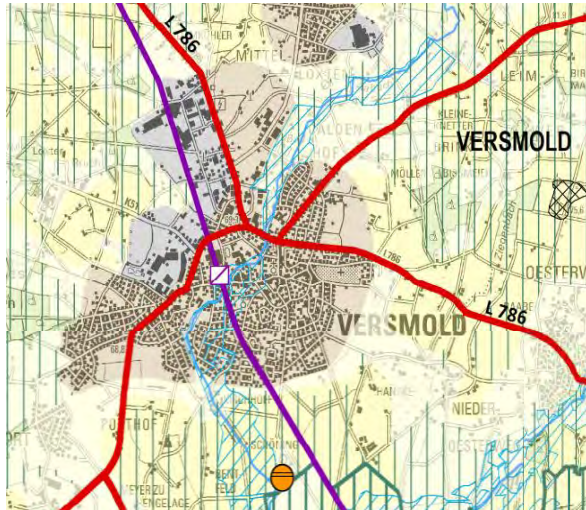


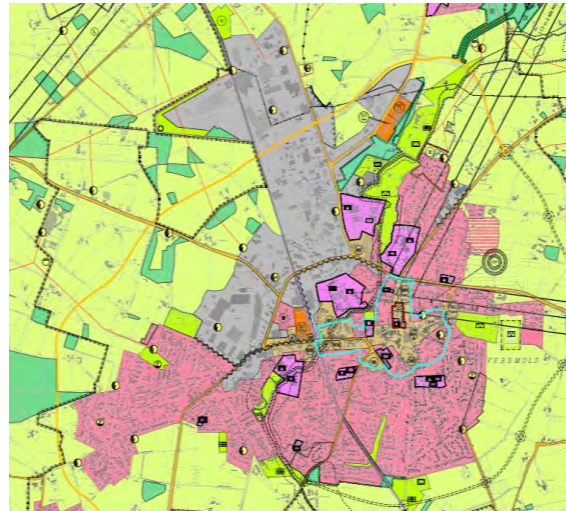
Stadt Versmold



Überblick Bauleitplanung gemäß BauGB und erste Informationen zum „Bauturbo“ Informationsveranstaltung für die Politik, 14.02.2026



Regionalplan für den Reg. Bez. Detmold



Flächennutzungsplan Versmold (FNP)



Bebauungsplan Nr. 71 „Östlich Hohlweg“

**Stadt Versmold,
FB Planen, Bauen, Umwelt**

**Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB**

Hinweis: Die Präsentation kann zur Verfügung gestellt werden!

Aufstellung von Bauleitplänen – ein Überblick: Rahmenbedingungen, Ziele und Aufgaben

Gliederung:

1. Ziele und rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung
2. Planungsebenen und Planungshierarchie
 - Landesentwicklungsplan und Regionalplan
 - Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
3. Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen
4. Exkurs: Achten Sie bitte auf Baukultur!
5. Stichwort „Bauturbo“ ...

1. Ziele und rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung – *einige Stichworte ...*

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!**
 - Ergänzungen durch ausgesuchte Neuausweisungen in Randlagen ...
- Verträgliche Steuerung von Sondernutzungen (Handel, Infrastruktur ...)

Planungsphilosophie:

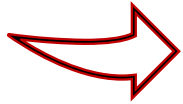
Sicherung und Entwicklung des europäischen Stadtmodells

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!***
 - Ergänzungen durch ausgesuchte Neuausweisungen in Randlagen ...
- Verträgliche Steuerung von Sondernutzungen (Handel, Infrastruktur ...)

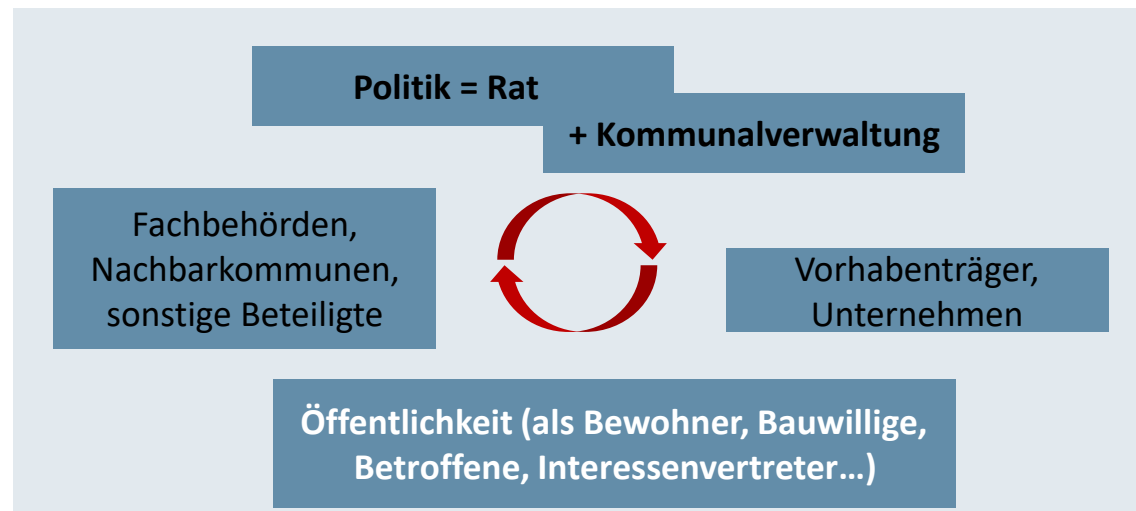
Aber vielfältige Konflikte und Interessen:

- 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. ...
- **... angemessener Interessenausgleich in einem sachgerechten Abwägungsprozess!**



Grundsätzlicher rechtlicher Rahmen

a) Art. 14 GG: Eigentumsgarantie und –pflicht

- **Eigentumsgarantie**, aber kein allgemeines (beliebiges) Baurecht
- **Baurecht** nach Maßgabe der jeweiligen Vorgaben des BauGB
 - in Gebieten mit **Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB** und
 - in bebauten **Gebieten gemäß § 34 BauGB**,
 - stark eingeschränkt im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB**
- (Bisher) i. d. R. für Neuplanungen **Bauleitplanung** erforderlich

b) Art. 28 GG: Selbstverwaltungsgarantie und Planungshoheit der Kommunen

- Möglichkeit der Kommunen, **Ortsrecht/Satzungen** zu erlassen
- Entscheidungen durch die politischen Vertreter = **Rat**
- **Fachausschüsse** = „**Arbeitsebene**“, bereiten Beschlüsse vor

Grundsätzlicher rechtlicher Rahmen

c) Baurecht eingebunden in vielfältige Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- BImSchG, FStrG, WHG, UVPg, Bauordnung NRW, Denkmalschutzgesetz, Europäische Verordnungen, Richtlinien und Rechtsprechung, FFH – RL, Vogelschutzrichtlinie ...

d) Ausgestaltung und Konkretisierung durch Gebote und Rechtsgrundsätze

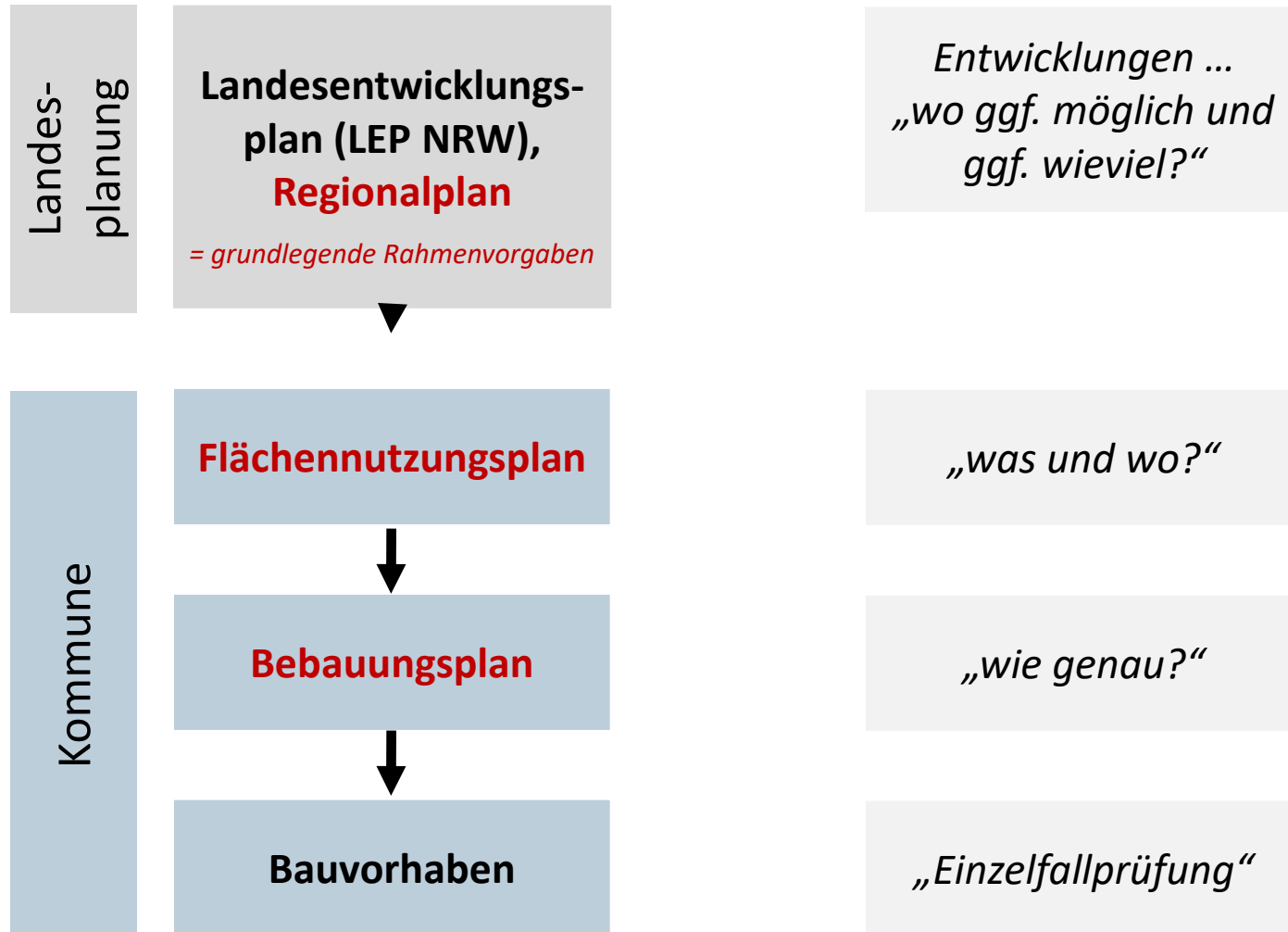
- Gebot der Verhältnismäßigkeit
- Konfliktlösungsgebot
- Gebot der planerischen Zurückhaltung
- Rechtsprechung der Obergerichte ... (OVG NRW, BVerwG)

... also:

Sehr viele Vorgaben und Regeln für die Bauleitplanung, aber auch noch erheblicher Gestaltungsspielraum für Kommunen!

2. Planungsebenen und Planungshierarchie

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

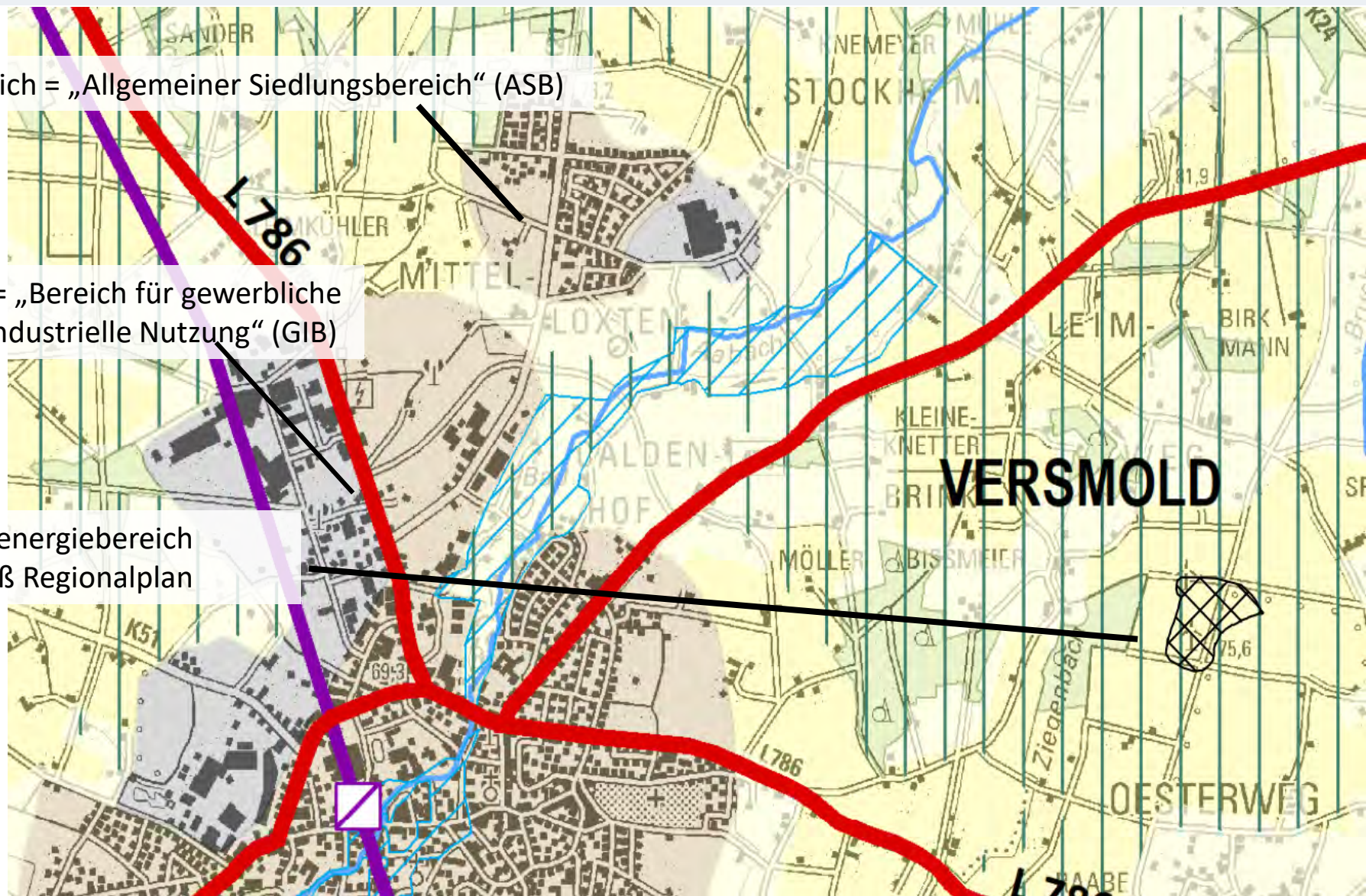
[Mehr zum Thema](#)

Regionalplan OWL 2024 => Homepage der Bezirksregierung Detmold

bräunlich = „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB)

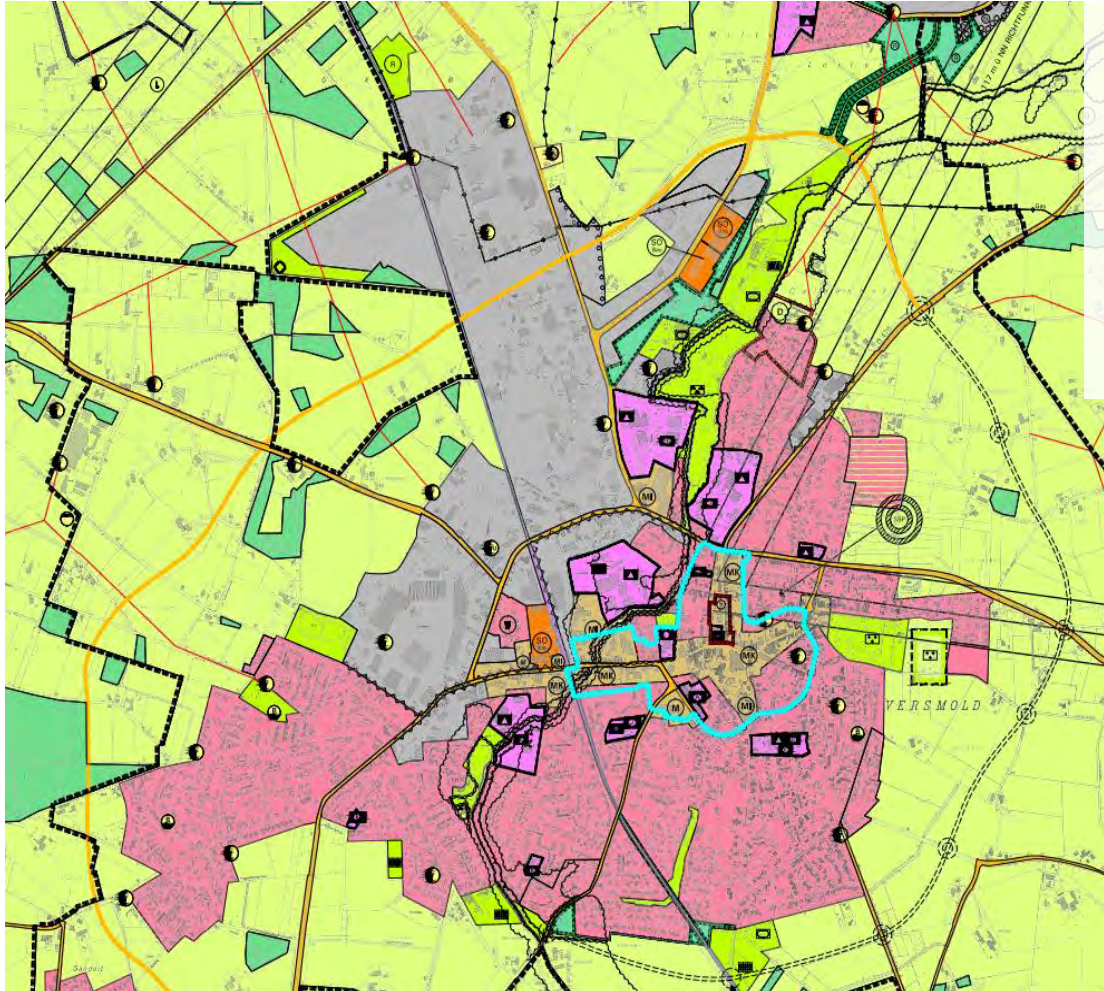
grau = „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB)

Windenergiebereich
gemäß Regionalplan



Regionalplan OWL 2024 => Auszug mit der Stadt Versmold

Flächennutzungsplan der Stadt Versmold

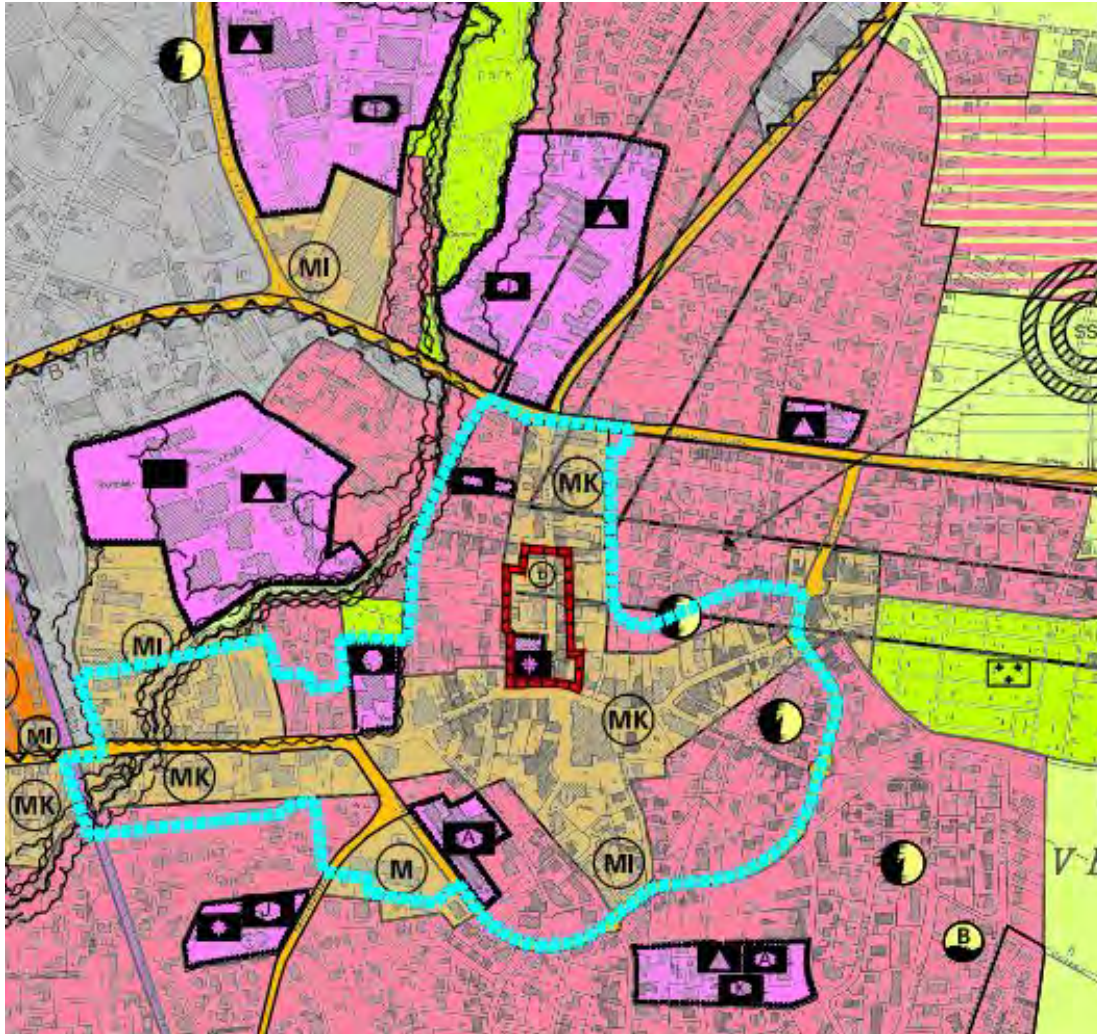


= vorbereitender Bauleitplan:
Standortentscheidung „was und wo?“

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

Flächennutzungsplan der Stadt Versmold, Auszug
Neuzeichnung 2001, Fortschreibung 2018

Flächennutzungsplan der Stadt Versmold



Städtebauliches Konzept = „grundlegende Ordnung“ der Nutzungen

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

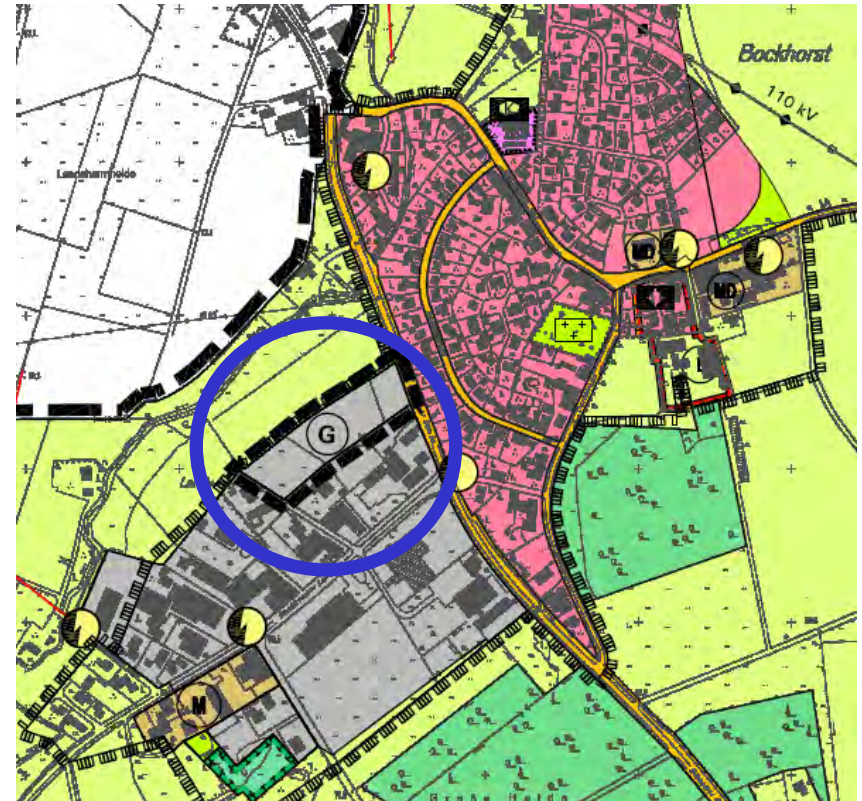
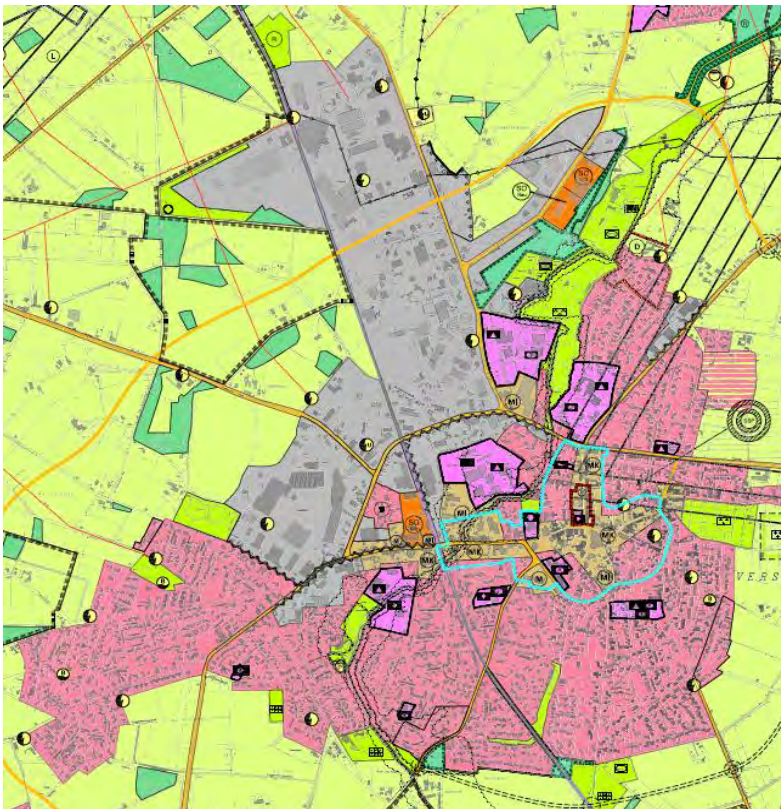
+ Übernahmen und Vorgaben anderer Planungsträger wie

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

Flächennutzungsplan der Stadt Versmold, Auszug
 Neuzeichnung 2001, Fortschreibung 2018

Inhalte und Aufgaben des Flächennutzungsplans

- Bestandteile: Plankarte, Begründung, Umweltbericht – i. A. auch für Änderungen
- Unterschiedlicher Detaillierungsgrad der Pläne – je nach Bedarf/Zielsetzungen
- Heute +/- Regelfall: Fallbezogene Änderungen – v. a. parallel zu Bebauungsplänen



49. FNP-Änderung in Bockhorst

Bebauungspläne – „entwickelt“ aus dem Flächennutzungsplan



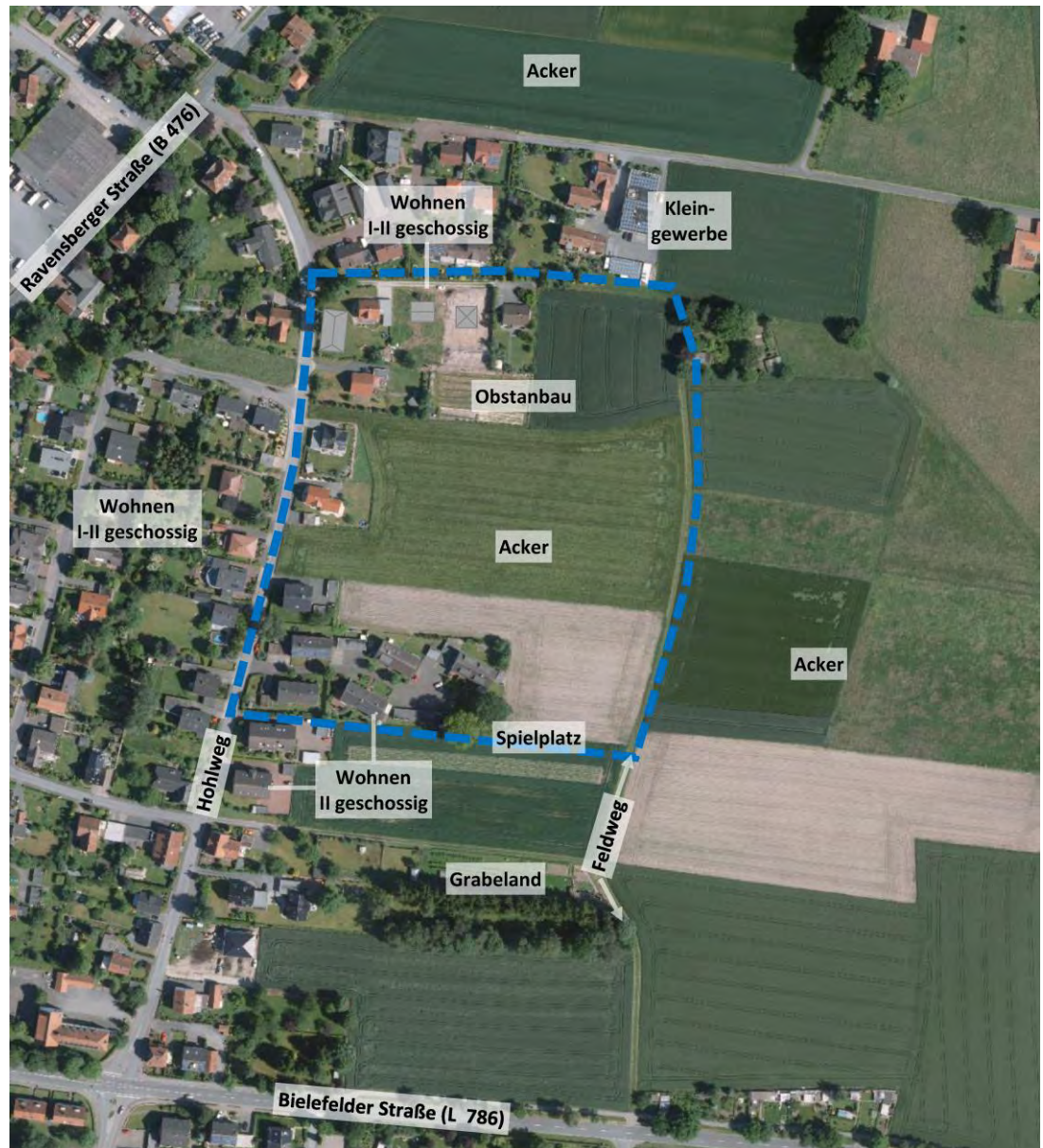
= verbindlicher Bebauungsplan:
„was und wie genau“

- parzellenscharf + rechtsverbindlich
- Vorgabe für „Sprache“ = § 9 BauGB
- Ortssatzung, verbindlich für Alle!
- aber Änderungsverfahren möglich ...

Bebauungsplan Nr. 71 „Östlich Hohlweg“



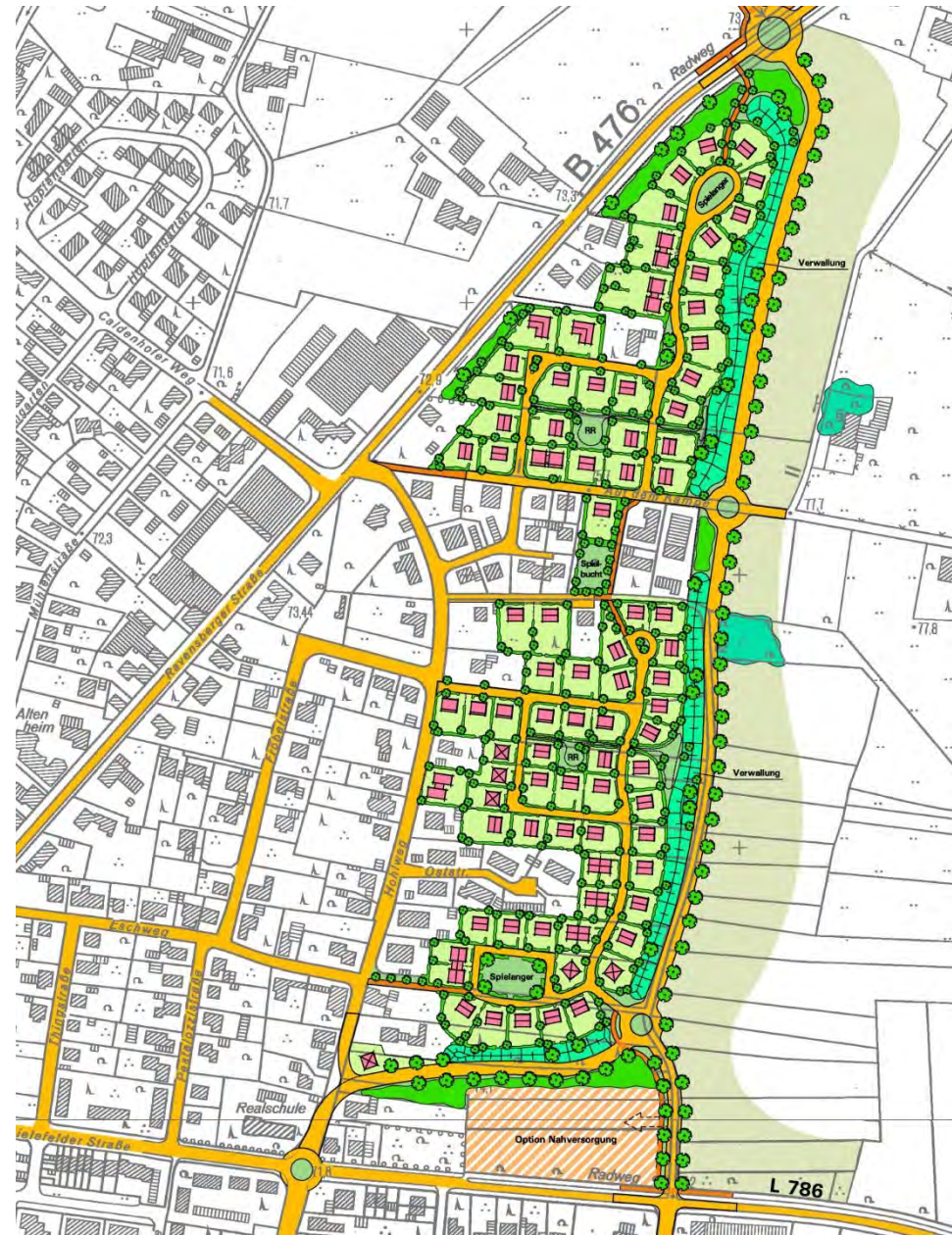
Von der Bestandsaufnahme ...



**Rahmenbedingungen: Siedlungs- und Grünstruktur,
Landschaft, Nachbarschaften, Erschließung ...**

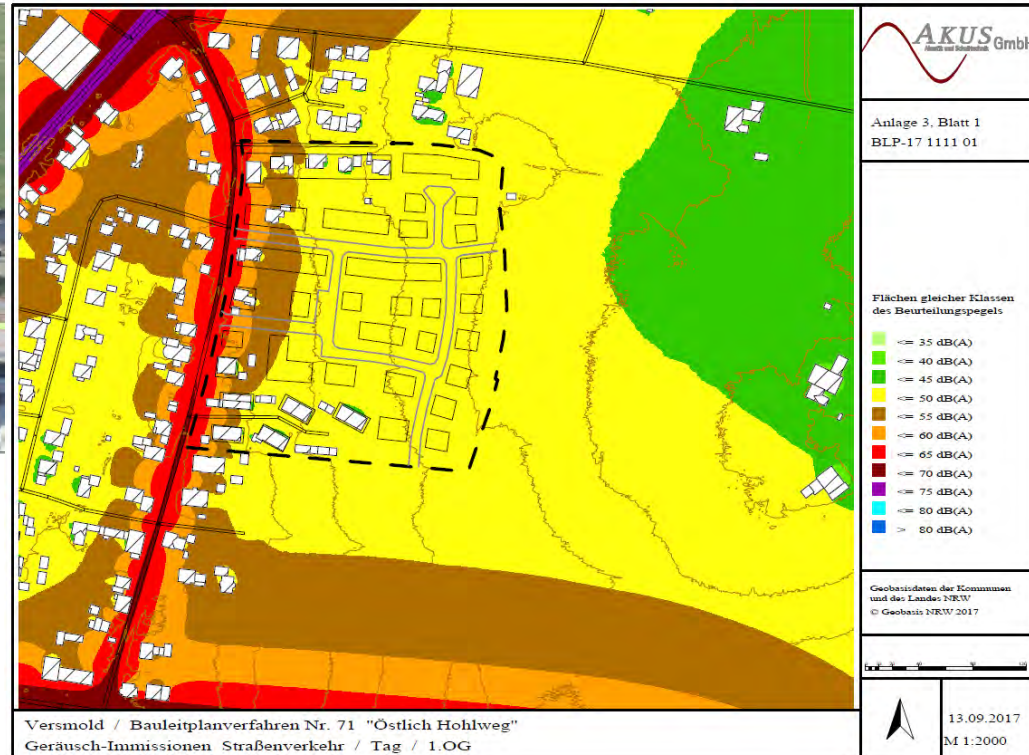
... zum Plankonzept

- **Variantenprüfungen**
- Erweiterungen + Verknüpfungen
- Nachbarbelange
- Naturschutz, Artenschutz, Wald
- ...

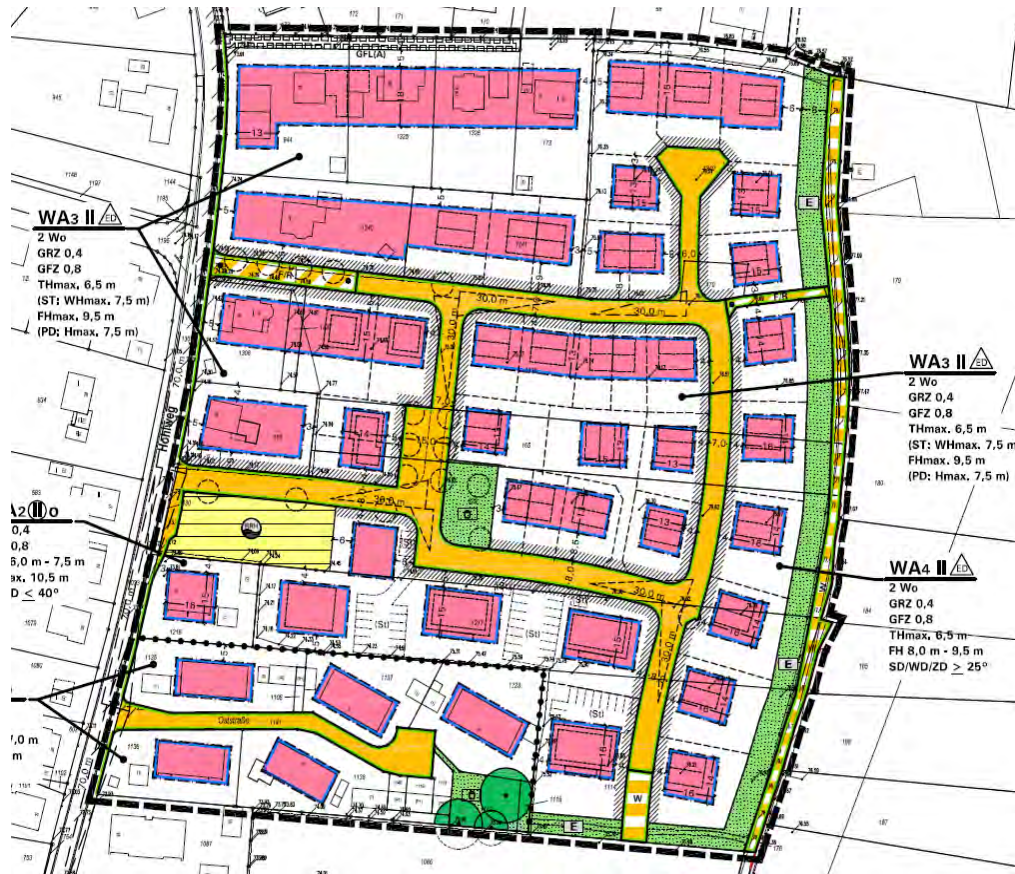


... dabei Fachplanungen möglichst früh einbeziehen!

Beispiele: Erschließung/Flächenbedarf



... und Schallgutachten



... und dann: Erarbeitung der Festsetzungen, z. B.

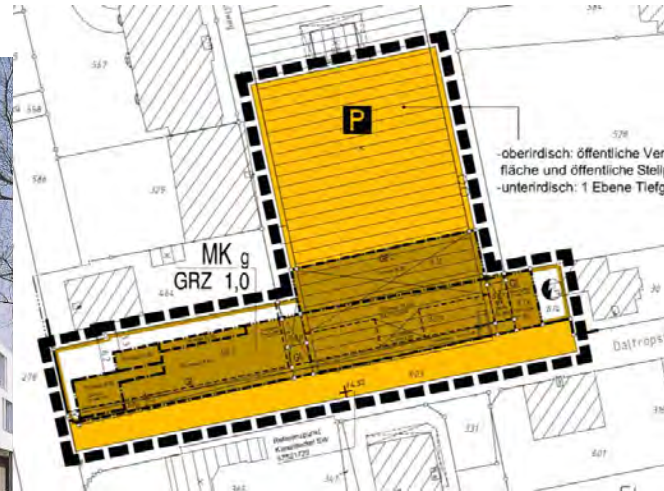
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Wohneinheiten je Gebäude
- Bauformen (Hausgruppen, EH, DH ...)
- Zahl der Vollgeschosse
- Gebäudehöhen (Trauf-, Firsthöhe)
- Baugrenzen ...
- Grundflächenzahl GRZ ...
- Baugestaltung, Dachformen ...
- Grünordnung, Naturschutz ...
- Schallschutz ...

Spezialfall: Vorhabenbezogene Planungen gemäß § 12 BauGB

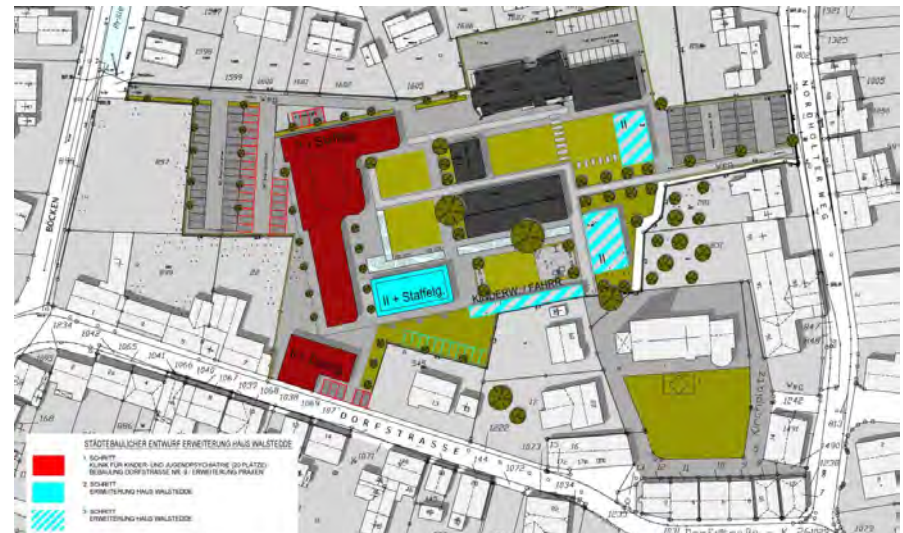
Planerische Umsetzung besonderer Plankonzepte oder von Einzelprojekten



... besondere Projekte oder Bauformen



... vorhabenbezogener Spezialfall mit hohem Konfliktpotenzial: Ärztezentrum, Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie

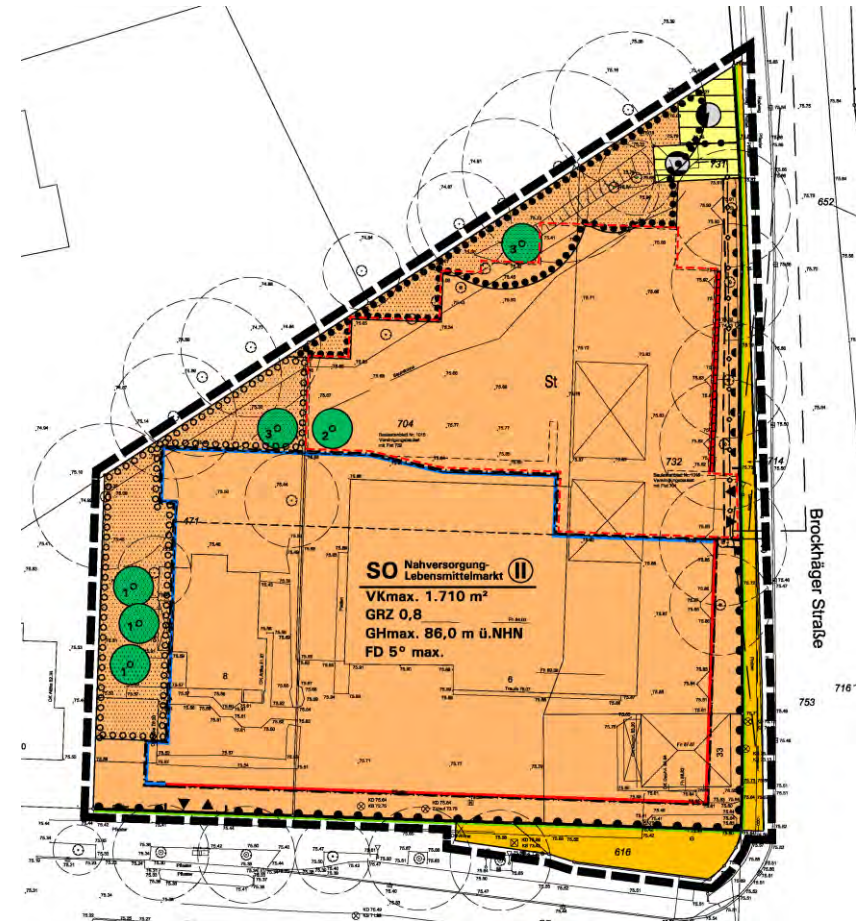




... hier ganz besonders wichtig: Öffentlichkeitsbeteiligung und Moderation im Planverfahren!

Spezialfall: Vorhabenbezogene Planung gemäß § 12 BauGB

- Bestandteile: **vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag**
- Initiative liegt beim Vorhabenträger
- Kostenübernahme durch Vorhabenträger
- Besondere Regelungsmöglichkeiten über § 9 BauGB hinaus
- *ggf. sehr unterschiedliche Inhalte und Gestaltungsmöglichkeiten!*
- Sofern vB-Plan nicht umgesetzt wird, kann die Satzung entschädigungslos aufgehoben werden

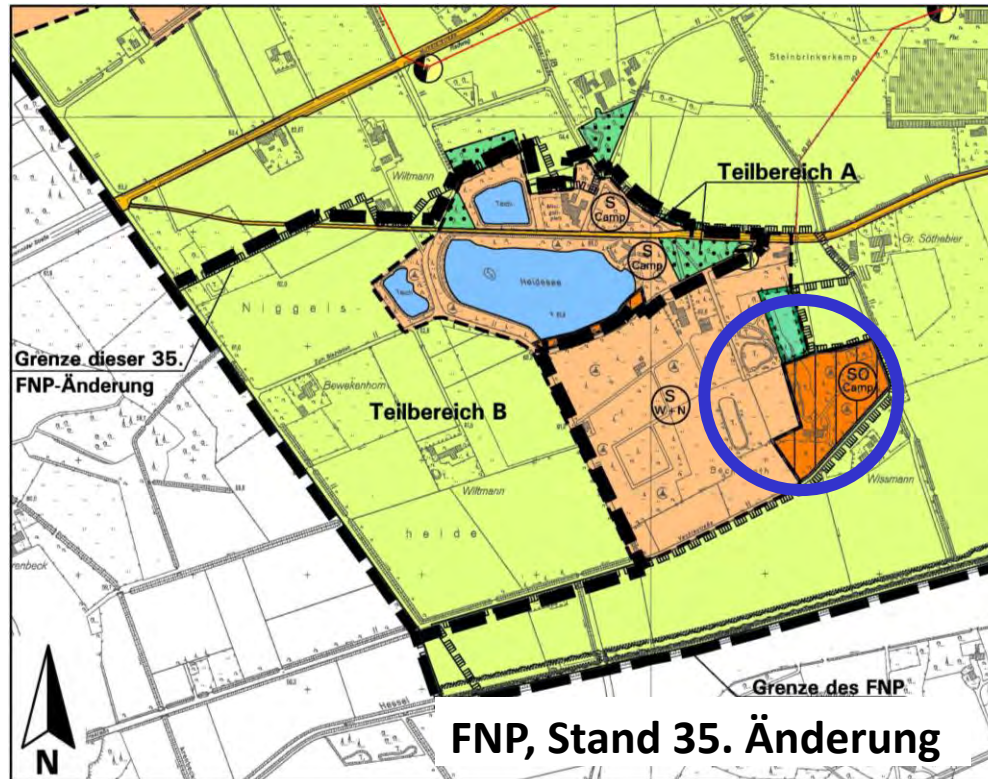


Gütersloh, vB-Plan Nr. 200/7 => Einzelhandel
(Drewes + Strenge Architekten, Bielefeld)

Spezialfall: Vorhabenbezogene Planung gemäß § 12 BauGB



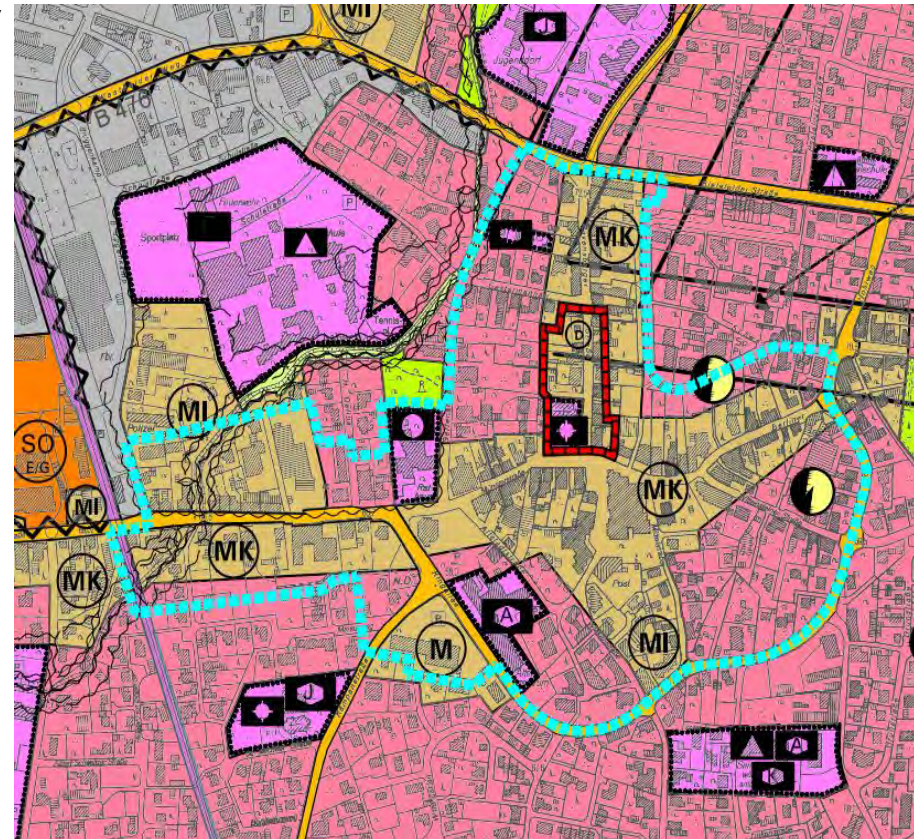
Spezialfall: Campingplatz „Heidekamp“



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 Satzungsstand (Mai 2018)

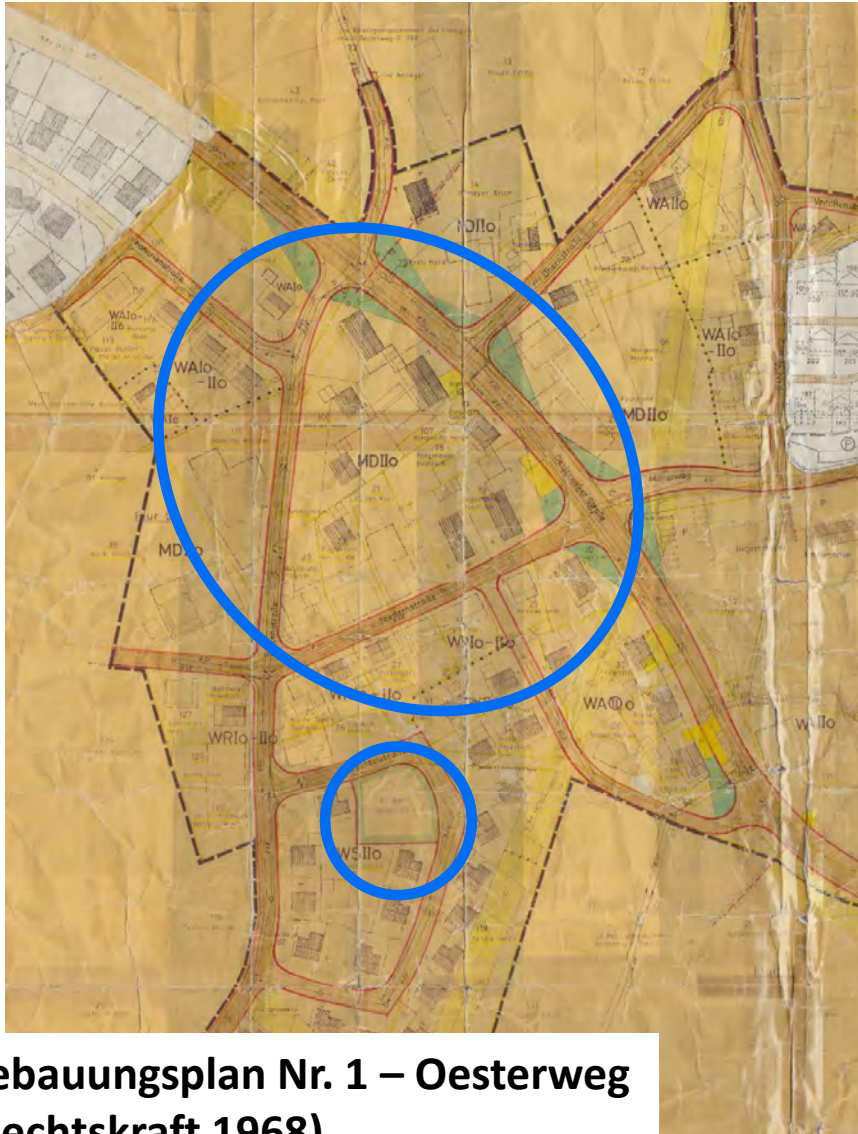
Seit Jahren zunehmende Konzentration auf den Innenbereich – klarer Auftrag gemäß BauGB und Umweltgesetzgebung:

- „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- zentrale Innerortslagen erhalten
- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Lückenschlüsse/Reserveflächen
- Erschließung, ÖPNV-Bündelung
- ... u.v.m.

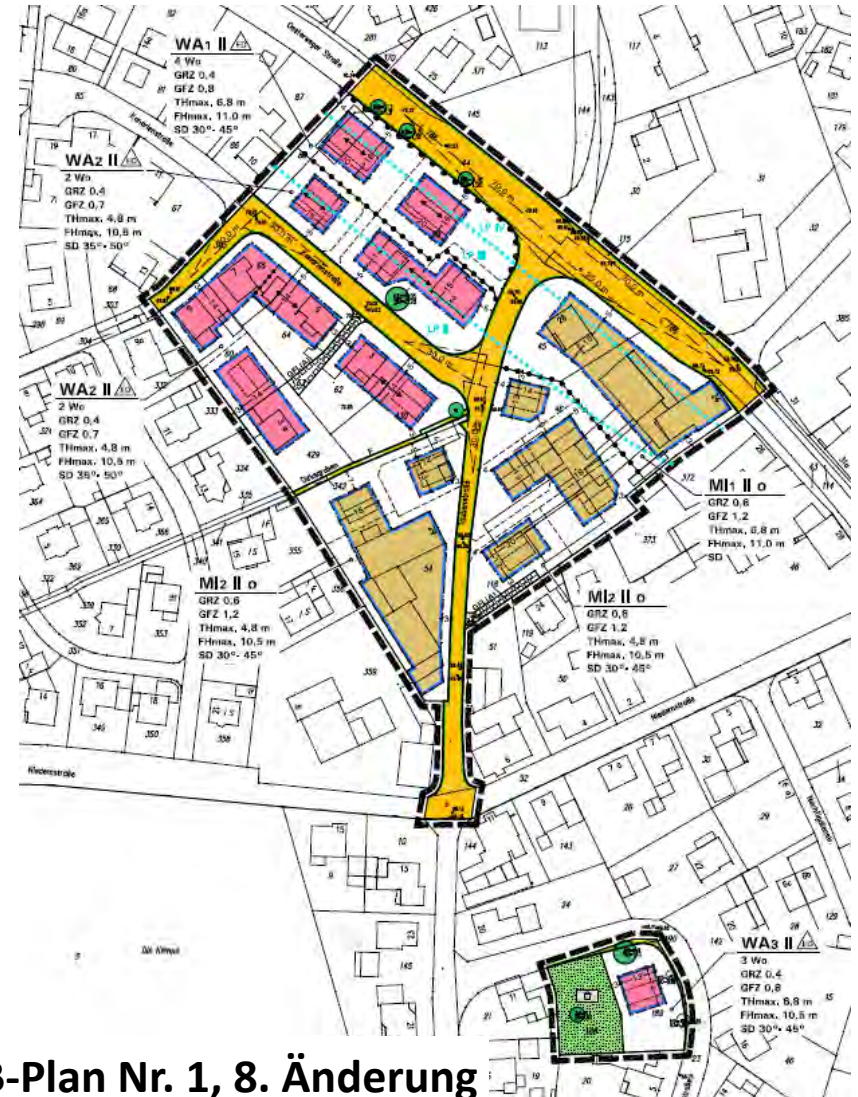


PS: aber keine Innenverdichtung „um jeden Preis“ – Zielkonflikte!!
 (Grünflächen, Stadtklima, Starkregen, Lebensqualität, Dichteprobleme ...)

Eine planungsrechtliche Folge: zunehmend Änderungen von Bebauungsplänen



**Bebauungsplan Nr. 1 – Oesterweg
(Rechtskraft 1968)**



**B-Plan Nr. 1, 8. Änderung
(Satzung 2018)**

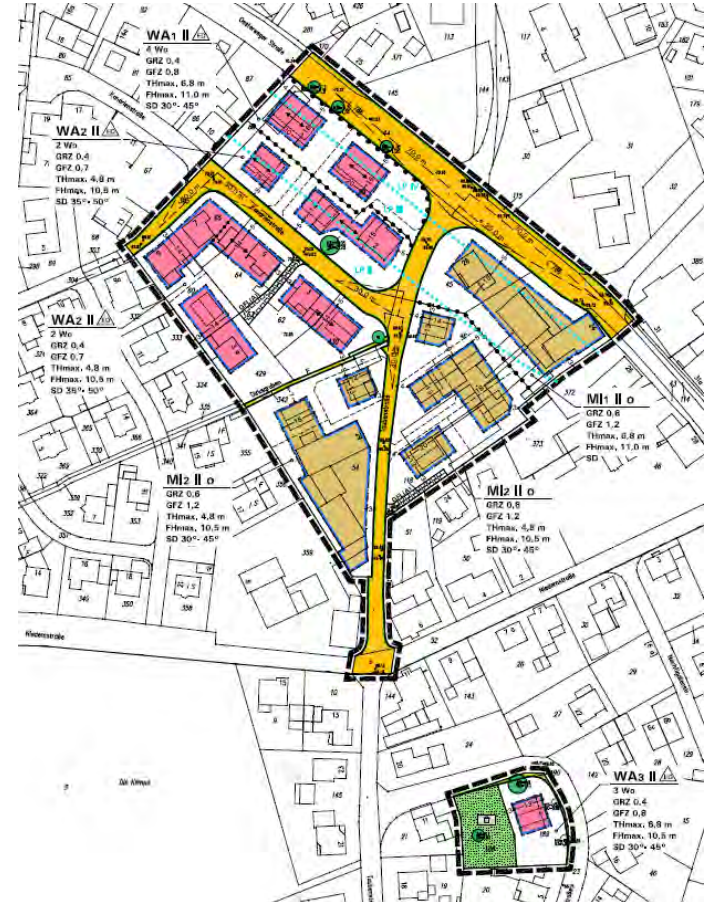
Beschleunigte Verfahren: § 13a BauGB für „Innenentwicklung“

Förderung der Innenentwicklung durch:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Nachverdichtung
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Mögliche Verfahrensvorteile sind insbesondere:

- Ggf. Verzicht auf „richtige“ frühzeitige Beteiligung
- ... dafür (formlose) Unterrichtung der Öffentlichkeit
- Nur „FNP-Berichtigung“ (kein FNP-Änderungsverfahren)
- Verzicht auf Umweltprüfung (aber Belange beachten!)
- Eingriffsregelung i. d. R. aufgehoben



„Episode § 13b BauGB“ für Außenbereichsflächen:

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

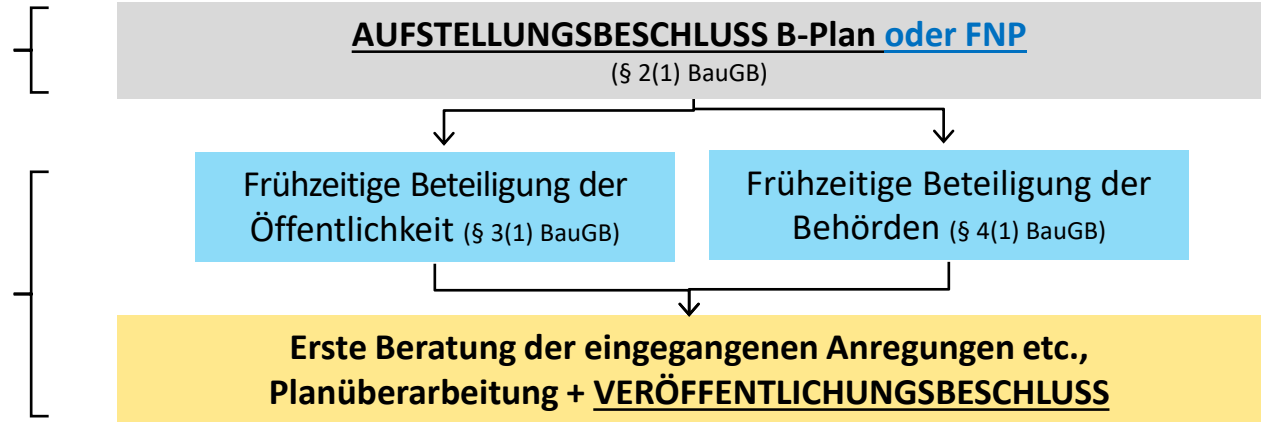
3. Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

Planverfahren für Bauleitpläne – BauGB-Regelverfahren, Übersicht

Fachausschuss/ggf. Rat

*erste Beteiligung
„formaler Spielraum“*

Fachausschuss/ggf. Rat



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 + im Rat



PS: Information der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB z.B. durch:

- Aushang und Erläuterung im Rathaus, Vorstellung im Internet
- Infoveranstaltung, Bürgersprechstunde
- Bürgerversammlungen
- Bei speziellen Planungen ggf. begleitende Workshops, Arbeitskreise ...
- Anregungen der Betroffenen zu Protokoll, per Post, im Internet
Schriftform hierbei i. d. R. unverzichtbar (nur mündliche Eingaben sind schwierig)

... dann Auswertung in der Abwägung = sachgerechte Gewichtung öffentlicher Belange und privater Interessen „miteinander, gegeneinander und untereinander“!

PS: Bürgerrechte und Bürgerpflichten ...

... in der Stadtentwicklung für ALLE

... bitte auch übergeordnete Ziele und Gemeinwohl anerkennen

... kein Eigeninteresse „um jeden Preis“

4. Exkurs: Achten Sie bitte auf Baukultur!

Kernaufgabe öffentlicher Planung:

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?





Unsere Landschaft – unsere Ortsränder!





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

- auch nicht jede Nachverdichtung!

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

U. E. ein weiteres Problem:

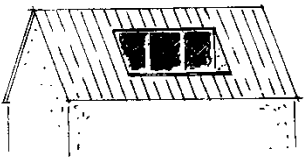
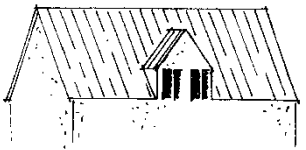
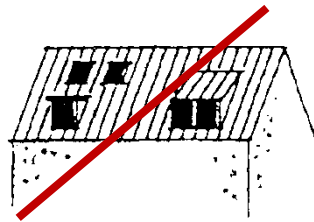
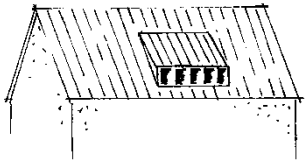
- Glasuren, stark glänzende Engoben und Lackierungen werden immer beliebter



Dachgestaltung

Ebenso Dachaufbauten/ Gauben:

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



5. Stichwort „Bauturbo“ ...

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**
- = **Erleichterungen im Genehmigungsverfahren durch teilweisen Verzicht auf bisherige Standards, Vorgaben und „Spielregeln“**

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

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

- Unterschiedliche Anforderungen an Prüfumfang und Bauvorlagen (Wohnhäuser, 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 den 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 **betroffenen 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“

> TOP 2

Leitlinien und Kriterien zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

- Leitlinien und Kriterien zum Themenbereich „Bauen“:
 - **Maß der baulichen Nutzung** = Orientierungswerte nach § 17 BauNVO.
 - **Grundflächenzahl** orientiert sich an der ortsüblichen Bebauung.
 - Schaffung von **mindestens einer Wohneinheit pro Gebäude** durch Neubau, Erweiterung, Aufstockung, Änderung oder Erneuerung.
 - **Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude** auf 8 begrenzt.
 - Die Bebauung wird auf **maximal zwei Vollgeschosse** begrenzt:
 - wenn das Vorhaben innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zeitspanne vom Notruf bis zum Eintreffen der Feuerwehr (Hilfsfrist) nicht mit geeigneten Einsatzmitteln, wie beispielsweise der Drehleiter, zu erreichen ist
 - oder wenn es sich um eine Bebauung in zweiter Reihe handelt
 - **Staffelgeschosse** werden als Vollgeschosse, unabhängig vom Verhältnis der Grundfläche des Staffelgeschosses zur Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betrachtet.

> TOP 2

Leitlinien und Kriterien zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)



- **Zusätzliche** Leitlinien und Kriterien speziell zum „Außenbereich“ (§ 246e BauGB befristet bis zum 31.12.2030):
 - Keine wesentlichen **Umweltbelange** betroffen.
 - **Organische Fortentwicklung** des Siedlungsbereichs.
 - **Räumlicher Zusammenhang** von 100 m zum Siedlungszusammenhang.
 - Begrenzung auf **eine Bauzeile und maximal 5 Gebäude** entlang einer Verkehrsfläche.
 - Umfasst das Vorhaben mehr als ein Gebäude, ist ein **zusammenhängendes Konzept** vorzulegen, das zu einer organischen Fortentwicklung des Siedlungsbereichs beiträgt.
 - Den Siedlungsbereich vom Außenbereich trennende, sichtbare und wahrnehmbare Raumkanten, beispielsweise durch **Begrünung**, dürfen durch das Vorhaben nicht aufgebrochen werden.
 - Standortgerechte, heimische, 2-reihige **Heckenpflanzung**, wenn keine trennende, sichtbare und wahrnehmbare Raumkante vorhanden ist.

Vielen Dank für Ihr Interesse!

