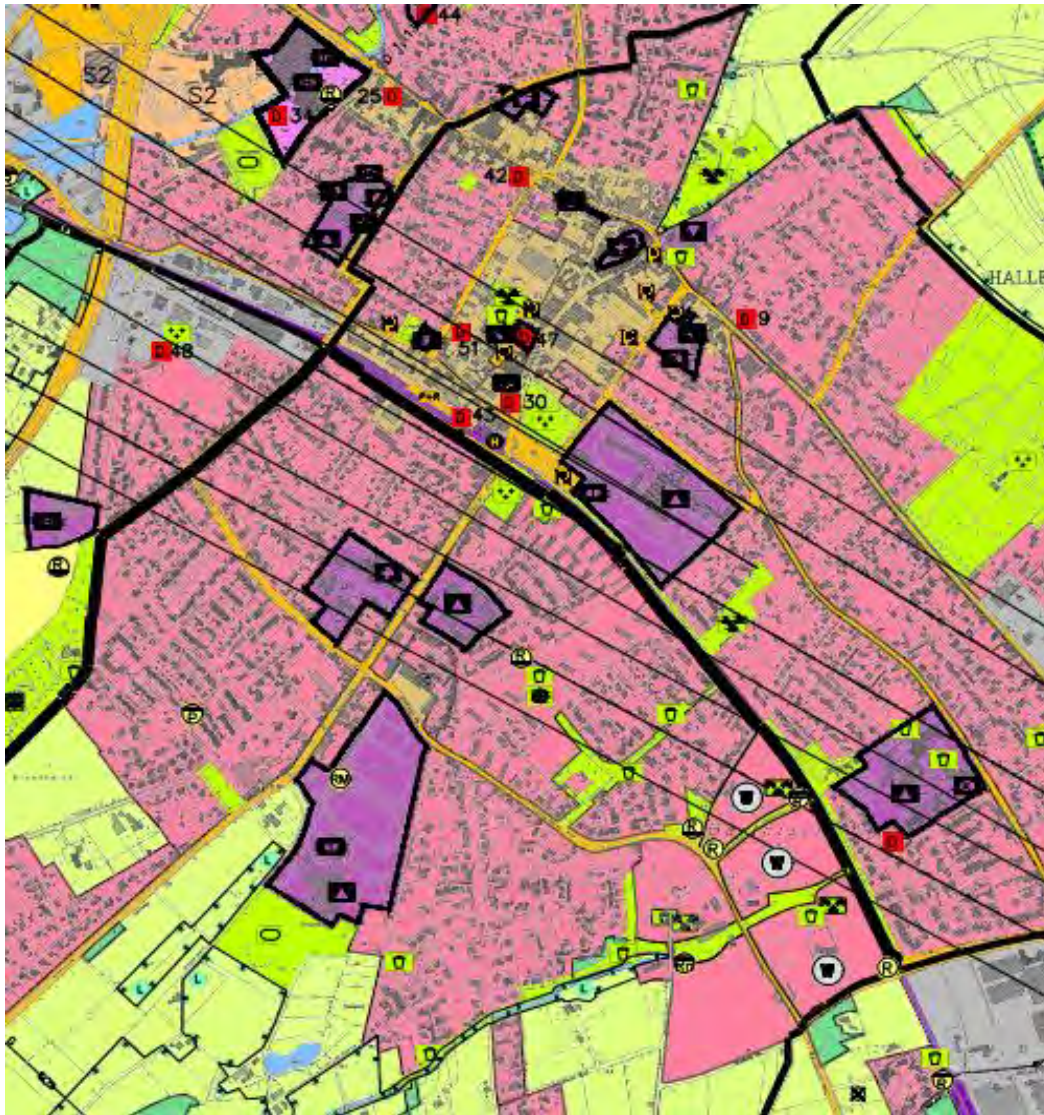
Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Westf.)



= vorbereitender Bauleitplan:
Standortentscheidung „was und wo?“

PS: FNP-Maßstab i. A. 1:10.000
= eigentlich nicht parzellenscharf, aber
„Fluch und Segen“ der Digitalisierung...

Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Westf.), Auszug



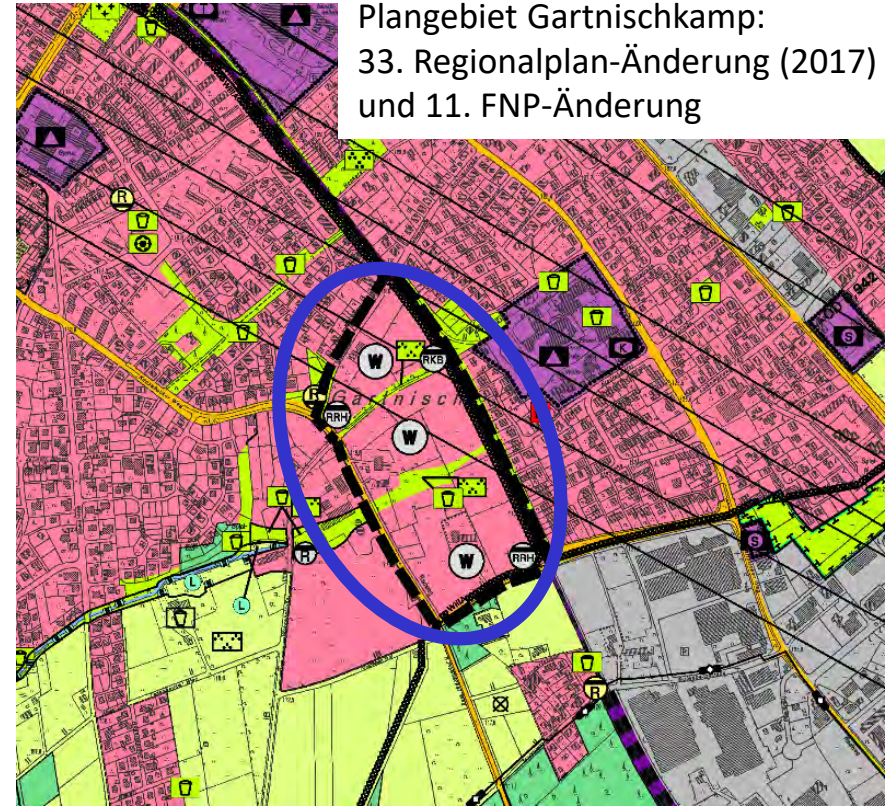
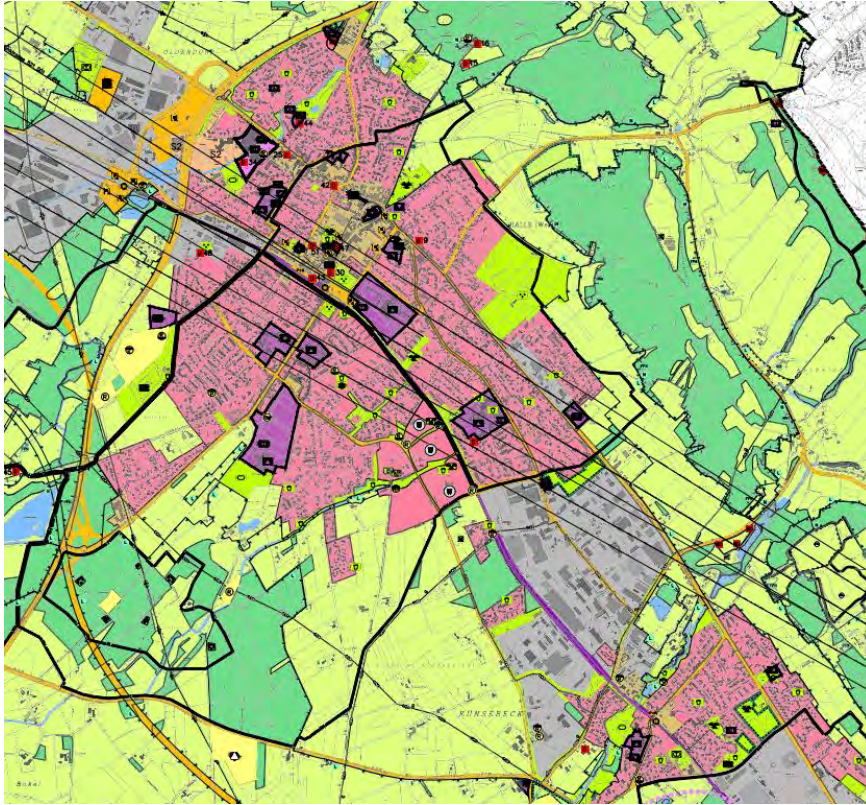
Städtebauliches Konzept = „grundlegende Ordnung“ der Nutzungen

- Bauflächen für Wohnen, Gewerbe, Misch- und Sondernutzungen, Gemeinbedarf ...
- Infrastruktur, Grünflächen
- Landwirtschaft und Freiraum

+ Übernahmen und Vorgaben anderer Planungsträger wie

- Wald, FFH-Gebiete, NSG etc.
- Wasserschutzgebiete
- Infrastruktur
- ...

Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Westf.), Auszug



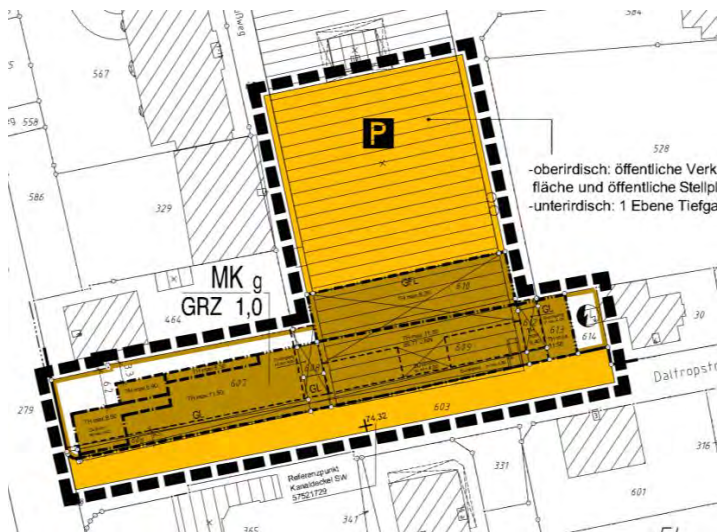
- Bestandteile: Plankarte, Begründung, Umweltbericht – i. A. auch für Änderungen
- Unterschiedlicher Detaillierungsgrad der Pläne – je nach Bedarf/Zielsetzungen
- **Fallbezogene Änderungen möglich – auch parallel zu Bebauungsplänen gemäß § 8(3) BauGB**

Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Westf.), Auszug

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauformen (Hausgruppen, EH, DH ...)
- Geschossigkeit und Gebäudehöhen
- Baugrenzen und Grundflächenzahl GRZ
= Überbauung und zulässige Versiegelung
- Baugestaltung, Dachformen
- Grünordnung, Naturschutz
- Schallschutz ...

Beispiel: Bebauungsplan Nr. 66 „Garnischkamp“

Satzungsbeschluss 2019



... besondere Projekte oder Bauformen



... Vorhaben mit hohem Konfliktpotenzial:
 Ärztezentrum, Klinik für Kinder-/Jugendpsychiatrie

Spezialfall: Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB
 = planerische Umsetzung besonderer Plankonzepte oder von Einzelprojekten

Planverfahren für Bauleitpläne – BauGB-Regelverfahren, Übersicht

Fachausschuss/ggf. Rat

*erste Beteiligung
„formaler Spielraum“*

Fachausschuss/ggf. Rat

*zweite Beteiligung
streng formal gemäß BauGB*

*Beratungen über gesamtes Verfahren
im Fachausschuss +
abschließend im Rat*

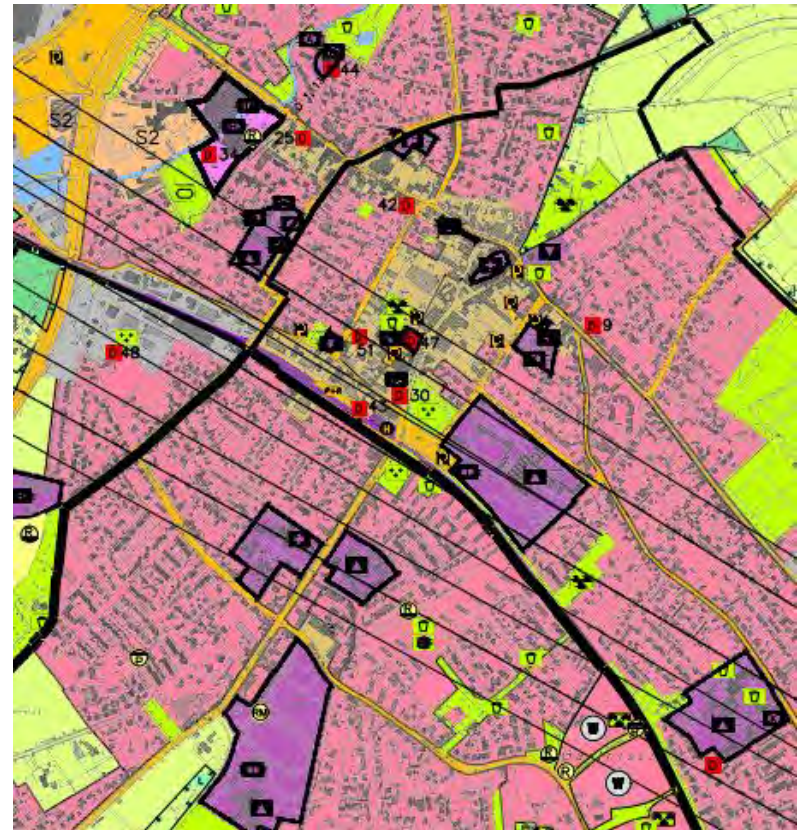


Innenentwicklung und beschleunigte Planverfahren

Seit Jahren zunehmende Konzentration auf den Innenbereich – klarer Auftrag gemäß BauGB und Umweltgesetzgebung:

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Innerortslagen und zentrale Funktionen erhalten
- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen
- Lückenschlüsse, Nutzung von Reserveflächen
- Erschließung, ÖPNV-Bündelung
- ... u. v. m.



Aber: keine Innenverdichtung „um jeden Preis“ – mögliche Zielkonflikte!!
(Nachbarschaften, Dichte, Grünflächen, Stadtklima, Starkregen, Lebensqualität, ...)

Förderung der Innenentwicklung durch:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen
 - Nachverdichtung
 - Andere Maßnahmen der Innenentwicklung
- = § 13a BauGB erleichtert Aufstellung, Änderung und Erweiterung von B-Plänen im Innenbereich

Mögliche Verfahrensvorteile, insbesondere:

- Ggf. Verzicht auf „richtige“ frühzeitige Beteiligungen
- ... dafür (formlose) Unterrichtung der Öffentlichkeit
- Nur „Berichtigung des FNP“
- Verzicht auf Umweltprüfung, aber Berücksichtigung Umweltbelange in Abwägung!
- Eingriffsregelung i. d. R. aufgehoben

„Episode § 13b BauGB“ für Außenbereichsflächen:

Ziel: Sonderfall befristet für kleinere Flächen in Siedlungsrandlagen => wurde aber 2023 durch BVerWG gekippt!



B-Plan Nr. 82 „Ulmenweg“,
Satzung 2023, Verfahren gem. § 13a BauGB

Beschleunigtes Verfahren: § 13a BauGB für „Innenentwicklung“

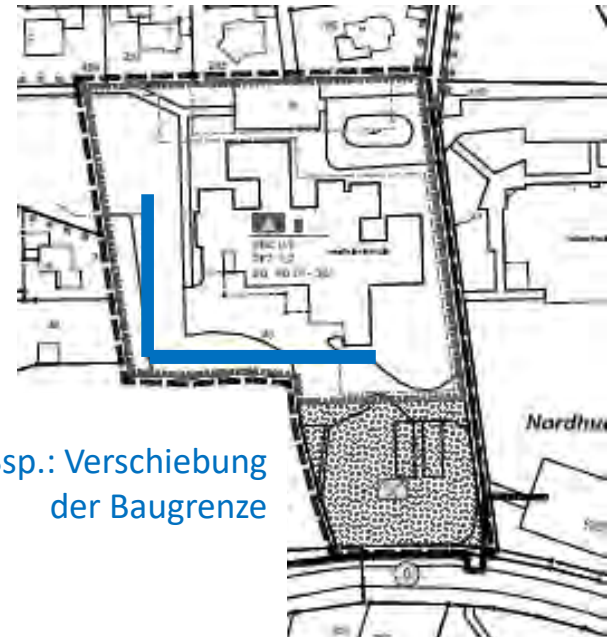
„Altes Instrument“: Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

- Bei Änderungen/Ergänzungen, sofern Grundzüge der Planung nicht berührt
- Weitere Anwendungsbereiche: **Aufstellung im sog. 34er-Gebiet und bei Festsetzungen nach § 9(2a)/(2b) BauGB** (Regelungen zur Art der baulichen Nutzung – Einzelhandel, Vergnügungsstätten)

Verfahrenserleichterungen:

- Verzicht auf frühzeitige Unterrichtung nach § 3(1) BauGB möglich
- Frist nach § 3(2) BauGB kann verkürzt werden („angemessen“)
- Kein Umweltbericht ...

=> *Voraussichtlich häufig typische Fälle für den „Bauturbo“*



Bsp.: Verschiebung
der Baugrenze

Vereinfachtes Verfahren: § 13a BauGB für „Innenentwicklung“

„Altes Instrument“: Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

- Bei Änderungen/Ergänzungen, sofern Grundzüge der Planung nicht berührt
- Weitere Anwendungsbereiche: **Aufstellung im sog. 34er-Gebiet und bei Festsetzungen nach § 9(2a)/(2b) BauGB** (Regelungen zur Art der baulichen Nutzung – Einzelhandel, Vergnügungsstätten)

Verfahrenserleichterungen:

- Verzicht auf frühzeitige Unterrichtung nach § 3(1) BauGB möglich
- Frist nach § 3(2) BauGB kann verkürzt werden („angemessen“)
- Kein Umweltbericht ...

=> *Voraussichtlich häufig typische Fälle für den „Bauturbo“*

... haben Sie Fragen?



Vereinfachtes Verfahren: § 13a BauGB für „Innenentwicklung“

2. Ein Einschub: Achten Sie bitte auf Baukultur!

Kernaufgabe öffentlicher Planung als „Mehrwert für die Gemeinschaft“: Kommunale Entwicklung + Vorgabe der städtebaulichen Ziele ...

Baukultur ?

Regionale Identität ?

Stadtqualität ?

**individueller Gestaltungsspielraum –
wie viel Baufreiheit?**



Uniformität oder Beliebigkeit?

**„guter Geschmack“
- oder kurzfristige Mode?**

„Baumarkt(un)kultur“?

.....



Beispiel Gartenstadt –

... allgemein anerkannte Gestaltqualitäten und hohe Lebensqualität durch Gesamtkonzept, auch bei verdichteter Bauweise!



Positive Beispiele

auch in Siedlungen aus den 1950er Jahren,
(wenige) *enge Vorgaben* v. a.:

- Gebäudekubatur, Baulinien,
- Vorgärten, Garagen
- *und damals „keine Baumärkte = wenig Auswahl“!*

Ergebnis: relativ einheitliche, ruhige Gestaltung



Gute Beispiele aber auch in neueren Baugebieten!





.... oder so?





Modernisierungsbedarf ist unbestritten -
 aber nicht alles ist **gestalterisch, städte-
 baulich oder nachbarschaftlich** sinnvoll!
 - auch nicht jede Nachverdichtung!



Unsere Landschaft – unsere Ortsränder!



Vorgehensweise

Grundsätzliche Möglichkeiten im Bebauungsplan:

1. **Enge** Gestaltungsfestsetzungen
2. **Weite** Gestaltungsfestsetzungen



Dachgestaltung

Ganz wichtiger Aspekt: Dacheindeckung

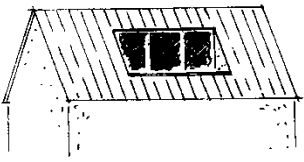
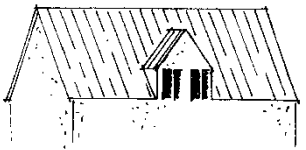
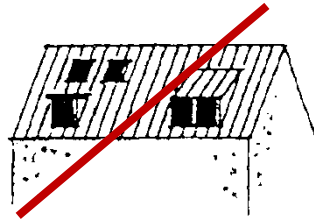
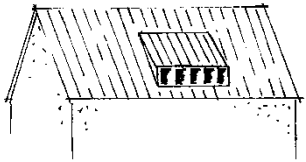
- Beliebigkeit oder
 - begrenzt z. B. in roten bis schwarzen Farben ...
 - ... oder nur in rot und rotbraun
 - ... oder nur in dunkelbraun bis schwarz
 - Dachbegrünungen, Solaranlagen: i. A. Zulässigkeit sichern
-
- PS: Glasuren, stark glänzende Engoben und Lackierungen



Dachgestaltung

Ebenso Dachaufbauten/ Gauben:

- Erst ab 35° Dachneigung zulässig
- Im Spitzbodenbereich unzulässig
- Summe max. 50 % der Fassadenbreite
- Abstände Ortgang, First etc.



3. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025), kurz: „Bauturbo“

- = **Ziel: Vereinfachte Zulassung von Wohnbauvorhaben durch Änderungen/Ergänzungen der §§ 31, 34, 36a und 246e BauGB**
- = **Planungsrechtliche Erleichterungen für Bauvorhaben durch teilweisen Verzicht auf bisherige Vorgaben und auf „Spielregeln“ durch (kleinere) Bebauungsplan-Verfahren**

Hinweis: nachfolgend nur (wesentliche) Auszüge der BauGB-Änderungen!

Grundsatz: Baumaßnahmen erfordern Baugenehmigungen (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung - § 60ff BauO NRW)

- Unterschiedliche Anforderungen an Prüfumfang etc. (Wohnhäuser, Gewerbe, große Sonderbauten etc.)
- „Einfaches Genehmigungsverfahren“ = Regelverfahren v. a. für die meisten Wohnbauvorhaben
- Ausnahmen: genehmigungsfreie Vorhaben (§ 62 BauO) ... und freigestellte Wohngebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, wenn Vorgaben eingehalten sind = Freistellungsantrag an Gemeinde (§ 63 BauO NRW)

Planungsrechtliche Lage eines Bauvorhabens ...

- ... **im Geltungsbereich eines Bebauungsplans** gemäß § 30 BauGB, ggf. Ausnahmen/Befreiungen gemäß § 31 BauGB
- ... **im sog. „unbeplanten Innenbereich“** gemäß § 34 BauGB
- oder **im Außenbereich** gemäß § 35 BauGB



„Bauturbo“: Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31(3) BauGB

§ 31(3) BauGB neu:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall **oder in mehreren vergleichbaren Fällen** von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch **unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist**.

Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann **nicht vereinbar, wenn sie** aufgrund einer überschlägigen Prüfung **voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat**.“

Entfallen/Aufweichung:

- Keine Vorgabe „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“
- Keine Befristung mehr in § 31(3) BauGB
- Befreiungen nicht mehr nur im Einzelfall möglich



Wichtige Änderungen des BauGB gemäß „Bauturbo“

„Bauturbo“: Erweiterte Abweichungsmöglichkeiten vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB

§ 34 BauGB, neu sind insbesondere:

§ 34(3a) ... „b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung *zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*“ ...

Neu § 34(3b): *„(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“*



Entfallen/Aufweichung:

- Erfordernis des Einfügens in die Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung etc. wird deutlich aufgeweicht

Wichtige Änderungen des BauGB gemäß „Bauturbo“

„Bauturbo“: Erforderliche Zustimmung der Gemeinde

§ 36a BauGB neu: **Zustimmung der Gemeinde**

„(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind **nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig**, Die Zustimmung der Gemeinde **gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten ... verweigert wird**;

(2) Die Gemeinde kann der **betreffenen Öffentlichkeit** vor der Entscheidung über die Zustimmung **Gelegenheit zur Stellungnahme** zu dem Antrag geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“



Neu/offene Fragestellungen:

- „Bauturbo“ nur mit Zustimmung der Gemeinde, aber ...
- ... neue Fragen zur städtebaulichen und nachbarschaftlichen Verträglichkeit, zur Prüfpflicht, zur Verantwortung und zur Zuständigkeit - derzeit Abstimmungen mit Kreis GT!

Wichtige Änderungen des BauGB gemäß „Bauturbo“

„Bauturbo“: § 246e BauGB Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau, zentrale Punkte sind insbesondere:

§ 246e neu:

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde **kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden**, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und ... folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung, wenn ... neue Wohnungen geschaffen oder ... Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung ... zu Wohnzwecken,

Hat eine **Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen** nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche **erhebliche Umweltauswirkungen**, ist eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen

Neu:

- Abweichen von Gesetzesvorschriften möglich ...
- ... auch im Außenbereich (aber besonders hier: Vorsicht)



Wichtige Änderungen des BauGB gemäß „Bauturbo“

„Bauturbo“: § 246e BauGB Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau, zentrale Punkte sind insbesondere:

§ 246e(2) „Für die Zustimmung der Gemeinde ... gilt § 36a ...

(3) **Im Außenbereich** sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die **im räumlichen Zusammenhang mit Flächen** stehen, die **nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34** zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) ...

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können ... auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen **der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,**
2. **Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“**

Neu:

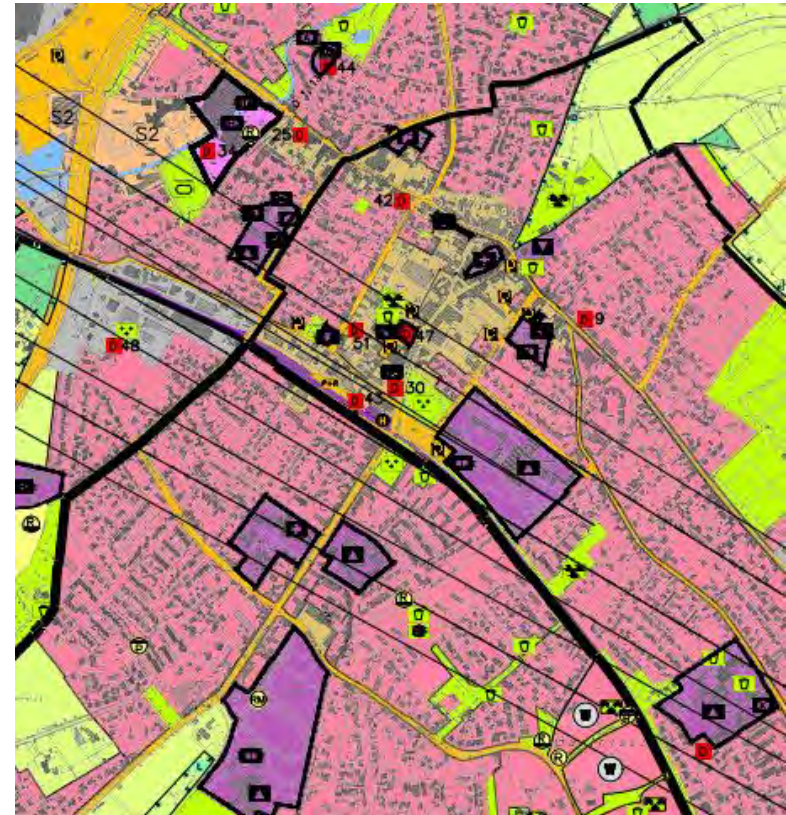
- Abweichen von Gesetzesvorschriften möglich ...
- ... auch im Außenbereich (aber besonders hier: Vorsicht)



Wichtige Änderungen des BauGB gemäß „Bauturbo“

- => Heute: Überblick + Informationen
- => Weitere Entwicklungen – „Erfahrungen sammeln“ ...
- => Erarbeitung von kommunalen Leitplanken, insbesondere

- Einhaltung der regionalplanerischen Vorgaben
- Lage in FNP-Flächen *Wohnen* und *Mischbauflächen*
- Grundstücksgröße max. 20.000 m² (vgl. § 13a BauGB ...)
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Außenbereich kritisch - LSG tabu, ggf. Einzelfälle?
- Keine Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans
- Keine Gefährdung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ...
 - ... kommunale Entwicklungsspielräume belassen
 - ... keine Gewerbenutzungen gefährden
 - ... Immissionskonflikte vermeiden
 - ... nachbarschaftlichen Frieden wahren
 - ... Verdichtung mit „Augenmaß“
 - ... Tragfähigkeit Infrastruktur, SW/RW etc. beachten!



- => Konzeptionelle Grundlagen werden wichtig!

„Bauturbo“: Leitplanken für die Anwendung

Vielen Dank für Ihr Interesse!

