

Stadt Werther (Westf.)

Sachstandsbericht: Bauturbo nach dem Baugesetzbuch

Ausschuss für Planen, Bauen und Stadtentwicklung, 10.03.2026

Hinweis: Die Präsentation kann dem Protokoll beigelegt werden!

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Rheda-Wiedenbrück



Gliederung

1. Überblick: Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

- Planungsphilosophie
- Planungshierarchien und Planungsinstrumente

2. Einschub Baukultur!

3. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025)

- Heute Information und Überblick
- *(Je nach Bedarf: Erarbeitung von kommunalen Leitplanken)*

1. Überblick: Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

Planungsphilosophie:

Sicherung und Entwicklung des europäischen Stadtmodells

Bausteine sind ...

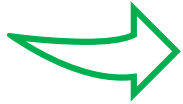
- Zentrenhierarchie, „kompakte Stadt“ und „Stadt der kurzen Wege“
- Entwicklung, Nachverdichtung und Sicherung
 - der Innenstadtquartiere
 - von Gewerbe-/Industriegebieten
 - von Wohngebieten
 - **Innen- vor Außenentwicklung, aber Vorsicht: Stadtklima und Qualität!**
 - Benötigte Ergänzung durch ausgesuchte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

Planungsphilosophie:

Sicherung und Entwicklung des europäischen Stadtmodells

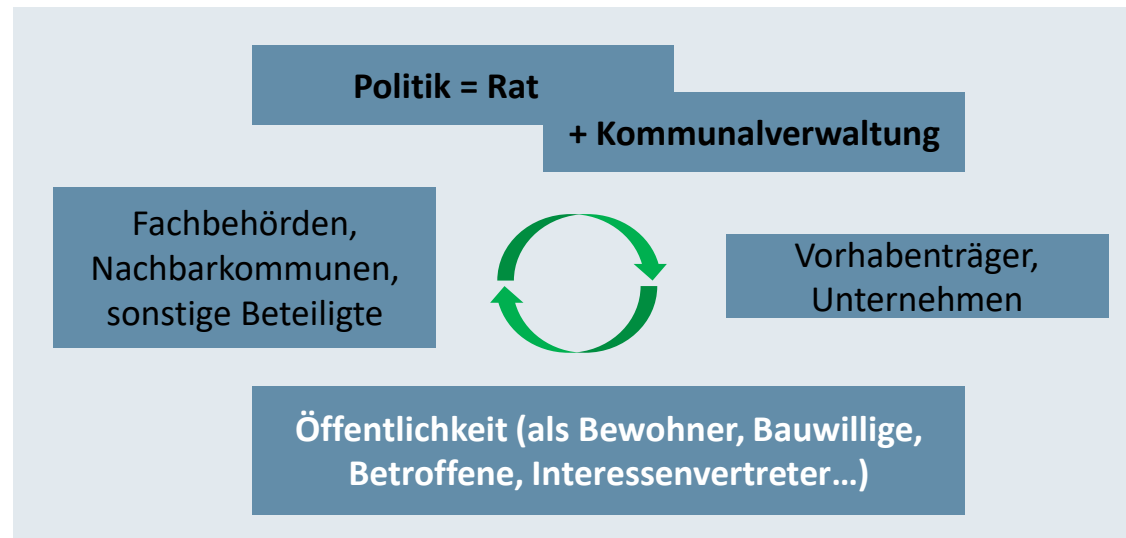
Aber vielfältige Konflikte und Interessen:

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

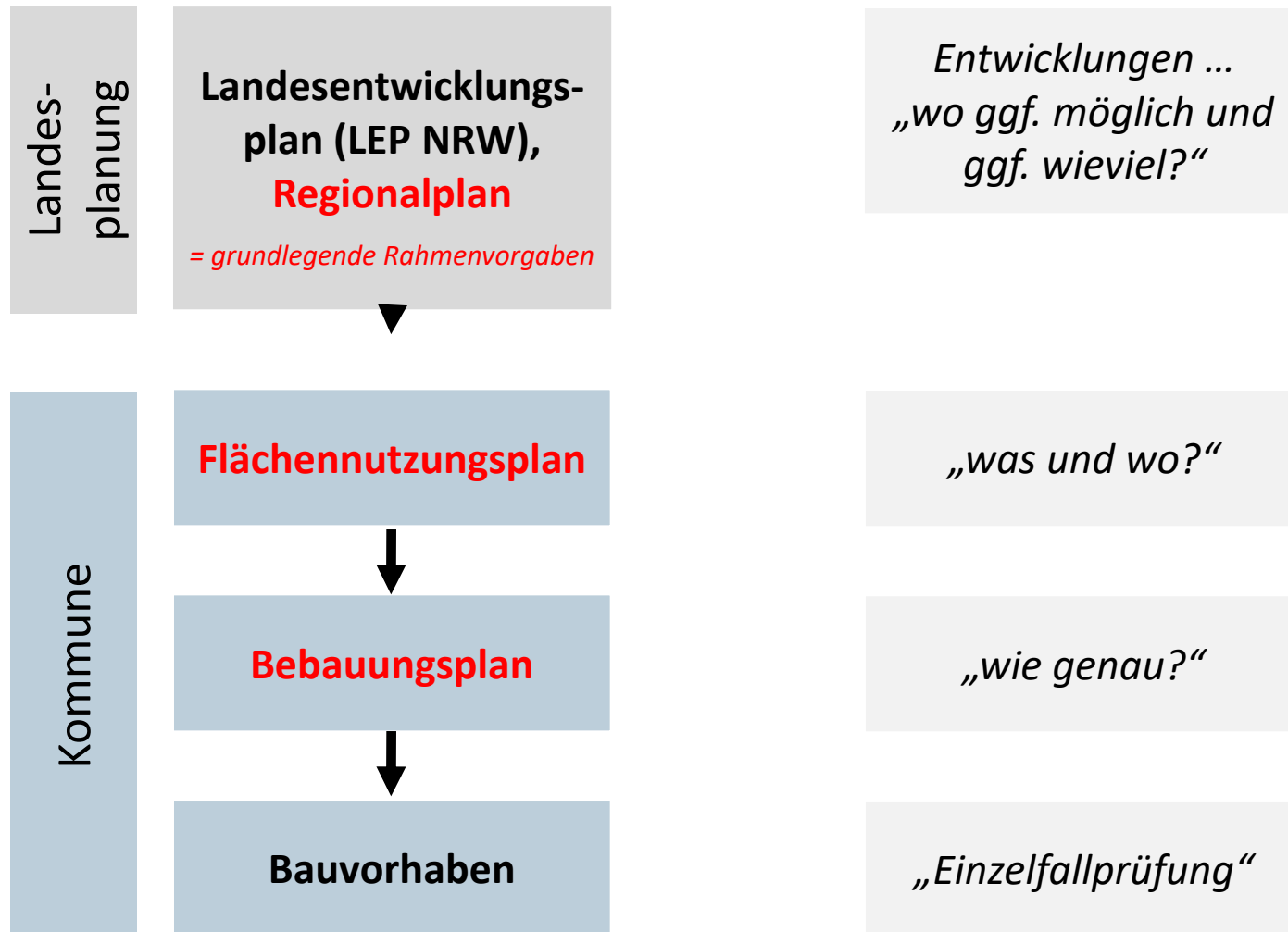


Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung

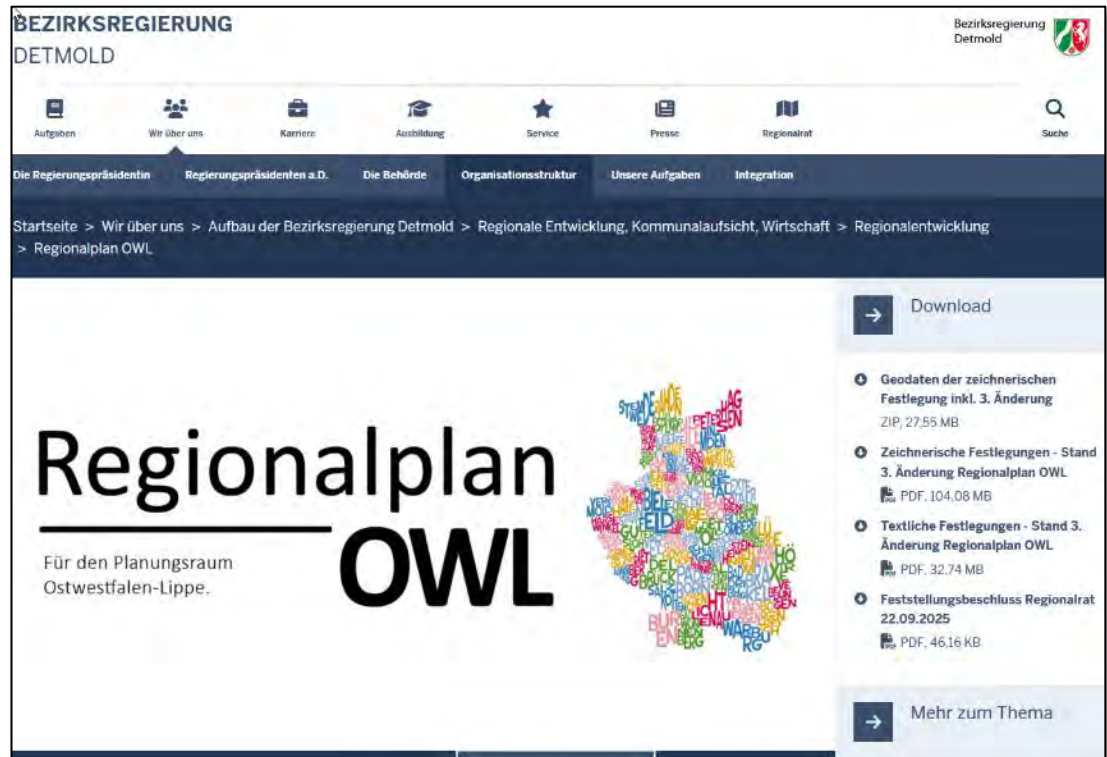
- Ordnung und Entwicklung der gebauten Umwelt
- Umsetzung gesellschaftlicher und kommunaler Ziele
- Prüfung und Diskussion betroffener Belange u. v. m. ...
- ... im Rahmen der Planungshoheit der Kommune
- ... **angemessener Ausgleich der betroffenen Belange in einem sachgerechten Abwägungsprozess!**



Planungshierarchie:



Regionalplan OWL



The screenshot shows the homepage of the Bezirksregierung Detmold. The header includes the logo and name of the Bezirksregierung Detmold. Below the header is a navigation bar with icons for Aufgaben, Wir über uns, Karriere, Ausbildung, Service, Presse, and Regionalrat. A search icon is also present. The main content area features a large title "Regionalplan OWL" with the subtitle "Für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe." and a colorful map of the region. To the right of the map is a list of download links for various documents related to the 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

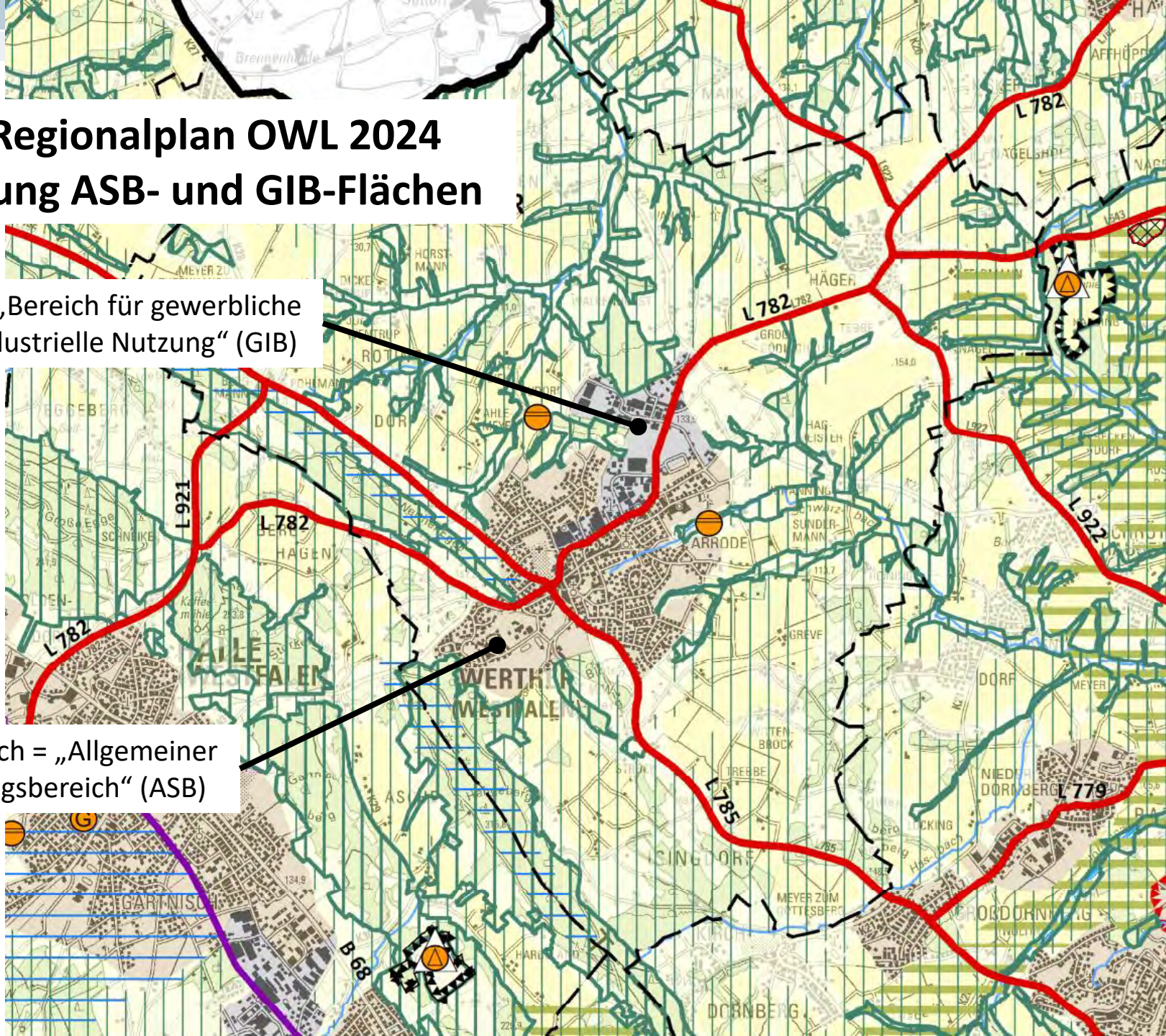
Regionalplan OWL 2024 => Homepage der Bezirksregierung Detmold

Auszug Regionalplan OWL 2024

Darstellung ASB- und GIB-Flächen

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

bräunlich = „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB)



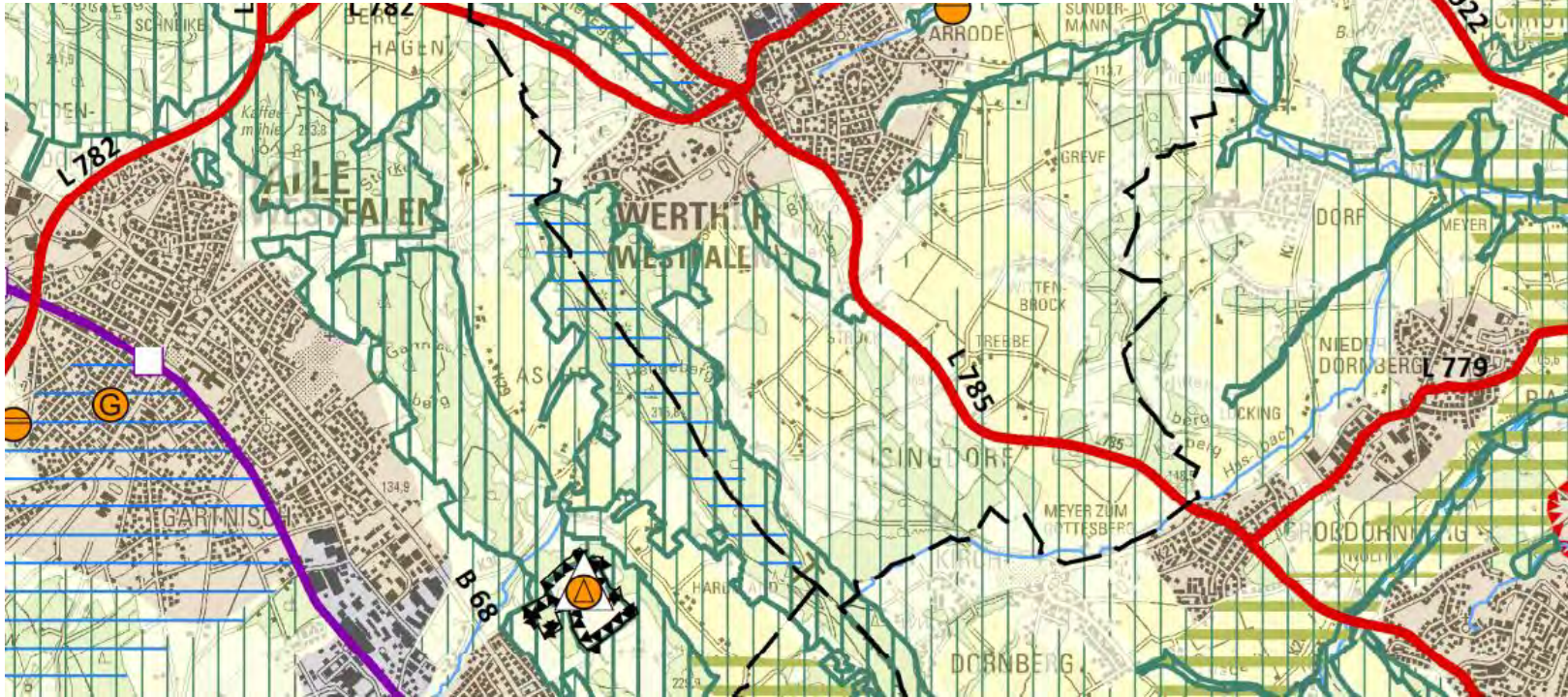
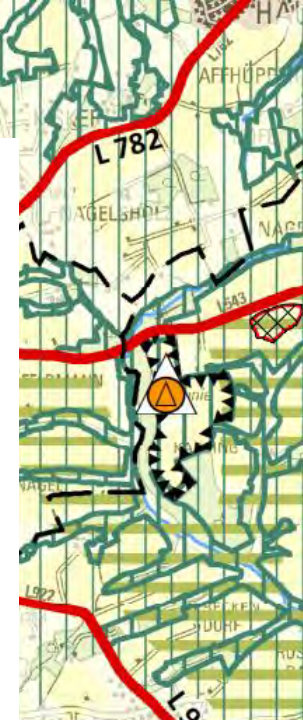


Regionalplan-Karte: Flächenfestlegungen, Zuordnungen etc.

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

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

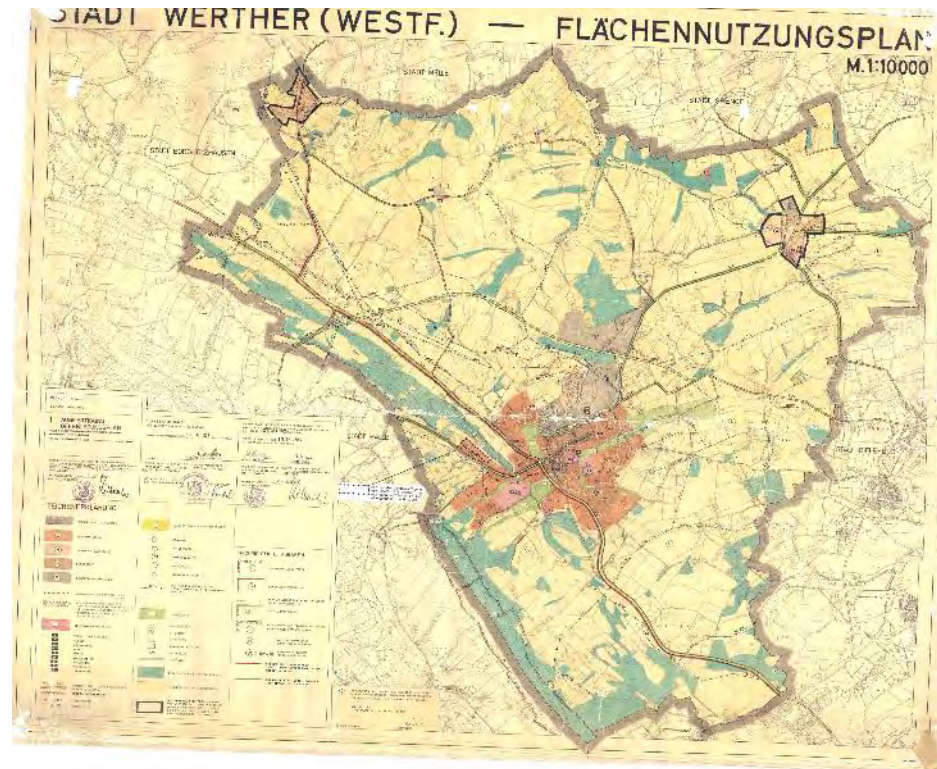
- Wirtschaftsflächen 28 ha
- Wohnbauflächen 6 ha



Flächennutzungsplan der Stadt Werther (Westf.)

= vorbereitender Bauleitplan:
Standortentscheidung „was und wo?“

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



Auszug Flächennutzungsplan, 1978

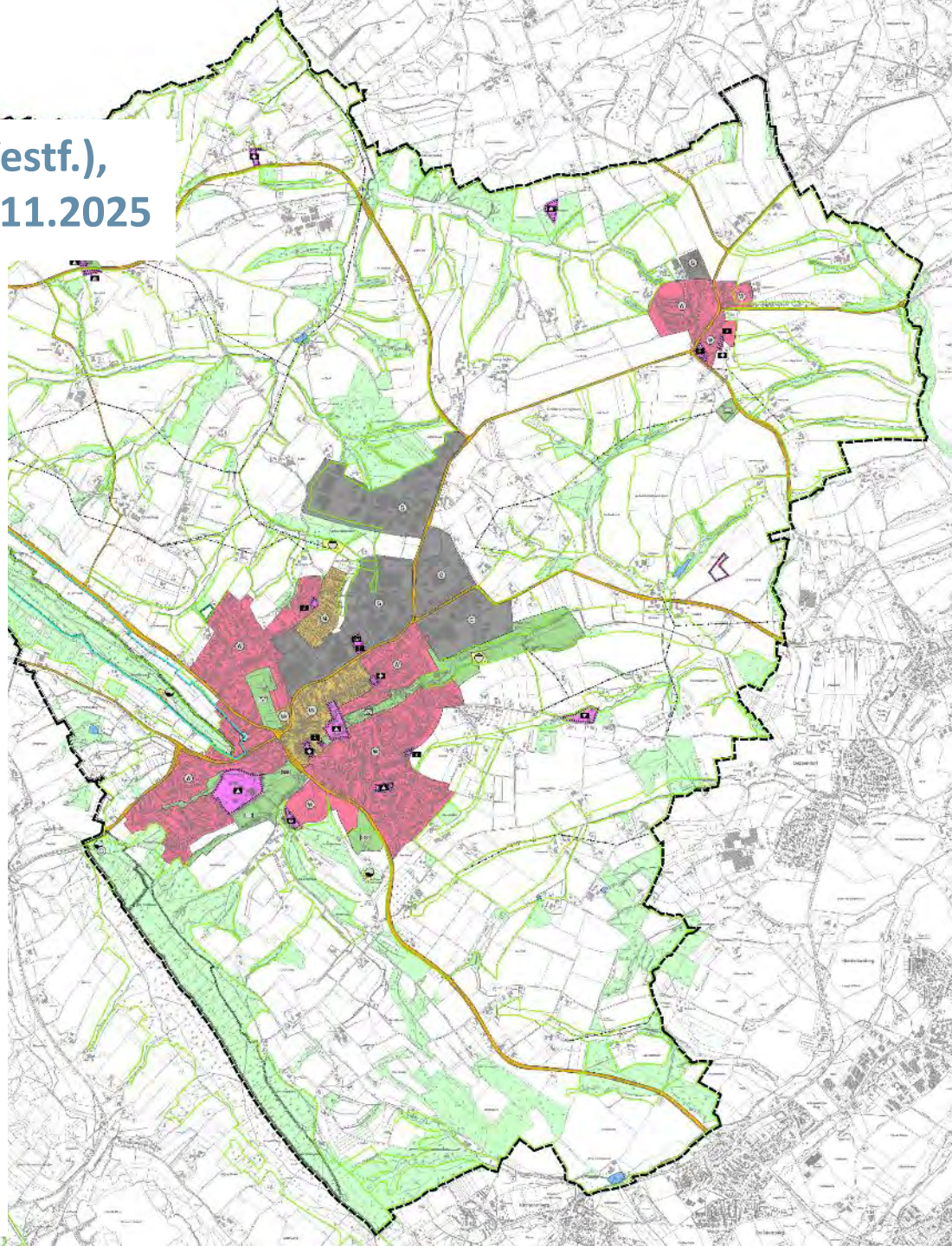
Flächennutzungsplan Werther (Westf.), Auszug Neuaufstellung, Stand 25.11.2025

**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
- ...
- Fallbezogene Änderungen möglich – auch parallel zu Bebauungsplänen gemäß § 8(3) BauGB



= Planzeichnung, Zeichenerklärung, textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Verfahrensvermerke

STADT WERTHER (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "Wohngebiet Blotenberg - 2. BA"

STADT WERTHER (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "Wohngebiet Blotenberg - 2. BA"



1. Allgemeines
Der Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der Stadtplanung. Er regelt die Art, Dichte und Aussehen der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil der Gemeindeordnung und hat die gleiche Wirkung wie ein Gesetz.

2. Ziele und Zwecksetzung
Der Bebauungsplan soll die Entwicklung des Wohngebietes Blotenberg in eine lebenswerte, gesunde und attraktive Wohnumgebung gestalten. Er soll die Bedürfnisse der Bürger nach Wohnraum, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten berücksichtigen. Er soll die Umwelt schützen und die Lebensqualität verbessern.

3. Festsetzungen
Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:
- Art und Dichte der Bebauung
- Aussehen der Bebauung
- Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten
- Umweltschutz
- Lebensqualität

4. Begriffe und Abkürzungen
Die Begriffe im Bebauungsplan sind wie folgt definiert:
- Bebauung: alle Gebäude und Anlagen, die auf dem Grundstück stehen.
- Grünfläche: alle Flächen, die mit Grün bepflanzt sind.
- Freizeitmöglichkeit: alle Flächen, die für die Freizeitaktivitäten der Bürger vorgesehen sind.

5. Verfahren
Der Bebauungsplan wird in mehreren Schritten erstellt:
1. Festlegung der Ziele und Zwecksetzung
2. Erhebung der Daten und Fakten
3. Entwicklung der Festsetzungen
4. Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat der Stadt

6. Sonstiges
Der Bebauungsplan ist ein dynamisches Instrument. Er kann bei Änderungen der Verhältnisse angepasst werden. Er ist ein Teil der Stadtplanung und hat die gleiche Wirkung wie ein Gesetz.

7. Sonstiges
Der Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der Stadtplanung. Er regelt die Art, Dichte und Aussehen der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil der Gemeindeordnung und hat die gleiche Wirkung wie ein Gesetz.

8. Sonstiges
Der Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der Stadtplanung. Er regelt die Art, Dichte und Aussehen der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil der Gemeindeordnung und hat die gleiche Wirkung wie ein Gesetz.

9. Sonstiges
Der Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der Stadtplanung. Er regelt die Art, Dichte und Aussehen der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil der Gemeindeordnung und hat die gleiche Wirkung wie ein Gesetz.

10. Sonstiges
Der Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der Stadtplanung. Er regelt die Art, Dichte und Aussehen der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil der Gemeindeordnung und hat die gleiche Wirkung wie ein Gesetz.

11. Sonstiges
Der Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der Stadtplanung. Er regelt die Art, Dichte und Aussehen der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil der Gemeindeordnung und hat die gleiche Wirkung wie ein Gesetz.

12. Sonstiges
Der Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der Stadtplanung. Er regelt die Art, Dichte und Aussehen der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil der Gemeindeordnung und hat die gleiche Wirkung wie ein Gesetz.

13. Sonstiges
Der Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der Stadtplanung. Er regelt die Art, Dichte und Aussehen der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil der Gemeindeordnung und hat die gleiche Wirkung wie ein Gesetz.

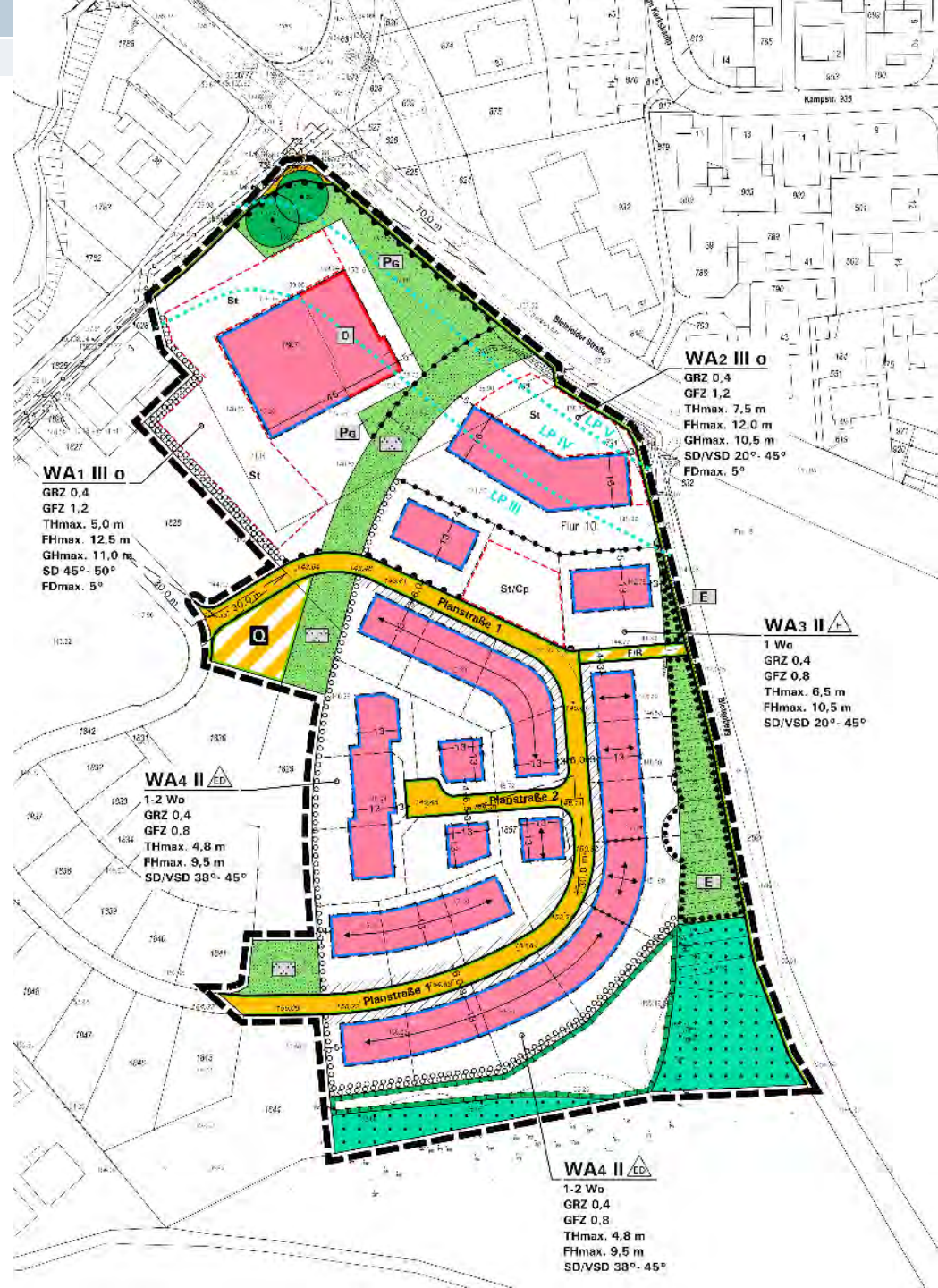
14. Sonstiges
Der Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der Stadtplanung. Er regelt die Art, Dichte und Aussehen der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil der Gemeindeordnung und hat die gleiche Wirkung wie ein Gesetz.

15. Sonstiges
Der Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der Stadtplanung. Er regelt die Art, Dichte und Aussehen der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil der Gemeindeordnung und hat die gleiche Wirkung wie ein Gesetz.

... und dann:

Erarbeitung der Festsetzungen

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



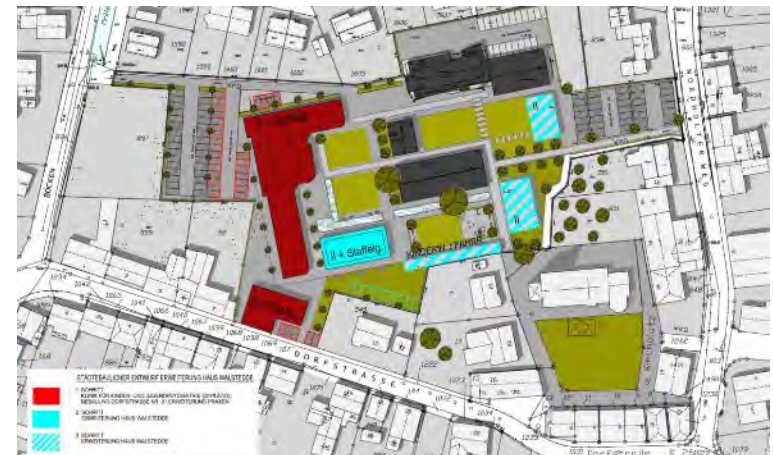
Auszug Bebauungsplan Nr. 43 – 2. BA

Spezialfall: Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

= planerische Umsetzung besonderer Plankonzepte oder von Einzelprojekten



... besondere Projekte oder Bauformen



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

Planverfahren für Bauleitpläne – BauGB-Regelverfahren

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.

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.

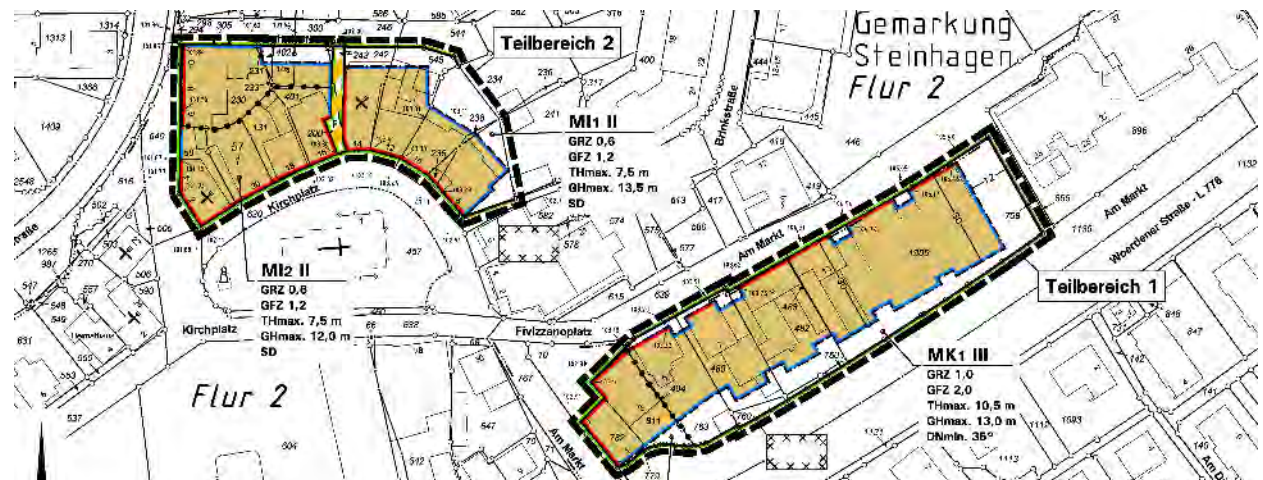
>>> Aber: Keine Innenverdichtung „um jeden Preis“ – mögliche Zielkonflikte und Handlungsfähigkeit bewahren!

Eine planungsrechtliche Folge: Zunehmend projektbezogene Änderungen von alten B-Plänen ... aber v. a. in kleineren und mittelgroßen Kommunen

Beispiel einer Innerortslage



= fallbezogene Änderungen,
**Achtung: Städtebauliche und
 rechtliche Zusammenhänge!?**



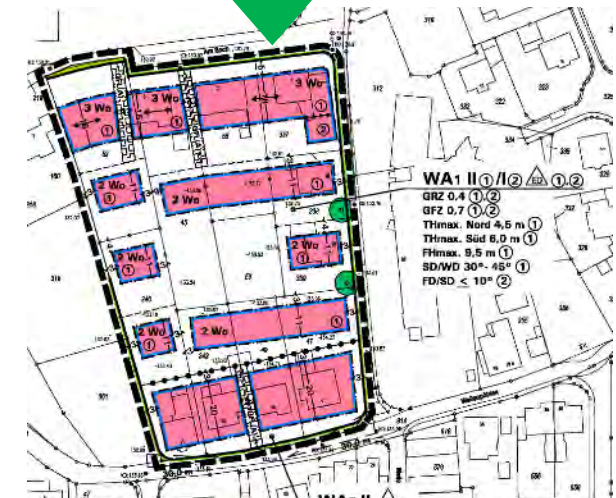
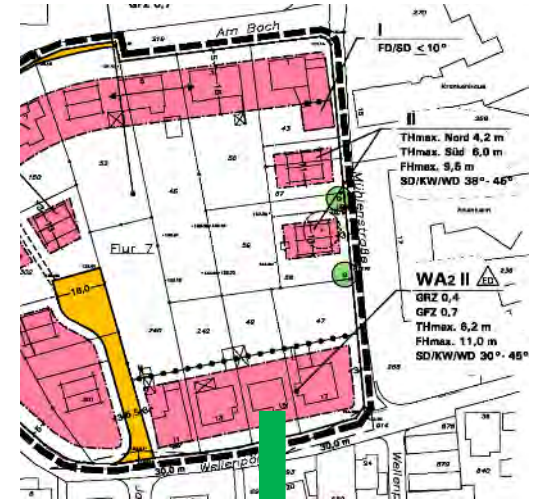
Beschleunigtes Verfahren: § 13a BauGB für „Innenentwicklung“

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:

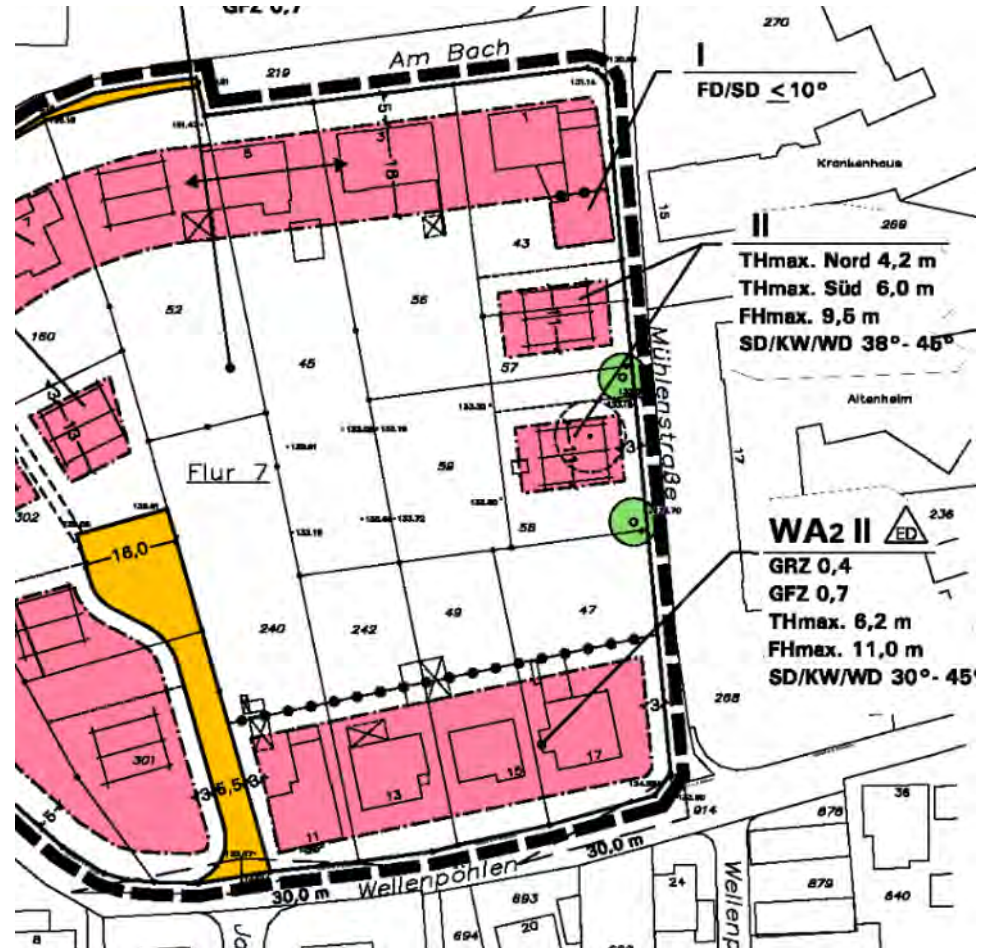
- Ggf. Verzicht auf „richtige“ frühzeitige Beteiligungen
- ... dafür (formlose) Unterrichtung der Öffentlichkeit
- Nur „Berichtigung des FNP“
- Verzicht auf Umweltprüfung, aber Berücksichtigung Umweltbelange in Abwägung!
- Eingriffsregelung i. d. R. aufgehoben



B-Plan Nr. 40, 1. Änderung „Am Bach/Wellenpöhlen“, VE

Beschleunigtes Verfahren: § 13a BauGB für „Innenentwicklung“

⇒ *Fiktives „Bauturbo-Beispiel“*



B-Plan Nr. 40 „Am Bach/Wellenpöhlen“ (März 2005)

Vereinfachtes Verfahren: § 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, Vergnügensstätten)

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 Baugrenze

Innenbereichsatzungen § 34(4) BauGB

Innenbereichsatzungen gemäß § 34(4) BauGB

- **Klarstellungssatzung** (§ 34(4) Nr. 1 BauGB): Grenze zwischen dem bereits bebauten Ortsteil (Innenbereich) und dem Außenbereich festlegen.
- **Entwicklungssatzung** (§ 34(4) Nr. 2 BauGB): Hiermit können bebaute Bereiche im Außenbereich, die als „Splittersiedlungen“ gelten, als Innenbereich festgelegt werden, wenn sie eine gewisse Siedlungsstruktur aufweisen und im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.
- **Einbeziehungssatzung/Ergänzungssatzung** (§ 34(4) Nr. 3 BauGB): Diese erlaubt es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. >>> z. B. Baulücken oder kleinere Erweiterungen

Voraussetzungen:

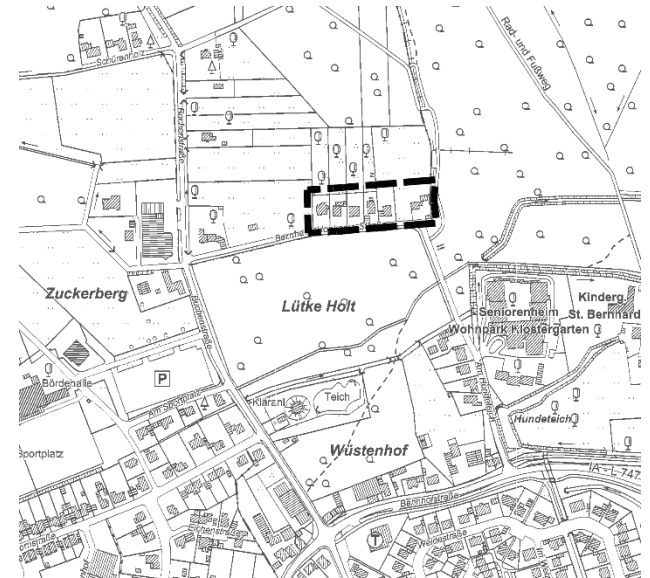
- **Vereinbarkeit:** geordneten städtebaulichen Entwicklung
- **Keine Beeinträchtigung:** keine UVP-pflichtigen Vorhaben / Naturschutzgebiete
- **Verfahren:** Gemeinde muss Öffentlichkeit und Behörden beteiligen

>>> eher seltene Fälle! „Bauturbo“ eröffnet grundsätzlich neue Möglichkeiten – aber Vorsicht Außenbereich!

Außenbereich § 35 BauGB

Bauen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB

- **Privilegierte** Vorhaben (z. B. Landwirtschaft, Solaranlagen, ...)
- **Sonstige** Vorhaben im Einzelfall, wenn öff. Belange nicht beeinträchtigt und Erschließung gesichert >>> Einzelfallbetrachtung!
- **Außenbereichssatzungen für Wohnzwecke** (§ 35(6) BauGB) für Bereiche die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und Wohnbebauung von einigem Gewicht



**>>> eher seltene Fälle! „Bauturbo“
eröffnet grundsätzlich neue
Möglichkeiten – aber Vorsicht
Außenbereich!**



Bsp. Außenbereichssatzung

... haben Sie Fragen?

2. Ein Einschub: Achten Sie bitte auf Baukultur!

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

**individueller Gestaltungsspielraum – wie viel
Baufreiheit?**

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!



Gute Beispiele aber auch in neueren Baugebieten!



... oder so?



... oder so?



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

>>> auch nicht jede Nachverdichtung!

Kriterien „guter“ Baukultur

- **Gouvernanz:** Fördert eine gute Planungspolitik und partizipative Prozesse.
- **Funktionalität:** Erfüllt menschliche Bedürfnisse nach Sicherheit, Gesundheit und Komfort.
- **Umwelt:** Schont natürliche Ressourcen, fördert die Biodiversität und mildert den Klimawandel.
- **Wirtschaft:** Berücksichtigt langfristige Lebenszykluskosten und fördert die ökonomische Tragfähigkeit.
- **Vielfalt:** Schafft inklusive Orte, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nutzer gerecht werden.
- **Kontext:** Integriert Neues respektvoll in das baukulturelle Erbe und die Umgebung.
- **Ortsgefühl:** Stärkt die Identität eines Ortes durch seine Besonderheiten und Geschichte.
- **Schönheit:** Berücksichtigt die ästhetische und emotionale Wirkung auf den Menschen

*>>> aktiver, gemeinschaftlicher, nachhaltiger,
partizipativer Umgang = Werte schaffen!*

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!

*Zum bekannten, geübten
Instrumentarium kommen neue
Möglichkeiten dazu.*

**>>> Nutzen Sie die positiven
Möglichkeiten aus beiden
„Welten“!**

Exkurs: Bauvorhaben, Baugenehmigungen und Fallkonstellationen

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:

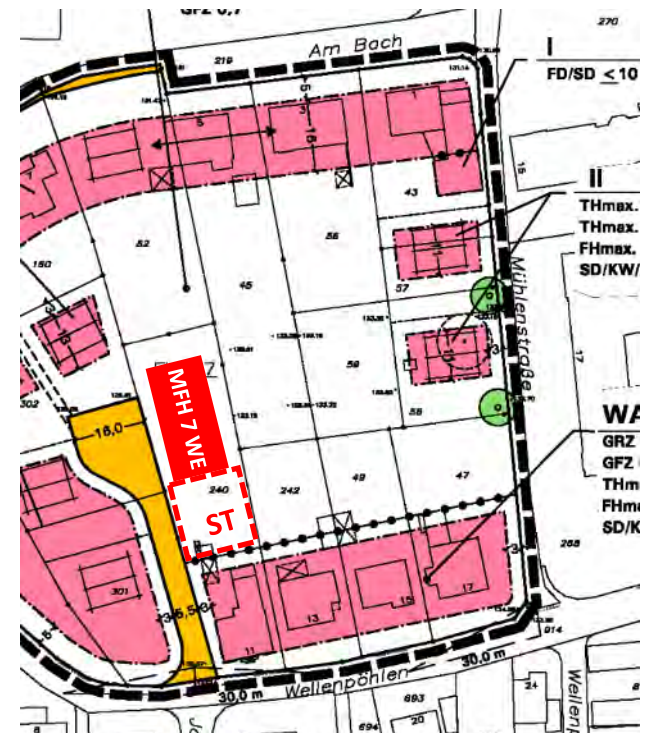
„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall **oder in mehreren vergleichbaren Fällen** von den Festsetzungen des Bebauungsplans **zugunsten des Wohnungsbaus** befreit werden, wenn die Befreiung auch **unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist**.

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

⇒ **Fiktives „Bauturbo-Beispiel“**



Auszug B-Plan Nr. 40 „Am Bach/Wellenpöhlen“ (März 2005)

„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**

„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!

„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)**

„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)

„Bauturbo“: Leitplanken für die Anwendung

>>> Heute: Überblick + Informationen

>>> Weitere Entwicklungen – „Erfahrungen sammeln“ ...

>>> *Je nach Bedarf ...*

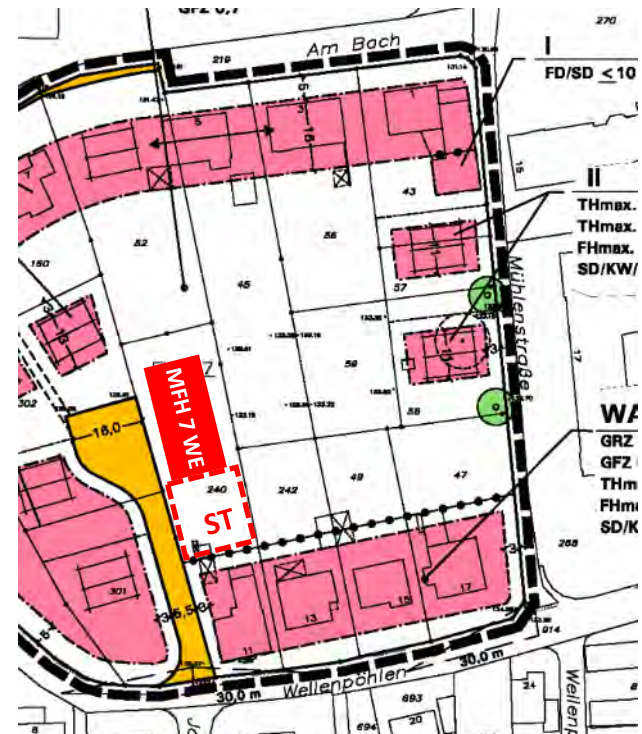
... *Erarbeitung von kommunalen Leitplanken, insbesondere*

- 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

... Erarbeitung von kommunalen Leitplanken, insbesondere

- 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!

⇒ *Fiktives „Bauturbo-Beispiel“*



Auszug B-Plan Nr. 40 „Am Bach/Wellenpöhlen“ (März 2005)

>>> *Konzeptionelle Grundlagen werden wichtig!*

Vielen Dank für Ihr Interesse!

