

**BAULEITPLANUNG-
VON DEN
GRUNDLAGEN ZUM
WOHNUNGSBAUTURBO**

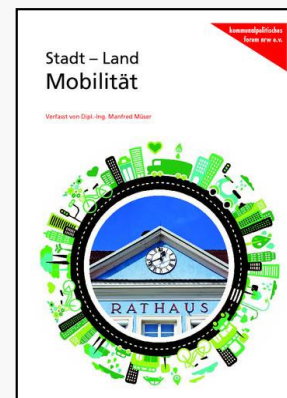
Hofheim im Taunus, 30.05.2026

10.00 – 16.00 Uhr

Dozent: Manfred Müser

MANFRED MÜSER

- Dipl.-Ing. Raumplanung, Uni Dortmund
- Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Baurecht
- Fachdienstleiter Bauordnung und Denkmalschutz Stadt Voerde
- Sachkundiger Bürger im Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Hamminkeln
- Fachdozent für Bau- und Planungsrecht in der Aus- und Fortbildung März 2009
- Studieninstitute Niederlausitz, Münster, Köln, Gelsenkirchen, Aachen und Soest
- Publikationen:



INHALT DES SEMINARS

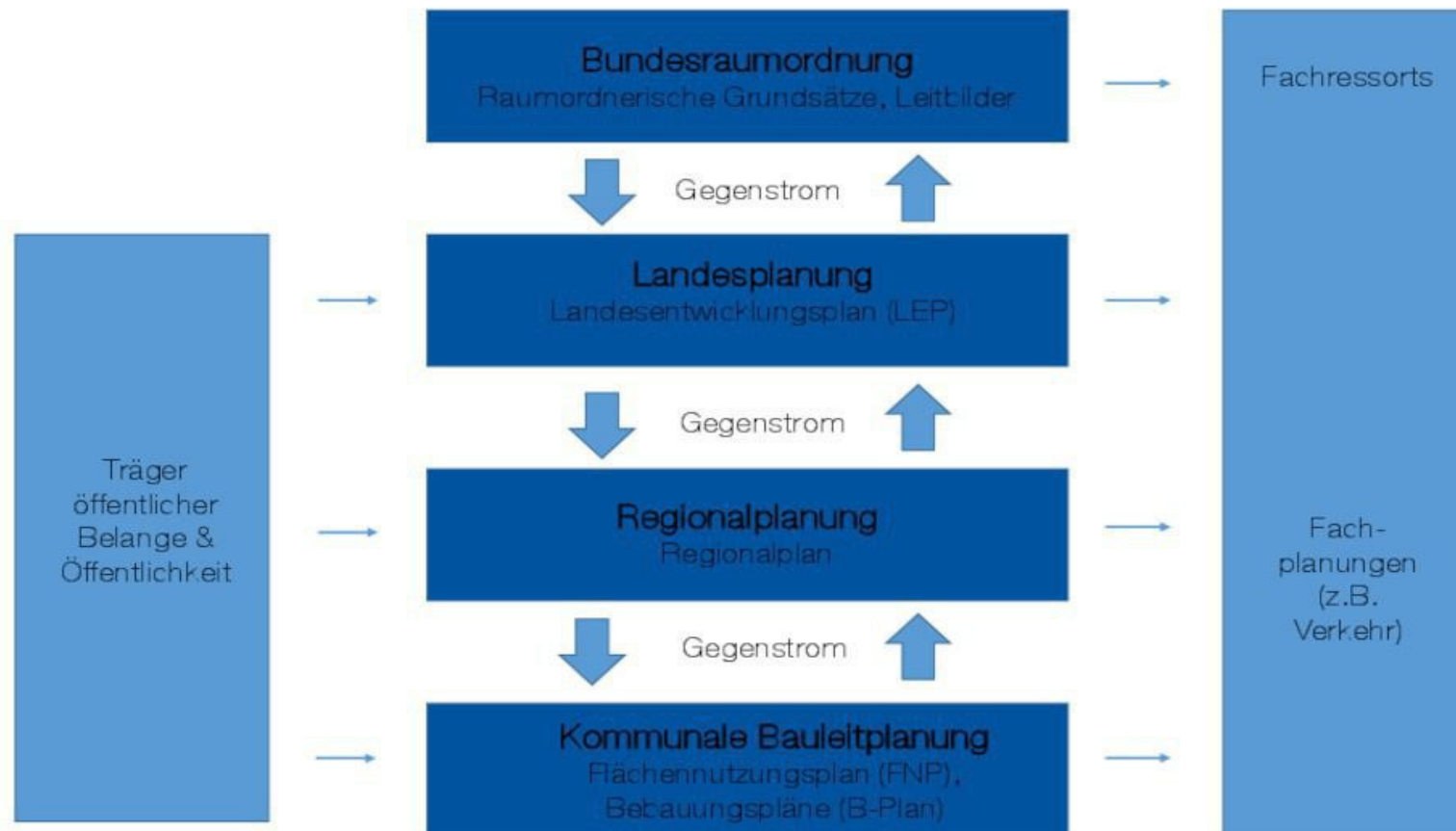
- 1. Abschnitt: Wo fängt Planung eigentlich an?
 - Landesplanung
 - Regionalplanung
 - Aufgaben und Inhalte eines FNP
 - Verfahrensablauf in der Bauleitplanung
- 2. Abschnitt: Was bedeuten die Zeichen und Festsetzungen im Bebauungsplan
 - Aufgaben und Inhalte eines Bebauungsplanes
 - Bebauungsplanarten
- 3. Abschnitt: Was sind die aktuellen Anforderungen an die Stadtplanung?
 - Problem der Schottergärten
 - Umsetzung von Klimaschutzzielen
 - Flächenverbrauch
- 4. Abschnitt: Was ist der Wohnungsbauturbo?
 - Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB
 - Zustimmung statt Planverfahren
 - Zusätzlicher Wohnraum auch im Außenbereich
 - Einführung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB



ABSCHNITT 1

- Wo fängt Planung eigentlich an?
 - Landesplanung
 - Regionalplanung
 - Aufgaben und Inhalte eines FNP
 - Verfahrensablauf in der Bauleitplanung

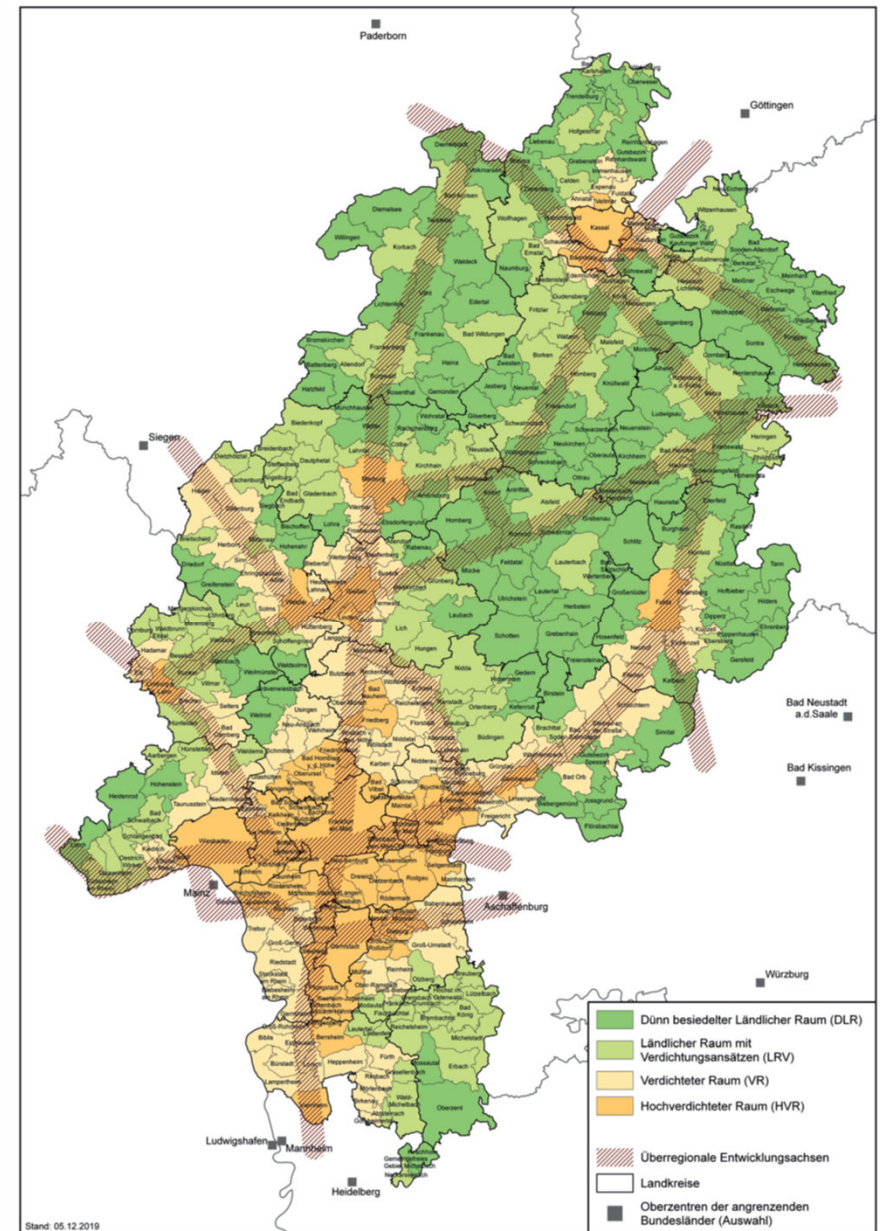
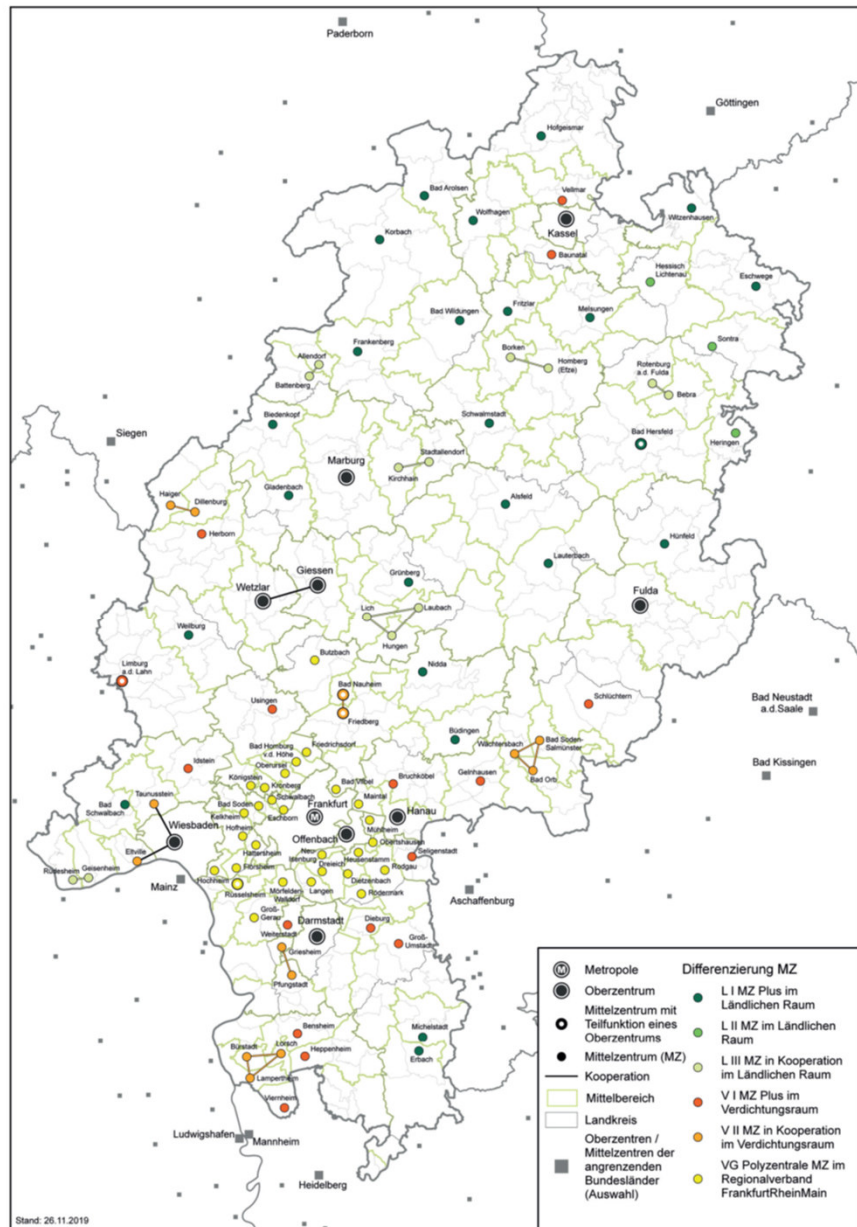
DIE PLANUNGSEBENEN



LANDESENTWICKLUNGSPLAN HESSEN 2020

- Plangebiet ist das Land Hessen.
- Hessische Landesregierung hat am 16.12.2019 beschlossen, die Offenlegung und Beteiligung zum Entwurf zur 4. Änderung des Landesentwicklungsplans (LEP) 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Handel – durchzuführen.
- Offenlage vom 03.02.2020 bis 26.06.2020
- Nach Auswertung der eingereichten Stellungnahmen wurden im Hinblick auf die Planziffern Änderungen vorgenommen:
 - **4.2.1-6** Minstdichtewerte in Wohneinheiten je ha
 - **5.1** Zentralörtliches System (Mittelbereichsabgrenzung)
 - **5.2.1-2 (Z)** Oberzentren (Oberzentrale Kooperation)
 - **6-3 (Z), 6-5 (Z)**: Großflächiger Einzelhandel (Integrationsgebot, Herstellerdirektverkaufszentren)
- Erneute Beteiligung vom 23.11.-12.01.2021
- Beschluss am 08.07.2021 durch Hessischen Landtag
- Rechtskraft am Tag nach der Verkündung am 03.09.2021.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN



REGIONALPLANUNG



- Das Hessische Landesplanungsgesetz definiert das System der hessischen Landesplanung.
- Drei Regierungspräsidien sind als obere Landesplanungsbehörden für die Erarbeitung der Regionalpläne zuständig.
- Die drei Planungsregionen Nord-, Mittel- und Südhessen sind identisch mit den hessischen Regierungsbezirken Kassel, Gießen und Darmstadt.
- Die Regionalversammlungen sind Träger der Regionalplanung.
- Wichtigste Aufgaben sind die Beschlussfassung über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung des Regionalplans sowie die Entscheidung über Zielabweichungen vom Regionalplan.
- In den Regionalplan Südhessen ist der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main integriert.
- Für dessen 75 Kommunen übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

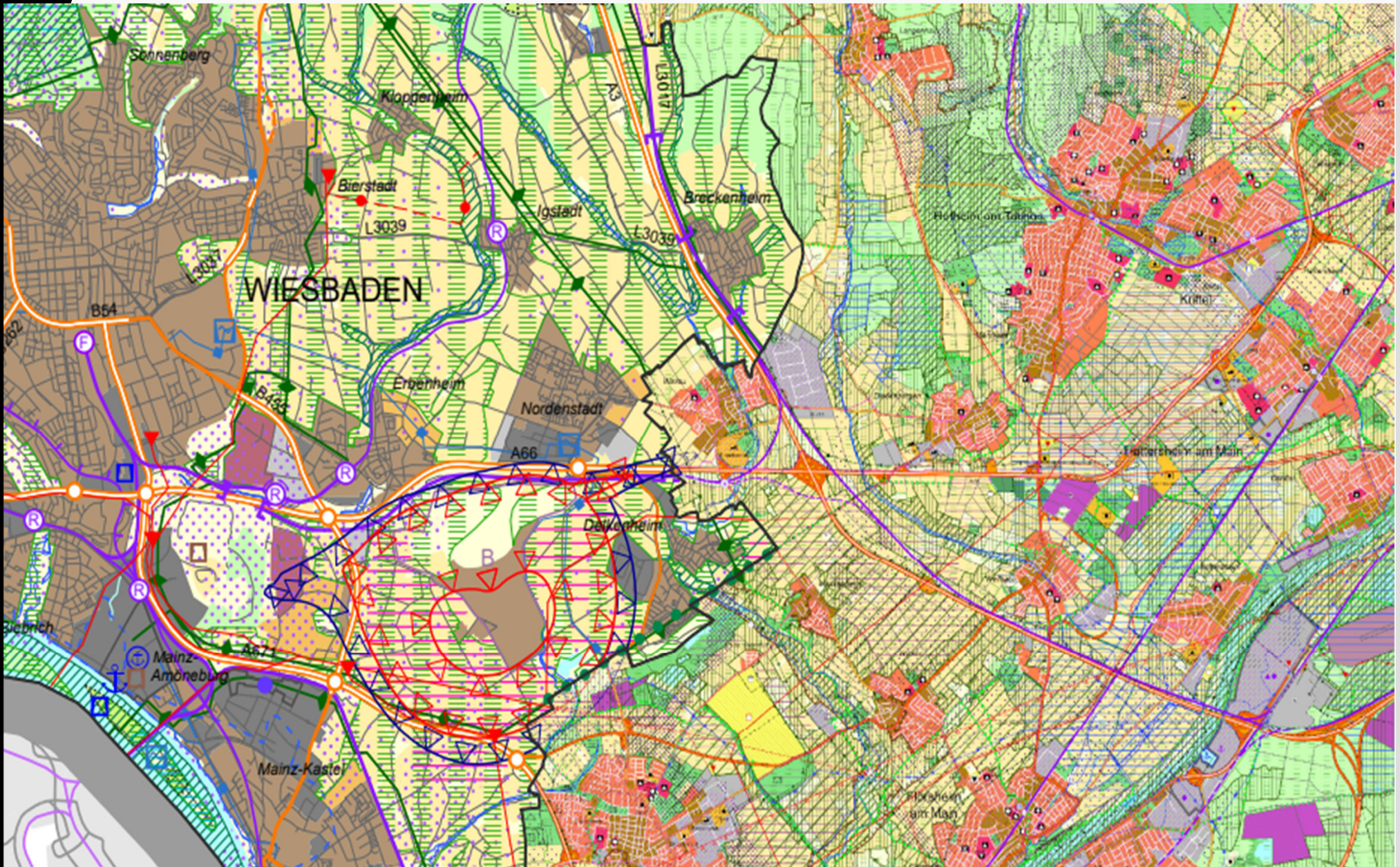
AUFGABE EINES REGIONALPLANES

- Der Regionalplan, früher Gebietsentwicklungsplan, legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele für die Raumordnung und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Regierungsbezirk fest.
- Er soll die Ziele der Landesplanung konkretisieren.
- Regionalplan ist der Rahmen für die gemeindeübergreifende (interkommunale), räumliche Entwicklung auf der Ebene der Regierungsbezirke für den Zeitraum der nächsten **15 Jahre (25 Jahre)**.
- Er enthält flächendeckende Aussagen für den Planungsraum in Form von Karten im Maßstab 1:50.000 und textlichen Zielen, die für die Städte und Gemeinden, die Genehmigungs-/ Fachbehörden in dem jeweiligen Geltungsbereich verbindlich sind, d.h. die Inhalte des Regionalplanes stellen für sie verbindliche Aussagen dar, auf die Flächennutzungspläne, Bebauungspläne oder auch Planfeststellungsverfahren **auszurichten sind**.

VERFAHRENSABLAUF EINER REGIONALPLANÄNDERUNG



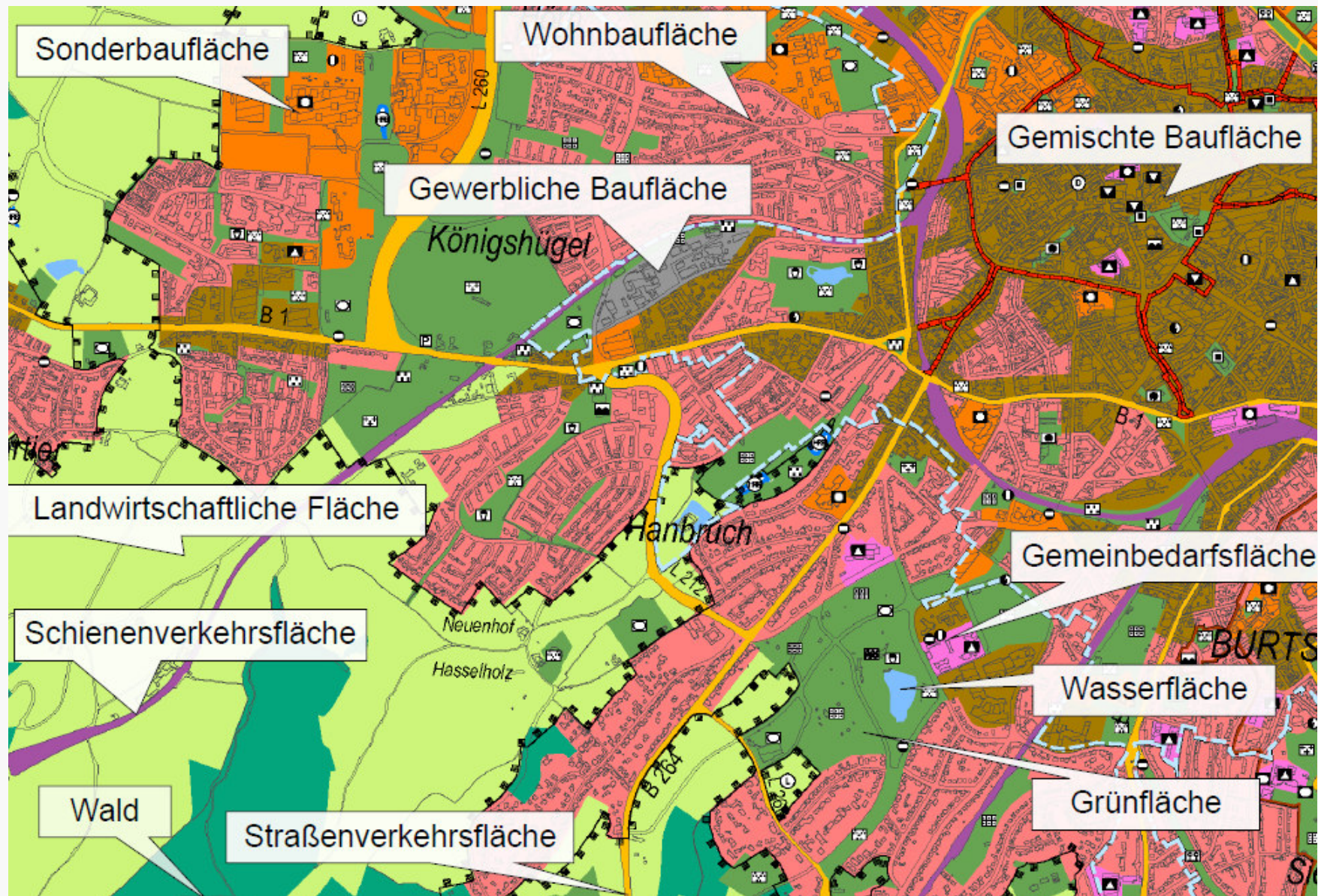
REGIONALPLANENTWURF SÜDHESSEN 2025



WARUM EIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN?

- Mit dem Flächennutzungsplan trifft die Stadt eine für sie **verbindliche Vorentscheidung** für ihre **zukünftige städtebauliche Entwicklung**.
- Keine unmittelbare rechtliche Wirkung des Flächennutzungsplanes für die Bürgerinnen und Bürger
- **Beachtung der übergeordneten Ziele** der Raumordnung und Landesplanung
- Allein aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann kein Baurecht für ein Grundstück hergeleitet werden.
- Eine Konkretisierung erfolgt erst durch die Aufstellung von nachfolgenden verbindlichen Bauleitplänen wie Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne.
- Laufzeit eines Flächennutzungsplanes eigentlich 10 Jahre

FLÄCHENKATEGORIEN

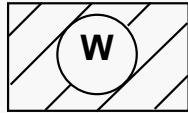
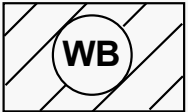


PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV

I. Art der baulichen Nutzung

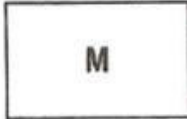
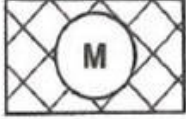
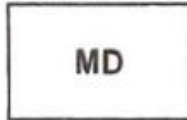
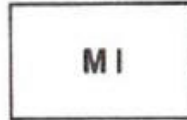
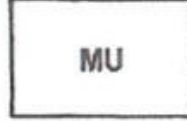
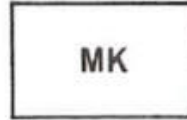
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§§ 1 bis 11 BauNVO)

- Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Kleinsiedlungsgebiete
(§ 2 BauNVO)
- Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
- Besondere Wohngebiete
(§ 4a BauNVO)

W		 Rot mittel
WS		 Rot mittel
WR		 Rot mittel
WA		 Rot mittel
WB		 Rot mittel

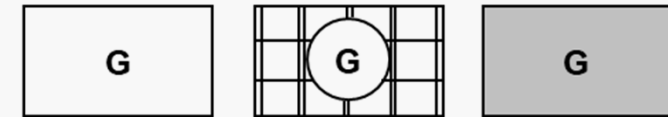
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO)
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

schwarz/weiß			farbig
			
		Braun mittel	
			
		Braun mittel	
			
		Braun mittel	
			
		Braun mittel	
			
		Braun mittel	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
z. B. Wochenendhausgebiete
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z. B. Klinikgebiete



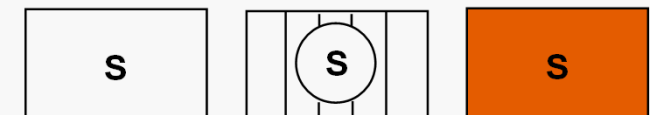
Grau mittel



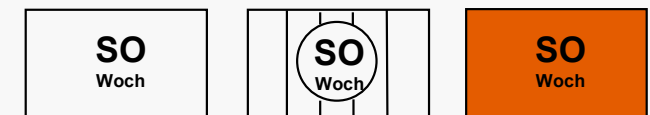
Grau mittel



Grau mittel



Orange mittel



Orange mittel

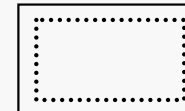


Orange mittel

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf

Schwarz / weiß



farbig



Karminrot mittel

Öffentliche Verwaltungen



Schule



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende

Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude

und Einrichtungen



Gesundheitlichen Zwecken dienende

Gebäude und Einrichtungen

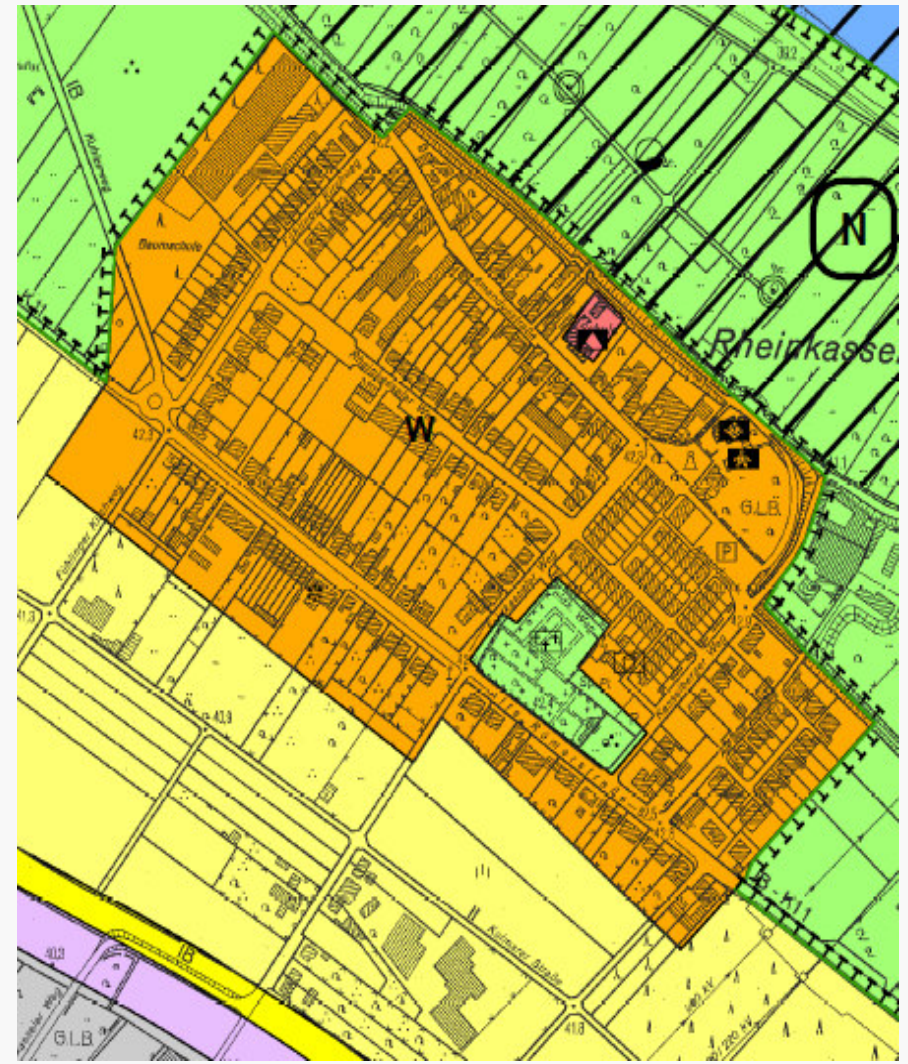
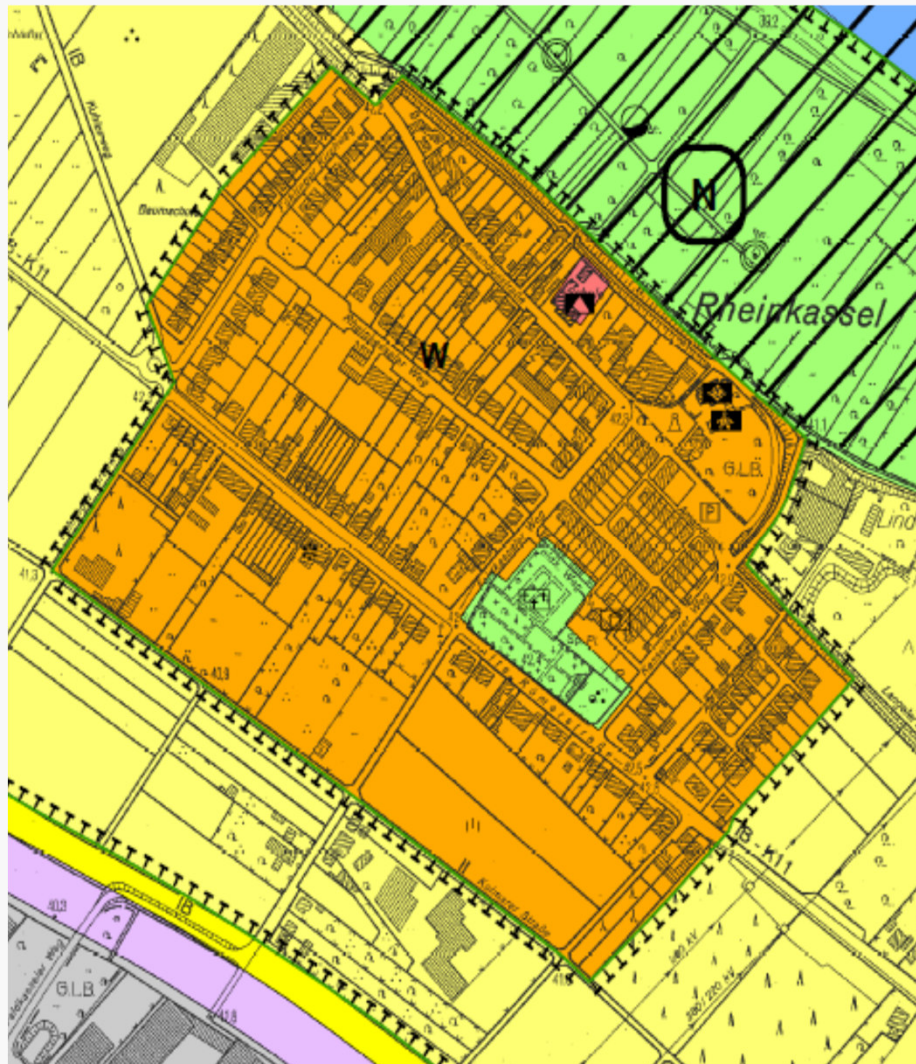


Kulturellen Zwecken dienende Gebäude

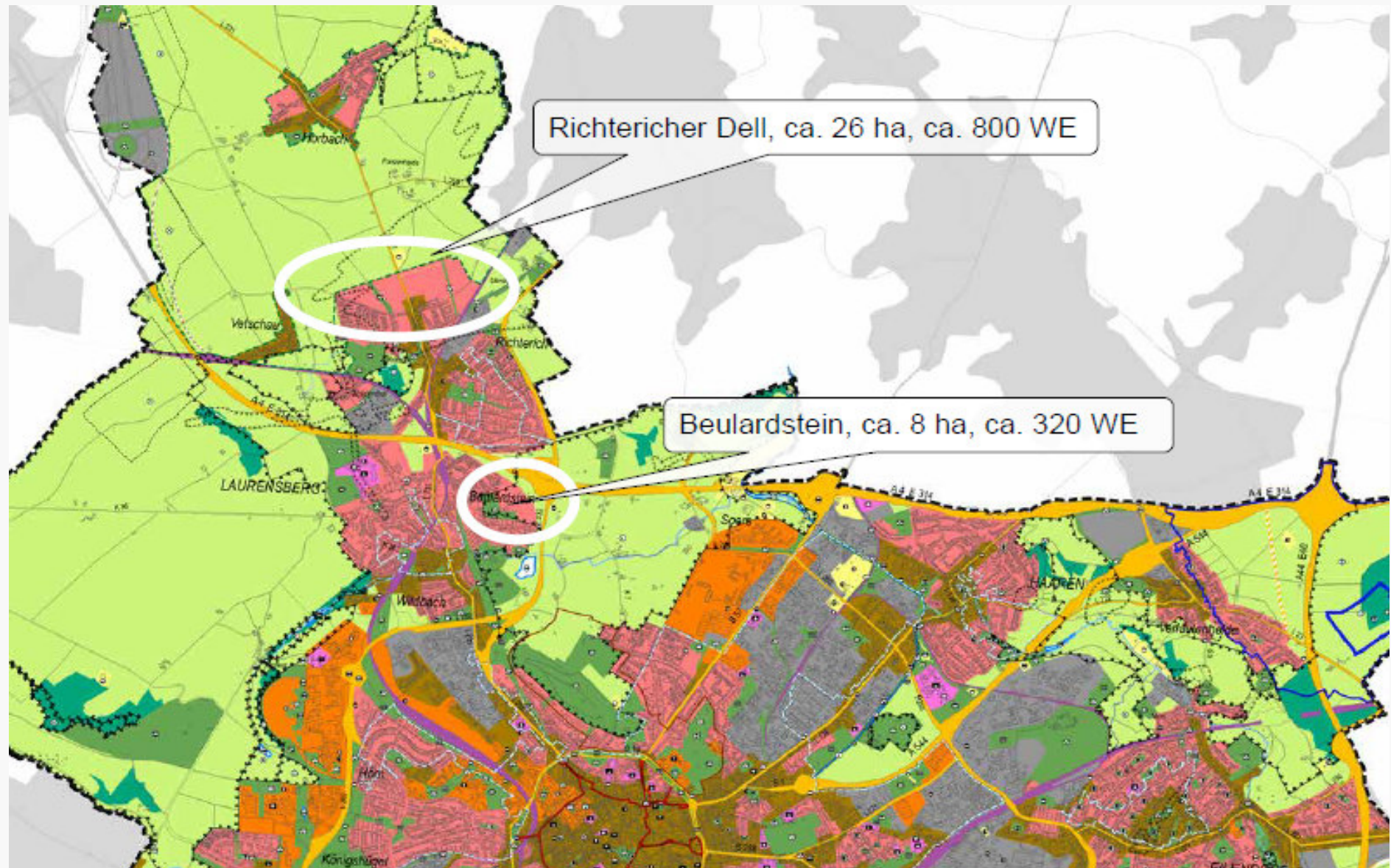
und Einrichtungen



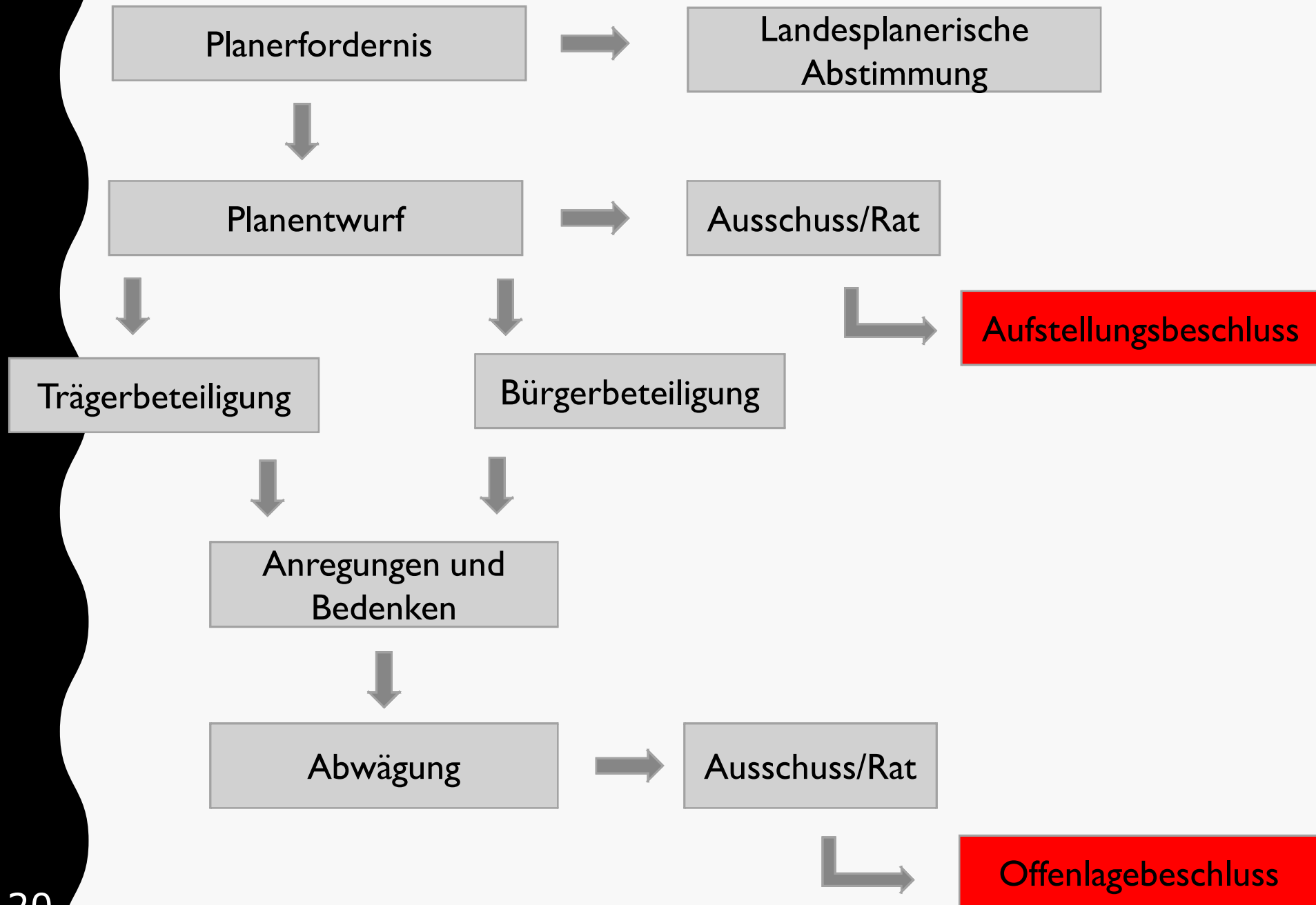
FLÄCHENNUTZUNGSPLANVERFAHREN KÖLN



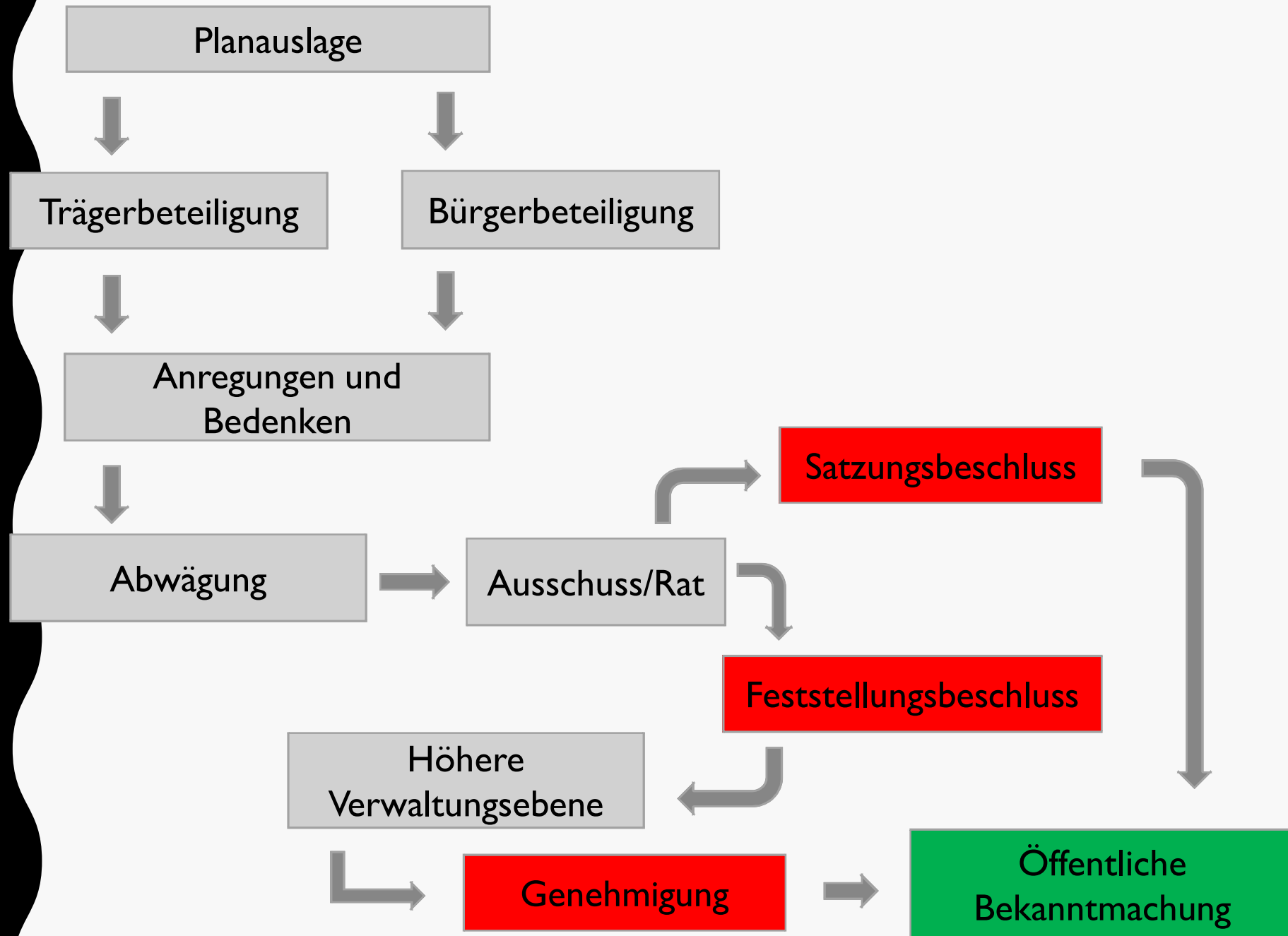
AUSWIRKUNGEN VON ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



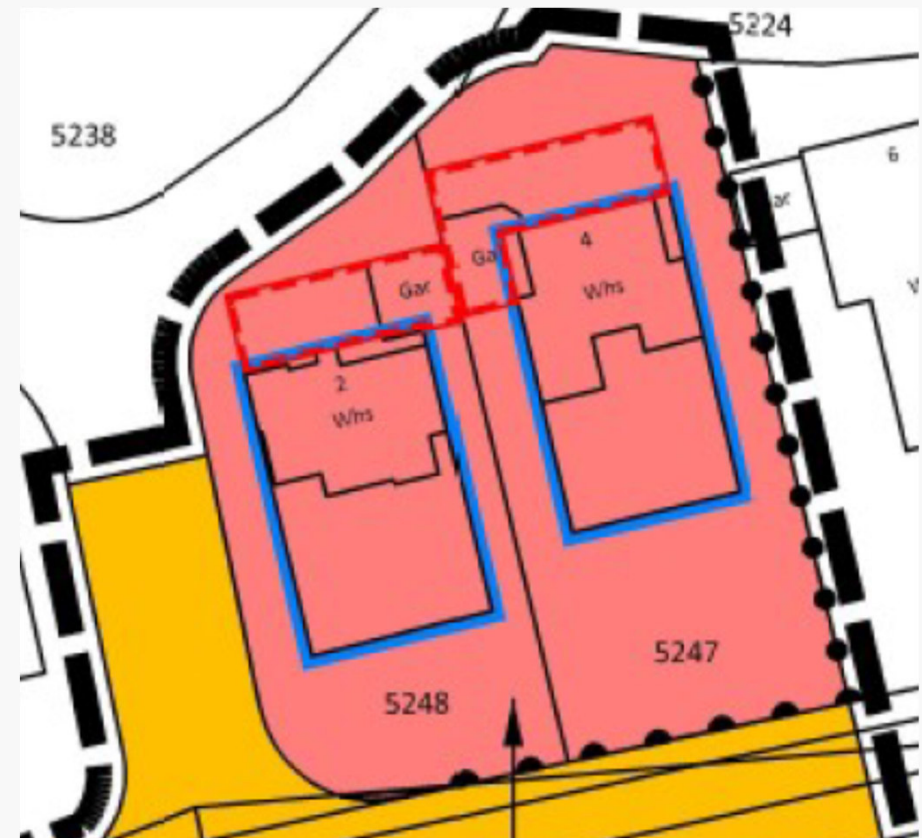
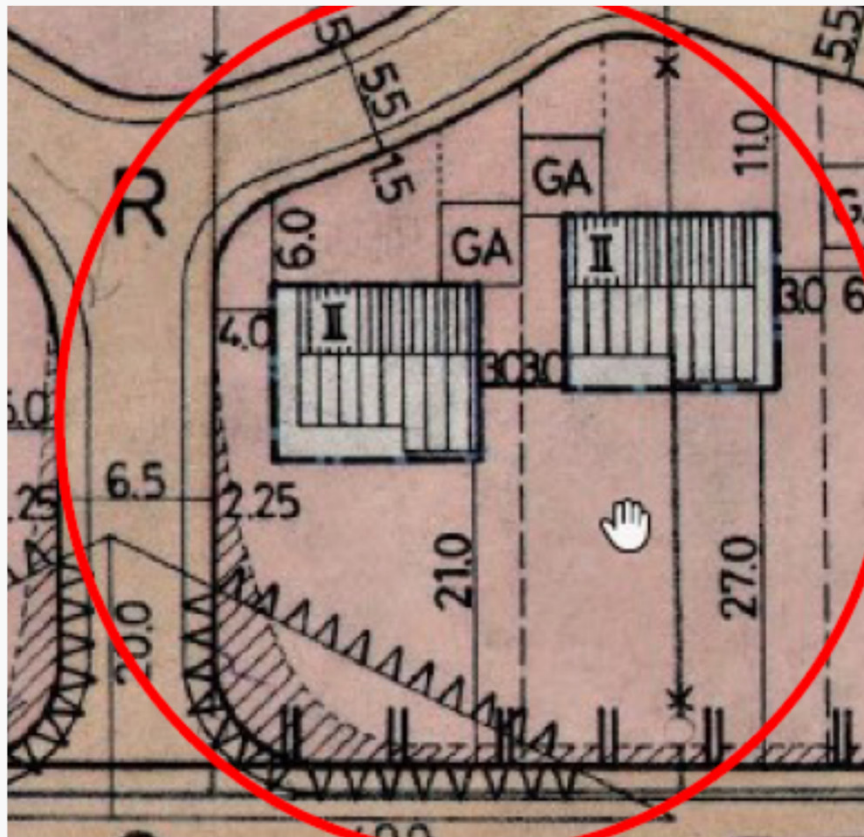
BAULEITPLANVERFAHREN

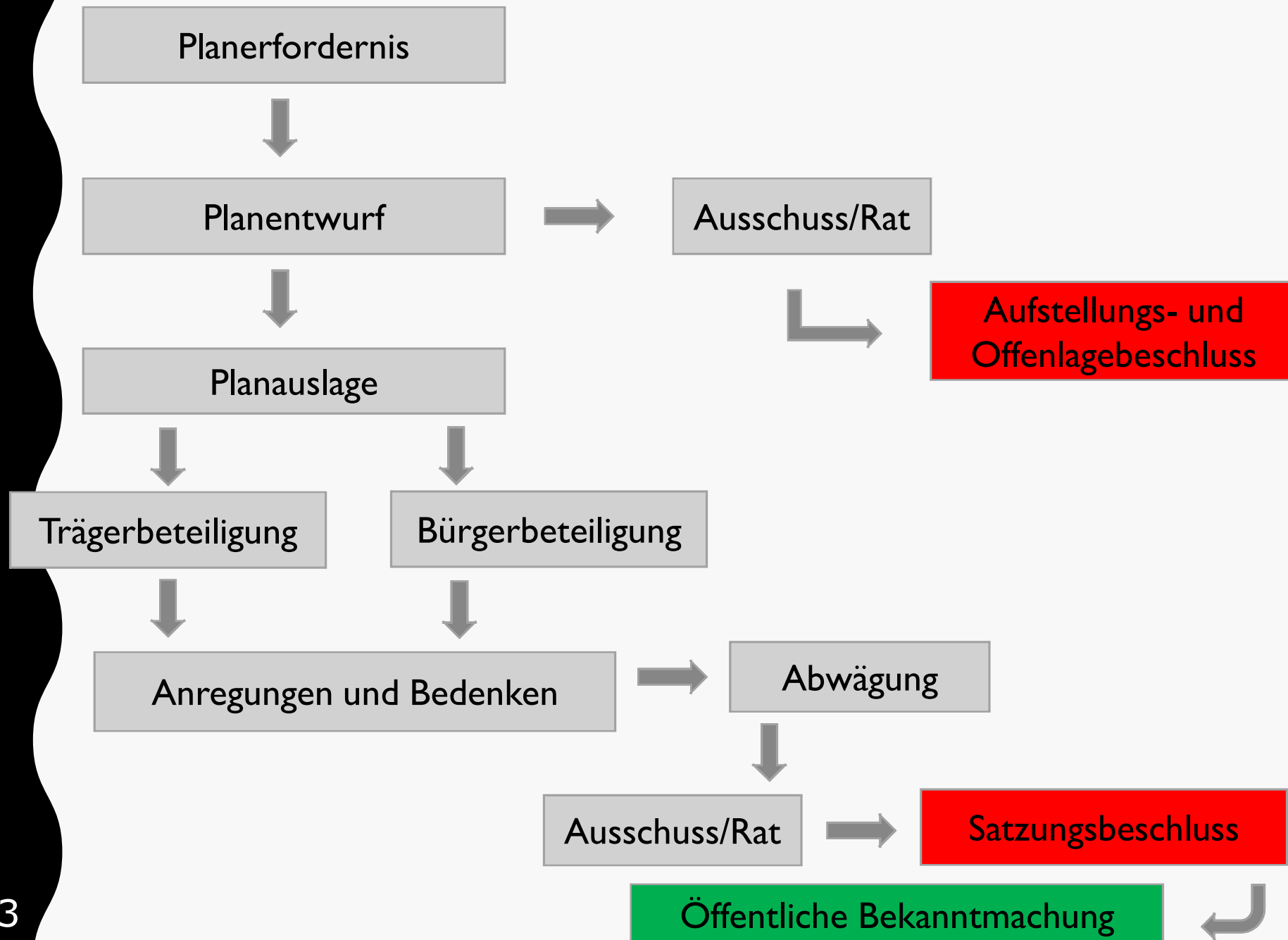


BAULEITPLANVERFAHREN



VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BAUGB)





VEREINFACHTES VERFAHREN [§ 13 BAUGB]

- Voraussetzung:
 - Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Zeitvorteile:
 - Keine frühzeitige Unterrichtung oder Erörterung
 - Betroffene Öffentlichkeit erhält Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist.
 - Die berührten Träger öffentlicher Belange erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist.
 - Auf Umweltprüfung wird verzichtet.

PARALLELVERFAHREN

- Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).
- Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§8 (3) BauGB).
- Hierbei kann der BPL vor dem FNP rechtskräftig werden, wenn anzunehmen ist, dass der BPL aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.
- Ein BPL kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

STAND § 33 BAUGB

- Liegt ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplanverfahren vor, kann ein Bauvorhaben genehmigt werden, wenn
 - die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde,
 - das Vorhaben den künftigen Festsetzungen nicht widerspricht,
 - der Antragsteller diese Festsetzungen schriftlich anerkennt,
 - die Erschließung gesichert ist.

DAS BAULEITPLANVERFAHREN IM INTERNET

- Gemeinden wurden verpflichtet, Internet stärker zu nutzen.
- Einstellung ins Internet:
 - Öffentlich auszulegende Unterlagen
 - Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung
- Erfordernis der Einstellung in das Internet:
 - Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit **auffindbar** und **abrufbar**
 - zentrales Internetportal des Landes:
 - <https://www.bauleitplanung.hessen.de>

ABSCHNITT 2

- Was bedeuten die Zeichen und Festsetzungen im Bebauungsplan?
 - Aufgaben und Inhalte eines Bebauungsplanes
 - Gebietskategorien der BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Bebauungsplanarten
 - Qualifizierter Bebauungsplan
 - Einfacher Bebauungsplan
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Nach §1 (1) BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten (Grundsatz der Bauleitplanung).
- BPL ist aufzustellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, z.B. bei Interessenkonflikten (Spannungen), unerwünschten städtebaulichen Tendenzen, Siedlungserweiterungen, Inanspruchnahme des Außenbereichs.
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im rechtlichen Rahmen von BauGB, BauNVO und BauO NRW.
- BPL regelt dabei die Art und Weise einer möglichen Bebauung von parzellierten Grundstücken und die Nutzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Straßen, Grünflächen).
- Der BPL wird von der Gemeinde erarbeitet (kommunale Planungshoheit) und als Satzung vom Rat beschlossen (Ortsgesetz).

BESTANDTEILE EINES BEBAUUNGSPLANES

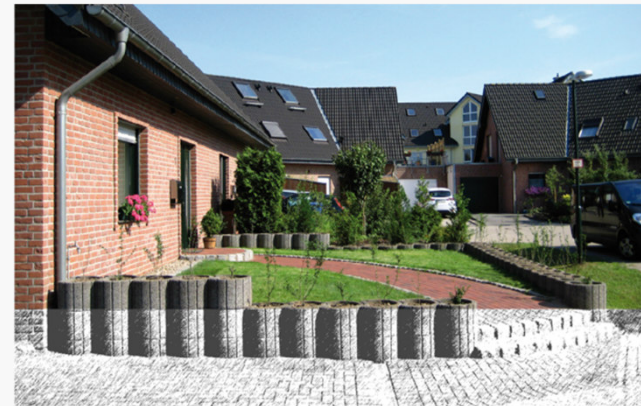
- Der BPL besteht aus:
 - Planzeichnung (Teil A) nach PlanzV
 - Textlichen Festsetzungen (Teil B)
 - Begründung (nicht Satzungsbestandteil)
 - Umweltbericht, nur wenn erforderlich, dann Teil der Begründung
- Inhalte eines BPL nach §9 BauGB, der beinhaltet einen Katalog mit 26 Festsetzungsmöglichkeiten.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) erläutert die Festlegungsmöglichkeiten nach Art und Maß der baulichen Nutzung durch.

GEBIETSTYPEN (§ 2-11 BAUNVO)

- Kleinsiedlungsgebiet (WS)
- Reines Wohngebiet (WR)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Besonderes Wohngebiet (WB)
- Dorfgebiet (MD)
- **Neu: Dörfliches Wohngebiet (MDW)**
- Mischgebiet (MI)
- Kerngebiet (MK)
- Urbanes Gebiet (MU)
- Gewerbegebiet (GE)
- Industriegebiet (GI)
- Sondergebiet (SO)

REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BAUNVO)

- Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen
- Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- Ausnahmen:
 - Läden und Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke die die Bedürfnisse der Bewohner decken
 - Anlagen für soziale Zwecke
- Zu den reinen Wohngebäuden gehören auch Pflege- und Betreuungseinrichtungen



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

(§ 4 BAUNVO)

- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend Wohnen
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften die der Versorgung des Gebietes dienen,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmen:
 - Beherbergungsbetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Tankstellen



MISCHGEBIETE (§ 6 BAUNVO)

- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten (bis 100qm Nutzfläche)
- Ausnahmen:
 - Vergnügungsstätten (über 100qm Nutzfläche)



KERNGEBIETE (§ 7 BAUNVO)

- Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen von Wirtschaft, Kultur, Verkehr.
- Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten,
 - sonstige und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen
 - Betriebsleiterwohnungen
 - sonstige Wohnungen nach Maßgabe des BPL
- Ausnahmen:
 - Tankstellen, die nicht unter Nr. 5 fallen
 - Wohnungen, die nicht unter Nr. 6 und 7 fallen
- Sicherungsmaßnahmen für Wohnungen, z.B. Nutzungsbeschränkungen nach Geschossen, Wohnungsgrößen etc.



§ 6A BAUNVO URBANES GEBIET

- Das Urbane Gebiet dient nach § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur im Kerngebieten allgemein zulässig sind
 - Tankstellen

§ 6A BAUNVO URBANES GEBIET

- Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden:
 - im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 - oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 - ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.
- An der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht soll den Kommunen zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen.
- Parallel dazu soll die TA Lärm geändert werden:
 - 63 dB(A) tagsüber
 - 45 dB(A) nachts (geplant: 48 dB(A))

GEWERBEGEBIETE (§ 8 BAUNVO)

- Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmen:
 - Betriebsleiterwohnungen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten (bis 100 qm)



WAS HEIßT ALTE BAUNVO?

BauNVO 1962	Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962, verkündet am 30.06.1962 Inkrafttreten am 01.08.1962	BGBI. I Seite 429
BauNVO 1968	1. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 Verkündet am 29.11.1968 Inkrafttreten am 01.01.1969	BGBI. I Seite 1233 und Seite 1237
BauNVO 1977	2. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 15.07.1977 Verkündet am 20.09.1977 Inkrafttreten am 01.10.1977	BGBI. I Seite 1757 und Seite 1763
BauNVO 1986	3. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.11.1986 Verkündet am 30.12.1986 Inkrafttreten am 01.01.1987	BGBI. I Seite 2665
BauNVO 1990	4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 Verkündet am 26.01.1990 Inkrafttreten am 27.01.1990, <u>geändert</u> durch Gesetz vom 22.04.1993	BGBI. I Seite 127 BGBI. I Seite 466

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grundflächenzahl: Dezimalzahl (GRZ 0,4)
- Geschossflächenzahl: Dezimalzahl im Kreis (GFZ 0,8)
- Zahl der Vollgeschosse: römische Ziffer (III oder III-V), römische Ziffer im Kreis oder Kasten bedeutet zwingend
- Traufhöhe TH: Kommazahl über NN (TH 6,5 m)
- Firsthöhe FH: Kommazahl über NN (FH 10,5 m)
- Oberkante OK: Kommazahl über NN (OK 34,5 m)

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

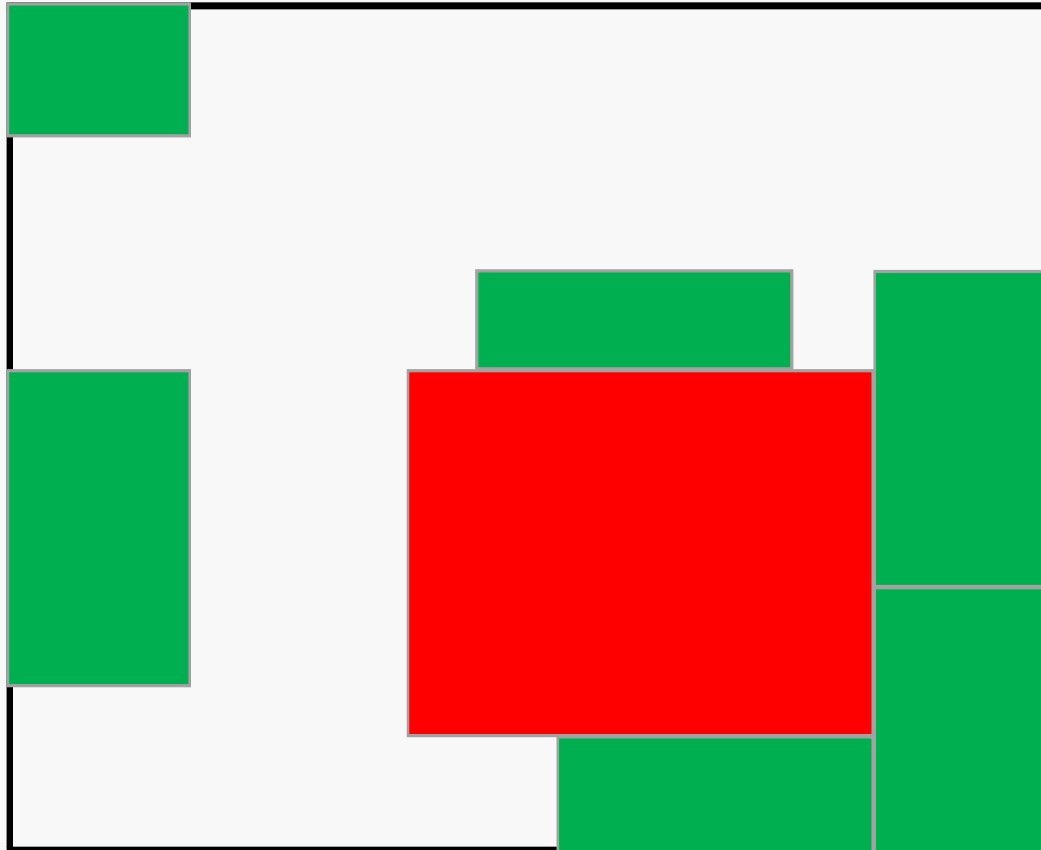
[§ 19 BAUNVO]

- Die GRZ gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Grundstückes, der durch eine Bebauung überdeckt werden darf.
- Anzurechnende Grundflächen:
 - oberirdische bauliche Anlagen
 - Garagen und Stellplätze mit Zufahrten
 - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Überschreitung der GRZ um 50% (max. 0,8) durch Nebenanlagen möglich.
- Weitere Überschreitungen im Einzelfall zu prüfen.

UNTERSCHIEDE IN DER GRZ-BERECHNUNG

- Seit 1990 werden nach § 19 BauNVO zwei Grundflächenzahlen ermittelt.
 - Verhältnis Gebäude zum Grundstück
 - Verhältnis aller versiegelter Flächen zum Grundstück. Hierbei kann die vorgegebene GRZ um die Hälfte der Vorgabe erhöht werden.
 - Bsp: 0,4 für Gebäude / 0,6 für versiegelte Flächen gesamt
- Ältere Baunutzungsverordnungen:
 - Wege, Terrassen, Lichtschächte, Garagen, Carport, Stellplätze, Gartenhäuser, Nebenanlagen werden nicht mitgerechnet
 - dafür aber nur ein Nachweis

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) [§ 19 BAUNVO]



BEISPIELBERECHNUNGEN GRZ

○ Beispiel 1:

- Grundstücksgröße 400 qm
- Ausweisung in einem Bebauungsplan vor 1990 GRZ = 0,4
- $400 \text{ qm} \times 0,4 = 160 \text{ qm}$ zulässige Überbauung mit dem Hauptgebäude

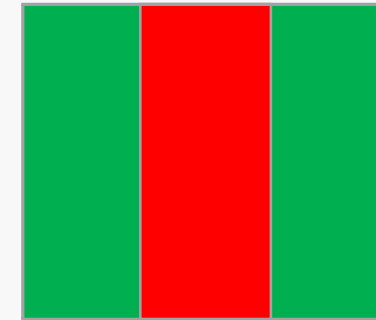
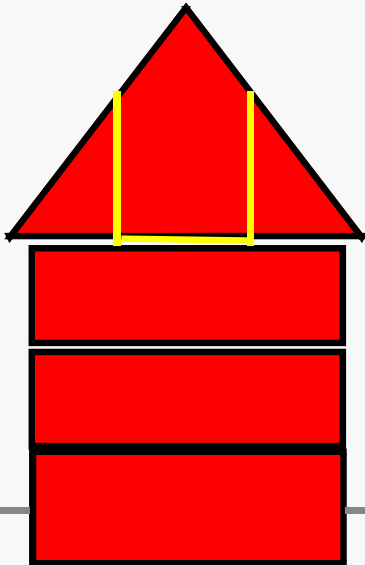
○ Beispiel 2:

- Grundstücksgröße 400 qm
- Ausweisung in einem Bebauungsplan nach 1990 GRZ = 0,4
- $400 \text{ qm} \times 0,4 + 50 \% = 240 \text{ qm}$ zulässige Überbauung mit dem Hauptgebäude und allen ober- und unterirdischen Nebenanlagen

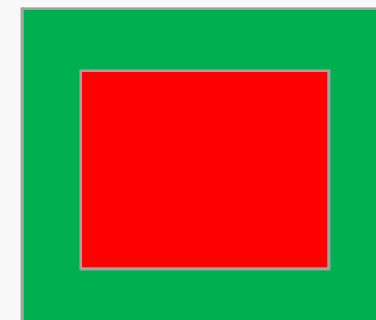
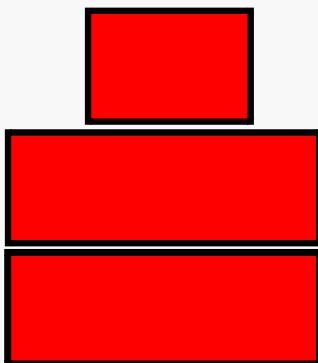
DEFINITIONEN ZUM VOLLGESCHOSS § 2 (5) HBO

- Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten **im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche** hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse.
- **Hohlräume** zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.
- Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine **Höhe von mindestens 2,30 m** haben.
- Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (**Staffelgeschoss**) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als **drei Viertel der Grundfläche** des darunter liegenden Geschosses hat.
- Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE [§ 20 BAUNVO]



Kein Vollgeschoss, wenn rot < als $\frac{3}{4}$ von grün



Kein Vollgeschoss, wenn rot < als $\frac{2}{3}$ von grün

GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ)

§ 20 BAUNVO

- Die GFZ gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- Die Geschoßfläche ist die Summe aller Vollgeschosse.
- Besondere Bestimmungen im BPL möglich.
- Bei der Ermittlung bleiben Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie Balkone, Loggien, Terrassen unberücksichtigt.

UNTERSCHIEDE IN DER GFZ-BERECHNUNG

- Seit 1990 werden nach § 20 (3) BauNVO zur Ermittlung der Geschößflächenzahl nur die Geschößflächen der Vollgeschosse berücksichtigt.
- Ältere Baunutzungsverordnungen:
 - Teilflächen des Nichtvollgeschosses werden hinzugerechnet:
 - alle genutzten Aufenthaltsräume
 - Treppenräume
 - keine Anrechnung finden:
 - Badezimmer
 - Abstellräume

BEISPIELBERECHNUNG 1 GFZ

- Grundstücksgröße 400 qm
- Anzahl der Vollgeschosse = II
- Ausweisung in einem Bebauungsplan nach 1990 GRZ = 0,4
- Ausweisung in einem Bebauungsplan nach 1990 GFZ = 0,8

- Summe Grundfläche x Anzahl Vollgeschosse = Summe Geschossflächen
- $400 \text{ qm} \times 0,4 = 160 \text{ qm GRZ} \times 2 = 320 \text{ qm}$ zulässige Geschossfläche

- Das geplante Zweifamilienwohnhaus hat folgende Aufenthaltsräume:

○ Kellergeschoss	40 qm
○ Erdgeschoss	100 qm
○ Obergeschoss	100 qm
○ Dachgeschoss	60 qm

- Ergibt eine anzurechnende Geschossfläche von 200 qm. Die Geschossflächenzahl ist eingehalten. Das Bauvorhaben ist somit zulässig.

BEISPIELBERECHNUNG 2 GFZ

- Grundstücksgröße 400 qm
- Anzahl der Vollgeschosse = II
- Ausweisung in einem Bebauungsplan vor 1990 GRZ = 0,4
- Ausweisung in einem Bebauungsplan vor 1990 GFZ = 0,7

- $400 \text{ qm} \times 0,7 = 280 \text{ qm}$ zulässige Geschossfläche

- Ein geplantes Zweifamilienwohnhaus hat folgende Aufenthaltsräume:
 - Kellergeschoss 40 qm
 - Erdgeschoss 100 qm
 - Obergeschoss 100 qm
 - Dachgeschoss 60 qm

- Ergibt eine anzurechnende Geschossfläche von 300 qm. Die zulässige Geschossflächenzahl ist um 20 qm überschritten. Das Bauvorhaben ist somit **nicht** zulässig.

TABELLE MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

	1	2	3	4
	Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächen- zahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in	Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in	reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in	Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in	Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

Seit Juni 2021 Orientierungswerte und keine Obergrenzen mehr!

BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)

- Im BPL kann die Bauweise als offen oder geschlossen festgesetzt werden.
- In der offenen Bauweise sind maximale Hausgruppen von 50m Länge zulässig.
- Weiterhin kann die Hausform bestimmt werden:
 - nur Einzelhäuser
 - nur Doppelhäuser
 - nur Hausgruppen
 - oder Kombinationen aus zwei der Hauformen
- In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, d.h. es sind Hausgruppen mit mehr als 50 m zulässig.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise im BPL möglich, um bestimmte Abstände vorzugeben.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Nur Einzelhäuser zulässig E
- Nur Doppelhäuser zulässig D
- Nur Hausgruppen zulässig H
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- Offene Bauweise o
- Geschlossene Bauweise g
- Abweichende Bauweise a
- Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise näher zu bestimmen

- Baulinie



Rot

- Baugrenze



Blau

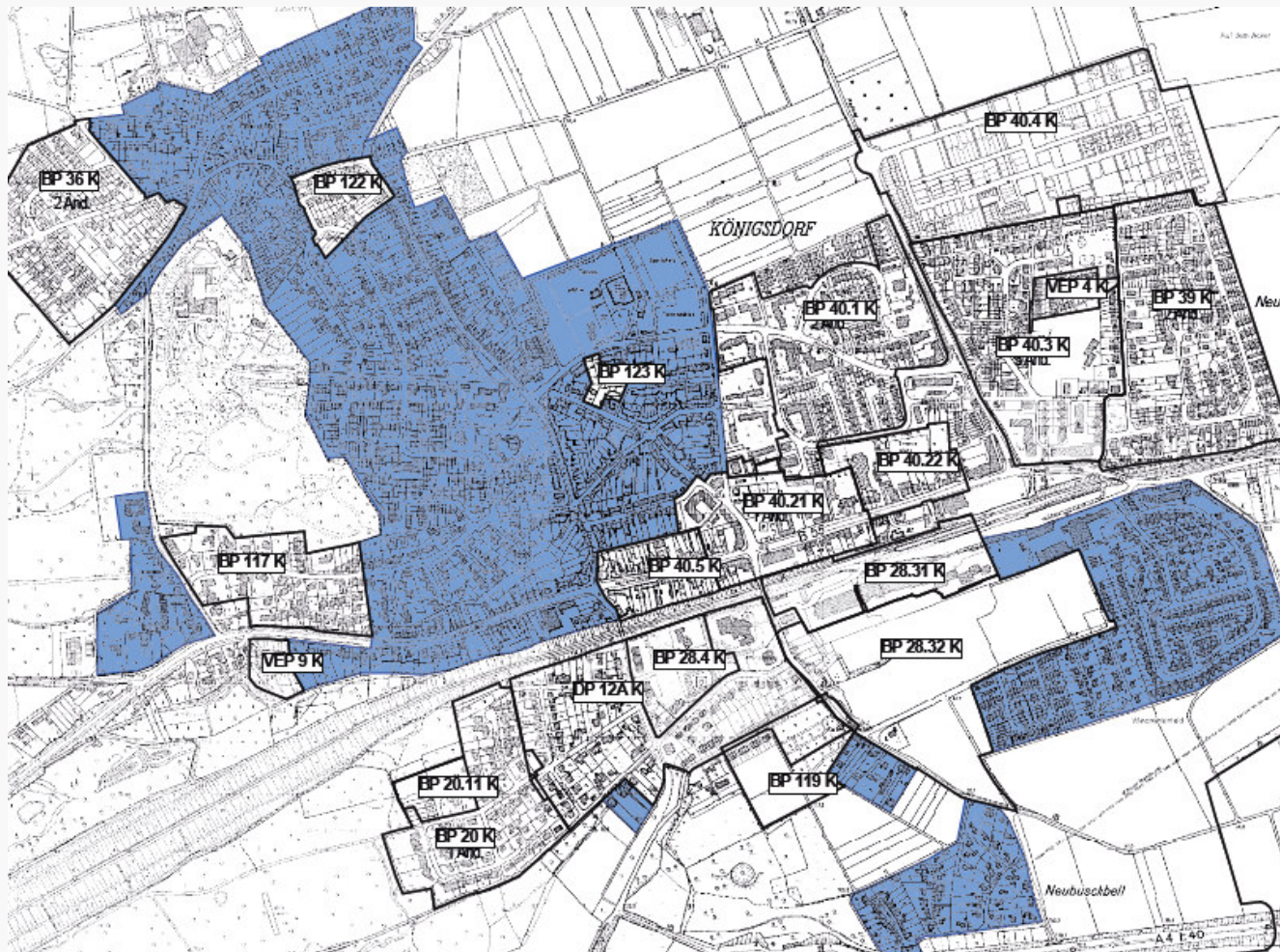
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 23 BAUNVO]

- Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die Festsetzung von Baugrenze und Baulinien.
- Die Flächen außerhalb dieser gekennzeichneten Flächen nennt man nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- Ist eine Baulinie festgesetzt, muss auf dieser gebaut werden.
- Ist eine Baugrenze festgesetzt, darf das Bauvorhaben diese nicht überschreiten.
- Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, ist diese von der Straßenbegrenzungslinie aus zu messen.

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

- Mindestinhalte eines qualifizierten BPL:
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - überbaubare Grundstücksflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen
- Zulässigkeit eines Vorhabens kann abschließend nach § 30 BauGB geprüft werden.

BEBAUUNGSPLANÜBERSICHT STADT FRECHEN



- Übersicht über bestehende Bauleitpläne und Satzungen
- Darstellung von im Verfahren befindliche Planungen möglich.
- Nicht überdeckter Bereich ist entweder als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) oder Außenbereich (§ 35 BauGB) einzustufen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSSATZUNG

6.1 Stellplätze

(§9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO)

6.1.1 Der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an privaten Stellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

6.1.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Anzahl ist auf 31 Stellplätze begrenzt. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich als offene Stellplätze zulässig.

6.1.3 Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

12.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

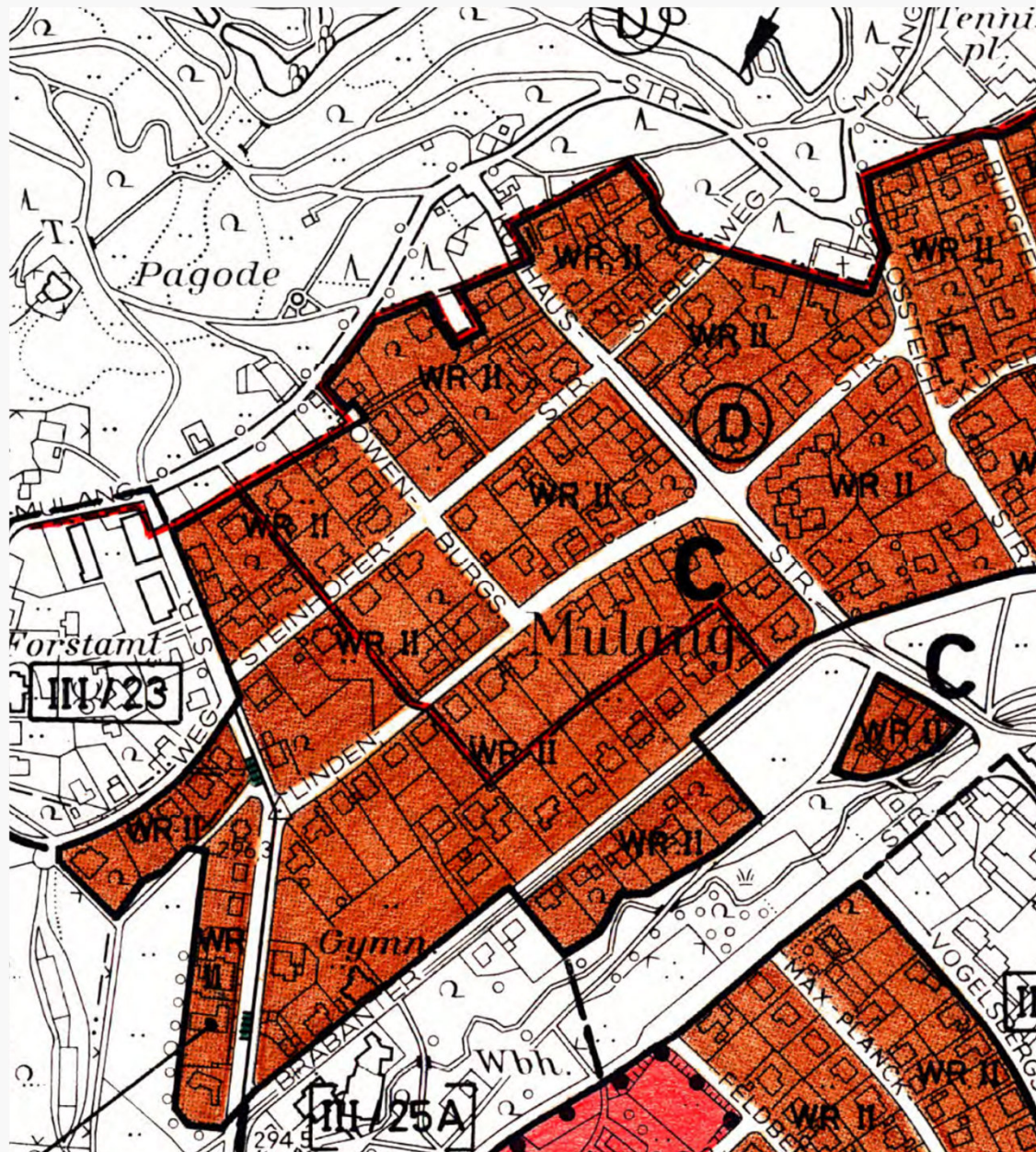
Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind zu 100% gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu den zu begrünenden Grundstücksfreiflächen gehören auch die Flächen über den Tiefgaragen.

C Hinweise

2 Anpassungsstrategien an den Klimawandel

Aus Gründen der Sicherstellung eines gestalterisch erwünschten und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbilds innerhalb des Wohngebiets und zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen im Nahbereich der Gebäude sollen bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) möglichst helle Farben zum Einsatz kommen. Insgesamt sind die Fassaden der einzelnen Gebäude und Oberflächenbefestigungen so zu gestalten, dass bezogen auf alle Oberflächen im Mittel der Albedo-Wert (Grad der Reflektion) von 0,3 nicht unterschritten wird.

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN C MULANG/NEUHOLLAND



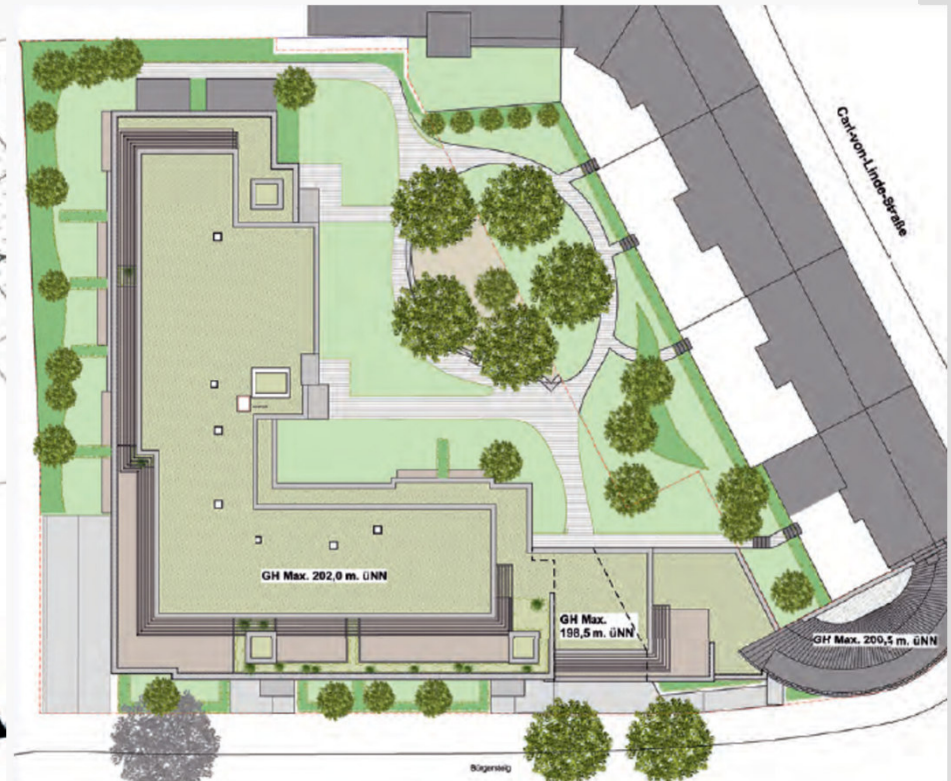
- Mindestens einer der Mindestinhalte fehlt, zumeist das Maß der baulichen Nutzung.
- Zulässigkeit eines Vorhabens kann nicht abschließend geprüft werden.
- Fehlenden Angaben werden nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

- Bestandteile:
 - Planteil (vorhabenbezogener Bebauungsplan)
 - schriftliche Vereinbarung über die Durchführung des Vorhabens und der Erschließung (Durchführungsvertrag)
- Vorhabenträger beantragt, wenn er zur Maßnahme bereit und in der Lage (Tragung der Planungs- und Erschließungskosten) ist, das Vorhaben in vorgegebener Frist durchzuführen.
- Gemeinde entscheidet auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird vom Vorhabenträger erarbeitet und in den politischen Gremien vertreten. Planungsamt begleitet das Verfahren.
- Bei der Aufstellung werden die Vorgaben des § 9 BauGB und der BauNVO angewendet.

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

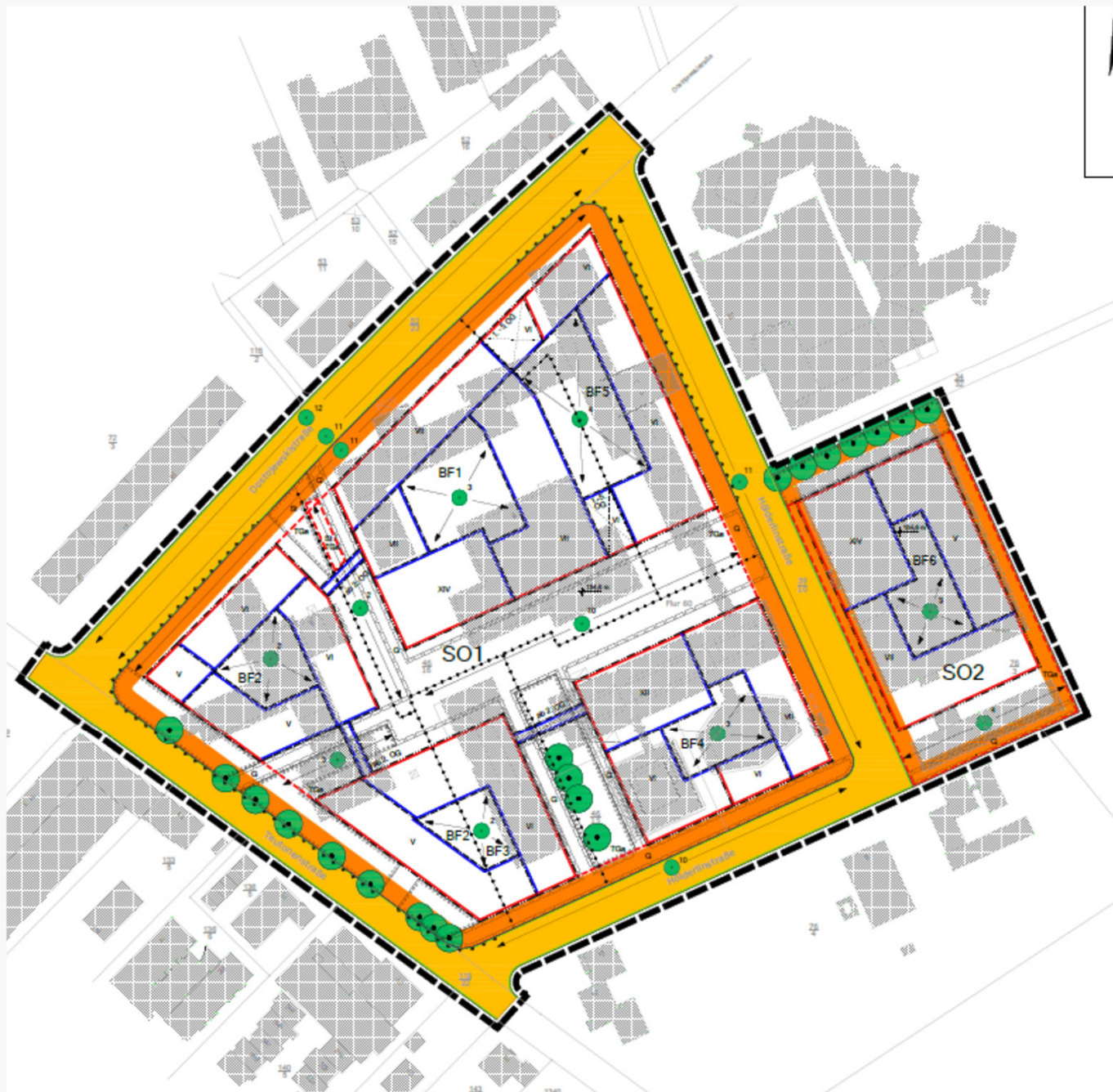
- Da das Vorhaben bekannt ist, darf die Nutzungsfestsetzung nicht dem Vorhaben widersprechen. Die Baupläne werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.
- Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
- Wird das Bauvorhaben nicht innerhalb festgelegter Frist fertiggestellt, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden. Es können keine Ersatzansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden.
- Keine Befreiungen vorgesehen, da Bauvorhaben während der Planungsphase bekannt ist.
- Änderungen sind wieder ins Verfahren zu geben, zumindest Kenntnisnahme der Gemeinde.



GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON PLANUNGSVORHABEN FÜR DIE INNENENTWICKLUNG DER STÄDTE VOM 21.12.2006

- Bebauungspläne der Innenentwicklung
 - Beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne:
 - Bei Wiedernutzbarmachung von Flächen
 - Nachverdichtung
 - Bei anderen Maßnahmen der Innenentwicklung
 - Dies gilt auch bei Änderungen bestehender Bebauungspläne.
- Flächenmäßige Schranken des vereinfachten Verfahrens
 - Plangebiet der Innenentwicklung < 20.000 qm **Grundfläche**, immer vereinfachtes Verfahren
 - Plangebiet der Innenentwicklung 20.000 – 70.000 qm **Grundfläche**, überschlägige Ermittlung der Umweltauswirkungen, erst dann vereinfachtes Verfahren

BEBAUUNGSPLAN WIESBADEN “SÜDLICH DER DOSTOJEWSKISTRASSE”



ABSCHNITT 3

- Was sind die aktuellen Anforderungen an die Stadtplanung?
 - Problem der Schottergärten
 - Umsetzung von Klimaschutzzielen
 - Flächenverbrauch

SINN UND ZWECK VON BAULEIT- PLÄNEN

- Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 BauGB festgesetzt werden:
 - Art und das **Maß der baulichen Nutzung**
 - Bauweise,
 - **überbaubare** und nicht überbaubare **Grundstücksflächen** sowie **Stellung der baulichen Anlagen**
 - **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**, und ihre Nutzung
 - öffentlichen und privaten **Grünflächen**, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe

WEITERE FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Aber auch möglich...
- Gebiete in denen
 - bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die **Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme** oder Kälte aus **erneuerbaren Energien** oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen
 - zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG **bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht** oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

WER HAT SCHOTTERGÄRTEN ?

- Die Nestbauer:

- Steigende Baulandpreise und Baukosten
- Führen zu kleineren Baugrundstücken
- Finanzierung von über 400.000,- € mit einem Gehalt nicht machbar
- Weg vom „Hausfrauendasein“ gesellschaftliches Ziel
- Folge: Anpassung des Grundstücks an verfügbare Zeit

- Silver Ager:

- Neues barrierefreies Gebäude
- Vorbereitung auf den Ruhestand
- Pflegeleichter Garten, da andere Schwerpunktsetzung

- Golden Ager:

- Körperliche Verfassung zur Gartenpflege fehlt
- Finanzieller Aufwand für Gärtner
- Selbstbestimmtes Leben in eigenen vier Wänden ist gesellschaftliches Ziel



AUF DEM WEG ZU EINER ENERGETISCHEN STADTENTWICKLUNG

- Aufstellung einer Gesamtenergiebilanz
- Faktoren:
 - Standort des Baugebietes
 - Frischluftschneise
 - Grünflächeneinbindung
 - ÖPNV-Anbindung
 - Verhältnis bebauter Fläche zu unbebauter Fläche
 - Ausgestaltung der Planung
 - Versiegelungsgrad
 - Ausrichtung der Gebäude
 - Energieversorgung
 - Grünkompensation
 - ...

WICHTIGE FRAGEN AM ANFANG DES PLANUNGSPROZESSES

- **Warum** wird genau dieser Standort nun entwickelt?
 - Weil der Investor/in und Grundstückseigentümer/in es wollen
 - Weil es einem städtebaulichen Konzept oder Leitbild folgt
- **Für wen** soll geplant werden?
 - Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Sozialer Wohnungsbau
 - Altengerechte und barrierefreie Mehrfamilienhäuser
- Lage des Standortes im Gemeindegebiet (**Wo?**)
 - Frischluftschneise beeinträchtigt?
 - Erfolgt eine Grünflächeneinbindung?
 - Wie ist die ÖPNV-Anbindung?
 - Liegt ein integrierter Standort vor?
 - ...

WICHTIGE FRAGEN AM ANFANG DES PLANUNGSPROZESSES

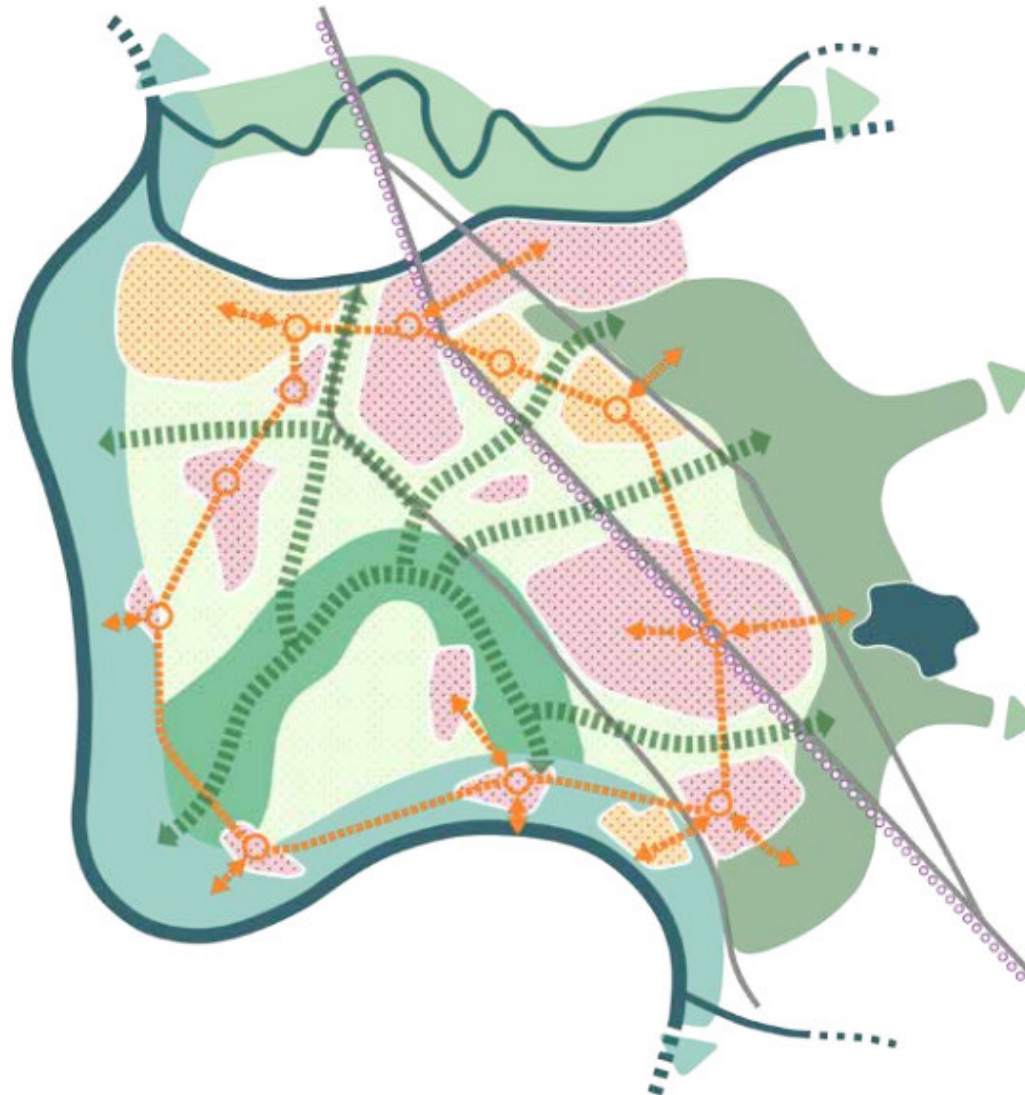
- Berücksichtigt die Planung **meine Vorstellungen**
 - Wie hoch ist der Versiegelungsgrad?
 - Ermöglicht die Ausrichtung eine Nutzung von PV-Anlagen?
 - Wie sieht die Energieversorgung aus?
 - Wie erfolgt der Ausgleich des Eingriffs (Ökopunkte, Ausgleichsflächen etc.)?
 - Wo findet der Ausgleich statt (Sicherung über städtebauliche Verträge)?
 - Wie hoch ist der Stellplatznachweis (Stellplatzsatzung)?
 - Sind Gründächer und öffentliche Grünflächen festgesetzt?
 - Wie erfolgt der Abfluss von Niederschlagswasser (Rigole, Becken)?
 - Wie frei oder eng sind die Festsetzungen?
 - ...

GRÜNFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT VOERDE

B 01	Rahmenbedingungen Sondierung <i>Dialog:</i> <i>Auftaktgespräch</i>	November 2022 (1 M.) November 2022
B 02	Bestandserfassung Bestandsbewertung <i>Dialog:</i> <i>Abstimmung Analyse mit AG</i>	November 2022 -Februar 2023 (4 M.) Ende Januar 2023
B 03A	Grünentwicklungskonzept – Vorkonzept <i>Dialog:</i> <i>Abstimmung Vorkonzept mit AG</i> <i>Abstimmung Werkstatt mit AG</i>	März - April 2023 (2 M.) April 2023
B 04	Bürgerbeteiligung Abstimmungen <i>Dialog:</i> <i>Werkstatt mit Bürger:innen</i> <i>Opt.: Onlinebeteiligung Phase Analyse Konzept</i>	Fortlaufend Mai 2023
B 03B	Grünentwicklungskonzept – Konzept <i>Dialog:</i> <i>Opt. Abstimmung Konzept mit AG</i>	Mai - Juli 2023 (3 M.) Juni 2023
	Sommerferien	Ende Juni – Anfang August 2023 (25. KW – Mitte 31. KW)
B 05	Abschlussbericht	Juli – August 2023 (2 M.)

AUFZEIGEN DES BESTANDES







DAS ERGEBNIS



ABSCHNITT 4

- Was ist der Wohnungsbauturbo?
 - Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB
 - Zustimmung statt Planverfahren
 - Zusätzlicher Wohnraum auch im Außenbereich
 - Einführung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

AUSNAHME/BEFREIUNG § 31 BAUGB

- Ausnahme nach § 31 (1) BauGB
 - von den Festsetzungen eines BPL, die als Ausnahme bereits im BPL angeboten sind.
- Befreiung nach § 31 (2) BauGB von Festsetzungen des BPL wie Baugrenze oder Geschossigkeit.
 - Erteilung wenn,
 - Gründe des Wohls der Allgemeinheit (**angespannter Wohnungsmarkt**) es erfordern oder
 - städtebaulich vertretbar oder
 - nicht beabsichtigten Härte
 - unter Würdigung nachbarlicher Interessen

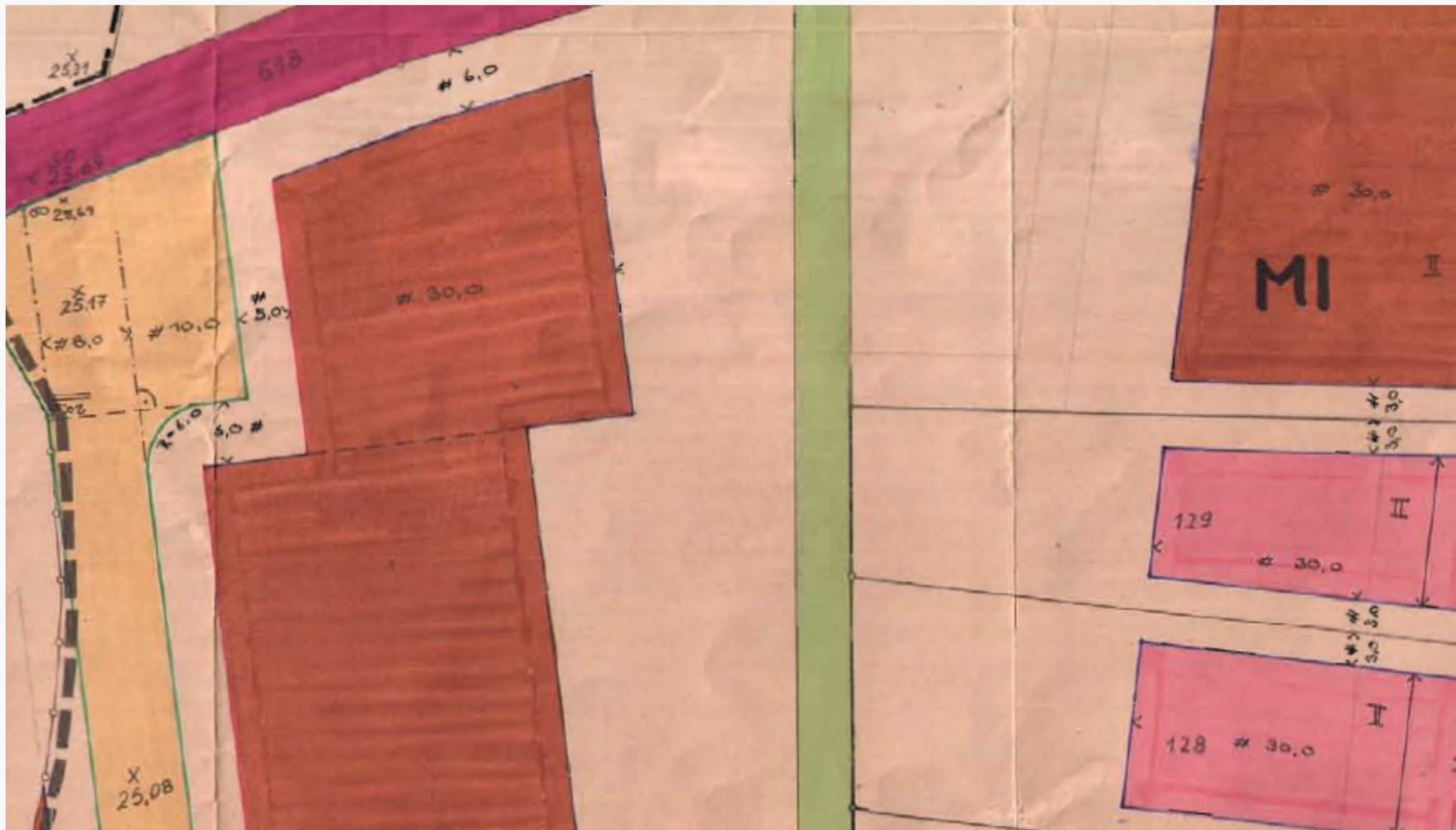
ERWEITERTE BEFREIUNGSMÖGLICHKEITEN NACH § 31 BAUGB

- Einfügung § 31 (3):
 - 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.
- Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird der Begriff des Einzelfalls in § 31 (3) BauGB eng ausgelegt, was vom Gesetzgeber und den Expertenkreisen als Hemmnis erkannt wurde.
- Die Schaffung neuen Wohnraums soll auch durch das Aufstocken des Wohngebäudebestandes oder durch eine Hinterlandbebauung zugelassen werden.
- Die Neufassung des § 31 (3) BauGB soll die Möglichkeit schaffen, zugunsten des Wohnungsbaus auch Befreiungen für mehrere vergleichbare Fälle zu erteilen.

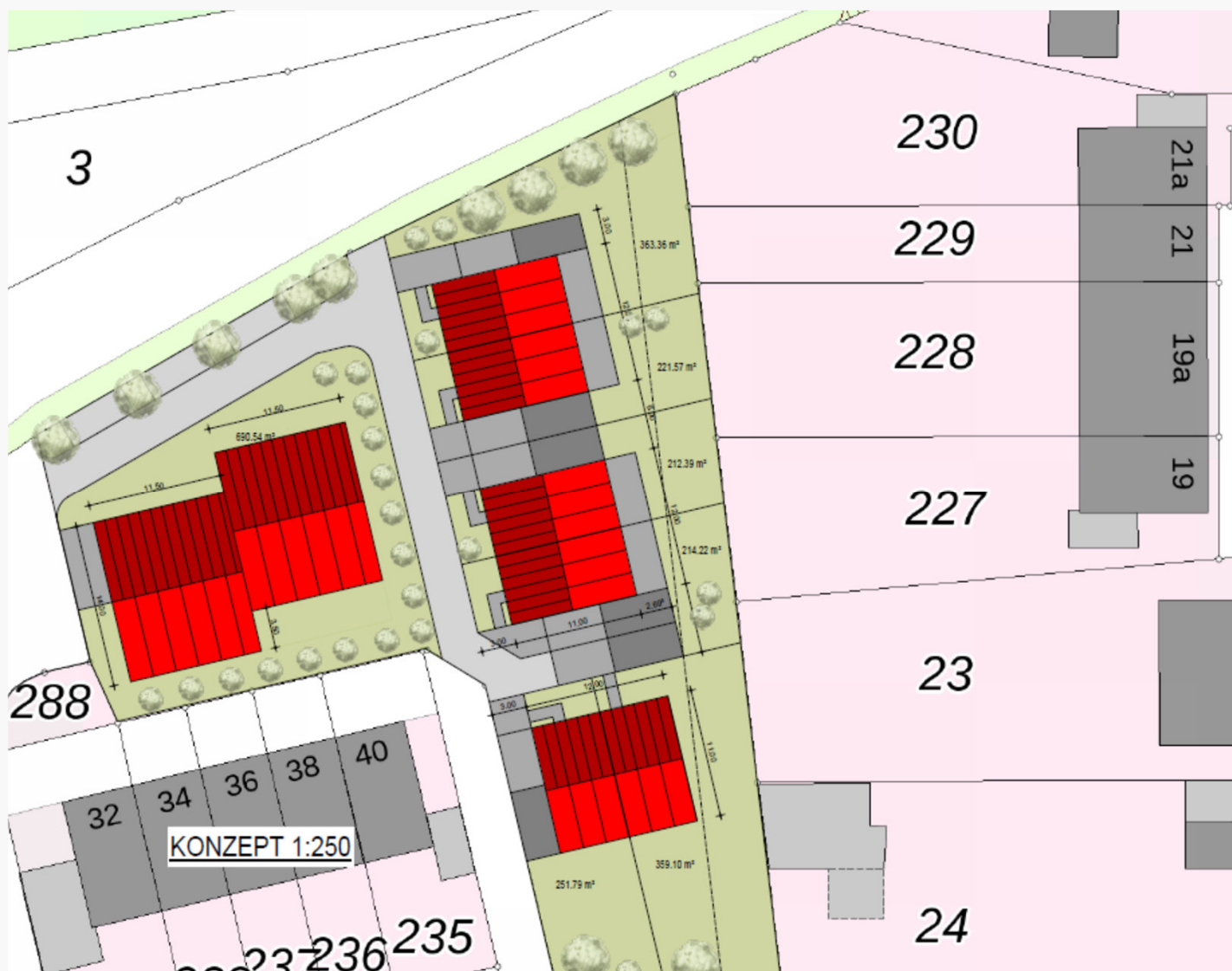
ERWEITERTE BEFREIUNGSMÖGLICHKEITEN NACH § 31 BAUGB

- Über dieses Instrument kann die Aufstockung oder die Erweiterung zugunsten von neuen Wohnungen **für ganze Straßenzüge** zugelassen werden.
- Die Regelung ermöglicht insbesondere Abweichungen vom **Maß der baulichen Nutzung**, schließt aber auch eine Abweichung von der **Art der baulichen Nutzung** nicht aus.
- Dem damit verbundenen stärkeren Eingriff in die planerischen Entscheidungen der Gemeinde soll durch das neue **Zustimmungserfordernis** nach § 36 a BauGB Rechnung getragen werden.
- Die Verpflichtung zur Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen bleibt unberührt.
- Es besteht bei einer solchen Zulassungsentscheidungen eine **besondere Prüfungsverantwortung**, da von den Grundzügen der Planung abgewichen wird und **kein erforderliches Bebauungsplanänderungsverfahren folgt**.

BEISPIELANWENDUNG



BEISPIELANWENDUNG



WO IST INNEN UND WO AUßEN?



INNENBEREICH (§ 34 BAUGB)

- Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Beurteilung nach §34 (1) oder (2) BauGB
- **Einfügungsgebot**
- keine Befreiung oder Ausnahmen, aber Abweichung nach BauO NRW möglich
- Gebietscharakter entscheidend
- klassische Anwendungsgebiete: Innenstädte

BEURTEILUNG NACH § 34 (1) BAUGB

- Voraussetzung
 - ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Was wird geprüft?
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise
 - Grundstücksfläche
- Ziel:
 - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung
 - keine Beeinträchtigung des Ortsbildes
 - gesicherte Erschließung

- Einfügung § 34 (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, städtebaulich vertretbar ist und auch unter **Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen** vereinbar ist.
- Erläuterungen:
 - Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gestattet § 34 (3a) BauGB Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für **Vorhaben im Bestand**.
 - Mit der Aufnahme des Absatzes 3b soll vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung auch bei Errichtung von Wohngebäuden abgewichen werden können, und zwar **nicht nur im Einzelfall**, sondern auch **in mehreren vergleichbaren Fällen**.

ÄNDERUNGEN IN § 34 BAUGB

- Da sich z. B. das **Maß der baulichen Nutzung** nicht mehr einfügen muss, wird u.a. die Möglichkeit erweitert, hinterliegende Grundstücke „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken („Höfe“) zu bebauen.
- Es können auch Wohnzwecken dienende Gebäude errichtet werden, auch wenn sie sich der **Art der baulichen Nutzung** nach nicht in die nähere Umgebung einfügen.
- Damit keine Entwicklungen eintreten, die den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde widersprechen, soll auch bei Entscheidungen nach dem neuen § 34 (3b) BauGB die **Zustimmung der Gemeinde** erforderlich sein.
- Durch die Einführung des **Zustimmungserfordernisses** sind die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde hinreichend gesichert.
- Die Abweichung muss auch weiterhin städtebaulich vertretbar und auch unter **Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen** vereinbar sein.

BEISPIELANWENDUNG VOERDE



AUßENBEREICH (§ 35 BAUGB)

- Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- **grundsätzliches Bauverbot**
- Beurteilung nach §35 BauGB
- zulässig sind privilegierte Vorhaben nach §35 (I) BauGB

ZULÄSSIG PRIVILEGIERTE VORHABEN [§ 35 (1,2) BAUGB]

- Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.
- Privilegierte Vorhaben:
 - land- und forstwirtschaftliche Betriebe
 - Betrieb mit gartenbaulichen Erzeugnissen
 - Öffentliche Versorgung (Gas, Strom etc.)
 - Windenergieanlagen, Biomasse, Kernenergie
- Sonstige Vorhaben können **im Einzelfall** zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind.

ZULÄSSIG PRIVILEGIERTE VORHABEN [§ 35 (3) BAUGB]

- Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt vor, wenn das Vorhaben
 - der Darstellung des FNP widerspricht,
 - der Darstellung eines Fachplanes, wie Landschaftsplan etc. widerspricht,
 - schädliche Umwelteinwirkungen hervorruft,
 - unwirtschaftliche Aufwendungen für Straße etc. erfordert,
 - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt sind,
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt oder die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
 - die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt,
 - die Funktionsfähigkeit an Radaranlagen stört.

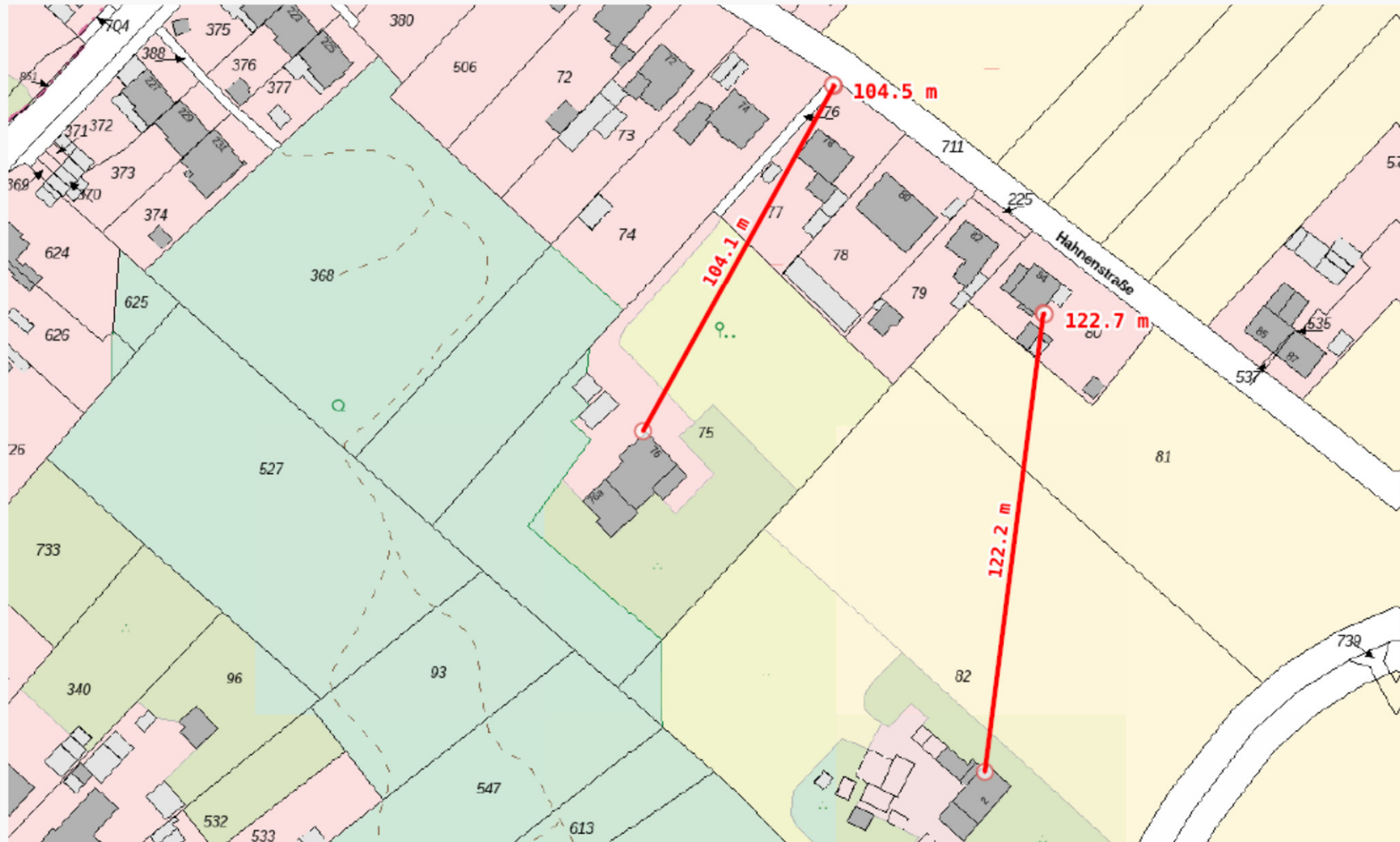
ZULÄSSIG PRIVILEGIERTE VORHABEN [§ 35 (4) BAUGB]

- Folgende Vorhaben ist diese Beeinträchtigung nicht zu unterstellen:
 - die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes (Voraussetzungen)
 - die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle (Voraussetzungen)
 - Neuerrichtung aufgrund von Brand oder Naturereignis
 - Änderung oder Nutzungsänderung von kurlandschaftsprägenden Gebäuden
 - Erweiterung eines Wohngebäudes zu max. 2 WE (Voraussetzungen)
 - Angemessene Erweiterung eines bestehenden Betriebes

ZUSÄTZLICHER WOHNRAUM AUCH IM AUßENBEREICH

- Nach § 246e (3) Satz 1 BauGB findet die **Neuregelung im Außenbereich** nur auf Vorhaben Anwendung, die im **räumlichen Zusammenhang** mit Flächen stehen, die nach § 30 (1, 2) oder § 34 BauGB zu beurteilen sind.
- Hiermit soll im Interesse des Außenbereichsschutzes vermieden werden, dass Wohnbauvorhaben an **nicht integrierten Standorten ohne infrastrukturelle Anbindung** realisiert werden.
- Anders als in § 246 (9) BauGB wird auch **kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gefordert**, sondern Voraussetzung ist, dass die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit den Gebieten nach § 30 (1, 2) oder § 34 BauGB stehen.
- Damit soll deutlich werden, dass nicht nur solche Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an solche Gebiete anschließen, sondern beispielsweise auch solche, die sich **trotz eines gewissen Abstands** noch als **organische Fortentwicklung** des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können.
- Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem **Einzelfall zu prüfen**.
- Ab einer Entfernung **von mehr als 100 Metern** vom bestehenden Siedlungsbereich wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können.

ZUSÄTZLICHER WOHNRAUM AUCH IM AUßENBEREICH



EINFÜHRUNG DER GEMEINDLICHEN ZUSTIMMUNG NACH § 36A BAUGB

- Zustimmung der Gemeinde erfolgt bisher lediglich in § 31 (3) BauGB für die dort geregelte Befreiung im Einzelfall.
- Erlangt Bedeutung für die allgemeinen Regelungen zur **Zulässigkeit von Vorhaben**.
- **Einheitliche Handhabung** des Zustimmungserfordernisses durch die **vollziehenden Stellen** soll gewährleistet werden.
- Rechtsnatur und Funktion der Zustimmung der Gemeinde unterscheiden sich deutlich vom Erfordernis des Einvernehmens nach § 36 BauGB.
- Die Zustimmung darf, anders als das Einvernehmen, nicht allein aufgrund eines angenommenen Rechtsverstoßes gegen die Vorgaben der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB, sondern auch **aus anderen Gründen** versagt werden.

EINFÜHRUNG DER GEMEINDLICHEN ZUSTIMMUNG NACH § 36A BAUGB

- Anders als beim Einvernehmen besteht auf die Erteilung der Zustimmung grundsätzlich **kein Rechtsanspruch** und die Zustimmung kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.
- Damit ist die Zustimmung der Gemeinde im Verhältnis zum gemeindlichen Einvernehmen eine stärkere Form der Beteiligung und **ersetzt die kommunale Planungshoheit**.
- Die positive Erteilung der **Zustimmung ist zwingende Voraussetzung** für die Zulassung des beantragten Vorhabens und damit auch dann erforderlich, wenn die Gemeinde selbst Bauaufsichtsbehörde ist.
- **Die gemeindeinternen Zuständigkeiten** für die Prüfung des Bauantrags bzw. **das nähere Verfahren der Erteilung der Zustimmung**, einschließlich der Frage, ob ein **Gemeinderatsbeschluss** erforderlich ist, regelt das BauGB nicht; sie richten sich nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben.

EINFÜHRUNG DER GEMEINDLICHEN ZUSTIMMUNG NACH § 36A BAUGB

- Die **Gemeinde** erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben, auch ohne Durchführung eines Planverfahrens, mit **ihren Vorstellungen** von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
- Das Zustimmungserfordernis beschränkt sich, anders als das gemeindliche Einvernehmen, nicht auf eine Rechtskontrolle, sondern gestaltet die **kommunale Planungshoheit** im Sinne des Artikels 28 (2) GG aus.
- Die **Zustimmung ersetzt** funktional eine entsprechende **Bauleitplanung**, wenn die Gemeinde bereits anhand des Vorhabenantrags zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung entspricht.
- § 36a (1) Satz 3 soll verdeutlichen, dass die Gemeinde ihre Zustimmung auch unter der Bedingung erteilen kann, dass der Vorhabenträger sich dazu verpflichtet, bei der Verwirklichung **bestimmte städtebauliche Anforderungen** einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise über einen **städtebaulichen Vertrag** oder durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB von ihm verlangt werden könnten.

EINFÜHRUNG DER GEMEINDLICHEN ZUSTIMMUNG NACH § 36A BAUGB

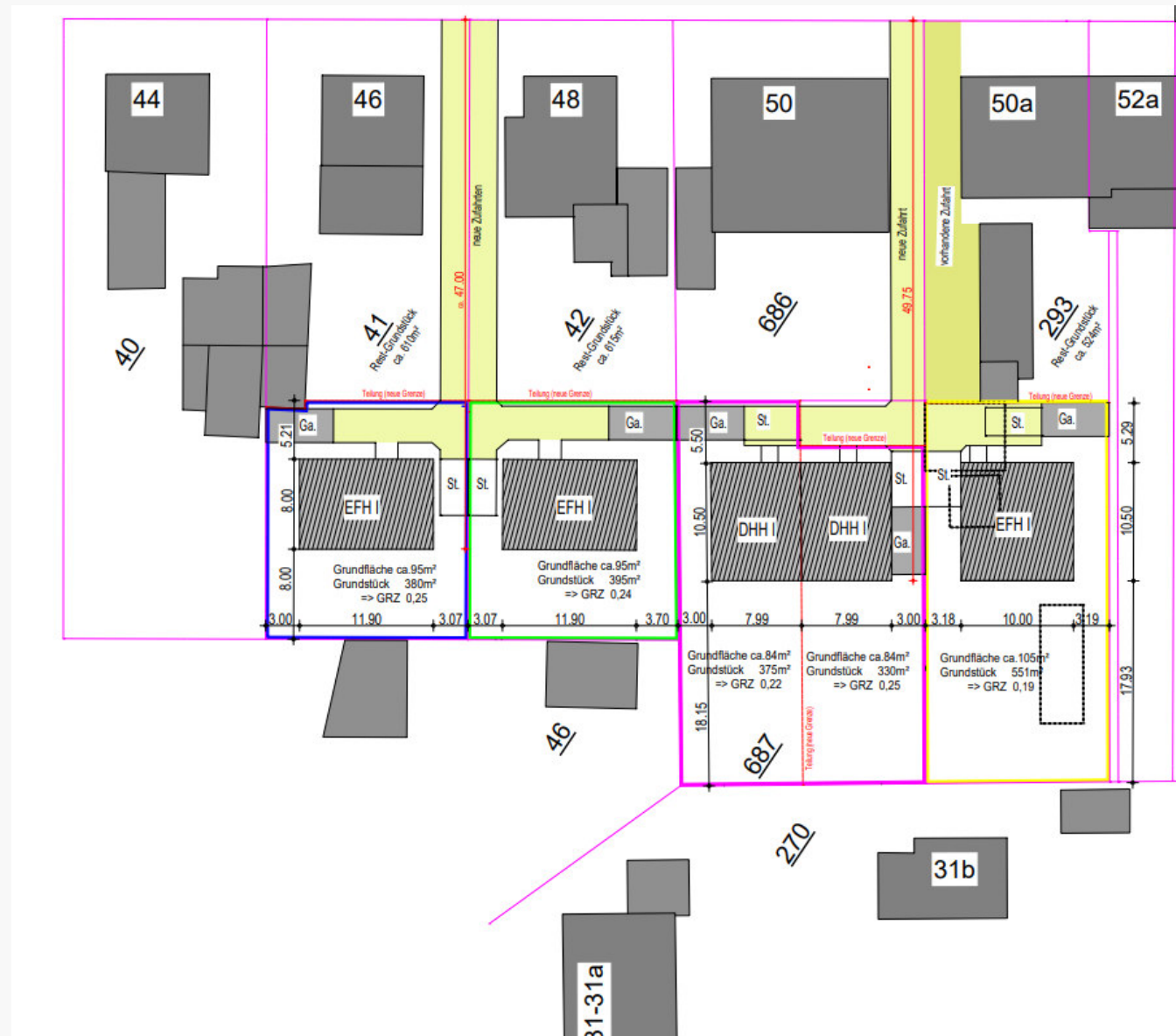
- Beispiele:
 - Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen (übliche Sozialwohnungsquote von 30 %).
 - Angemessene Kostenbeteiligung für die Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde die Zustimmung nicht binnen **drei Monaten** verweigert hat.
- Wird die Zustimmung unter einer Bedingung erteilt, besteht kein Raum für die Anwendung der **Zustimmungsfiktion**. Das Zustimmungsverfahren ist dann innerhalb **von drei Monaten abzuschließen**.
- Die erteilte oder fingierte Zustimmung der Gemeinde gewährleistet nur, dass das Vorhaben nicht aufgrund einer fehlenden Zustimmung versagt werden kann.
- **Bauaufsichtsbehörde** hat weiterhin zu prüfen, ob die sonstigen **tatbestandlichen Voraussetzungen** der §§ 31 (3), 34 (3b) oder 246e BauGB oder andere bundes- oder landesrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen.

ZUSTÄNDIGKEITEN DES RATES NACH § 41 GO NRW

- (1) Der Rat der Gemeinde ist für alle Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zuständig, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. Die Entscheidung über folgende Angelegenheiten kann der Rat **nicht übertragen**:
 - f) den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen,
 - g) abschließende Beschlüsse im Flächennutzungsplanverfahren und abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des BauGB
- (2) Im übrigen **kann der Rat die Entscheidung über bestimmte Angelegenheiten auf Ausschüsse oder den Bürgermeister/in übertragen**. Er kann ferner Ausschüsse ermächtigen, in Angelegenheiten ihres Aufgabenbereichs die Entscheidung dem Bürgermeister/in zu übertragen.
- (3) Geschäfte der **laufenden Verwaltung gelten im Namen des Rates als auf den Bürgermeister übertragen**, soweit nicht der Rat sich, einer Bezirksvertretung oder einem Ausschuss für einen bestimmten Kreis von Geschäften oder für einen Einzelfall die Entscheidung vorbehält.

- **Hauptsatzung:**
 - Der Rat beschließt, welche Ausschüsse außer den in der Gemeindeordnung oder in anderen gesetzlichen Vorschriften vorgeschriebenen Ausschüssen gebildet werden. Die Zahl der Ausschussmitglieder soll ungerade sein.
 - **Die Ausschüsse werden ermächtigt, in Angelegenheiten ihres Aufgabenbereiches die Entscheidungen dem Bürgermeister/der Bürgermeisterin zu übertragen.**
- **Zuständigkeitsordnung**
 - Der Rat der Stadt ist für alle Angelegenheiten der Stadt zuständig, soweit nicht nach Gesetz, der Hauptsatzung, dieser Zuständigkeitsordnung oder durch Beschluss einem Ausschuss oder dem **Bürgermeister die Entscheidung übertragen ist.**
 - Das Rückholrecht des Rates im Einzelfall gemäß § 41 GO NRW bleibt unberührt.
 - Der Rat behält sich insbesondere die Entscheidung in folgenden Angelegenheiten vor:
 - ...

WIE WÜRDEN SIE NACH § 34 (3B) BAUGB ENTSCHEIDEN UND WARUM?



WIE WÜRDEN SIE NACH § 34 (3B) BAUGB ENTSCHEIDEN UND WARUM?



LEITLINIEN ZUR ABGRENZUNG (VOERDE)

- Solange die Leitlinien eingehalten werden, wird das Vorhaben als laufendes Geschäft der Verwaltung behandelt.
- Werden die folgenden Leitlinien nicht eingehalten, ist das Vorhaben dem Stadtentwicklungsausschuss zur Entscheidung in der nächsten Sitzung vorzulegen.
 - Das Vorhaben entspricht den **regionalplanerischen Vorgaben** (ASB).
 - Das Vorhaben liegt innerhalb einer im FNP ausgewiesenen **Wohnbaufläche** oder einer **Gemischten Bauflächen**.
 - Die Grundstücksgröße des Anwendungsbereiches darf in Summe **5.000 qm** nicht überschreiten..
 - Die **kommunalen Zielsetzungen** wie des Grünflächenentwicklungskonzeptes oder des Rheindörferkonzeptes sind zu berücksichtigen. Landschaftsschutzgebiete sind tabu.
 - Es erfolgt keine Anwendung, wenn dadurch eine **perspektivische städtebauliche Entwicklung** und Ordnung dauerhaft ausgeschlossen oder erschwert wird, weil hinterliegende Grundstücke nicht mehr erreicht werden können.

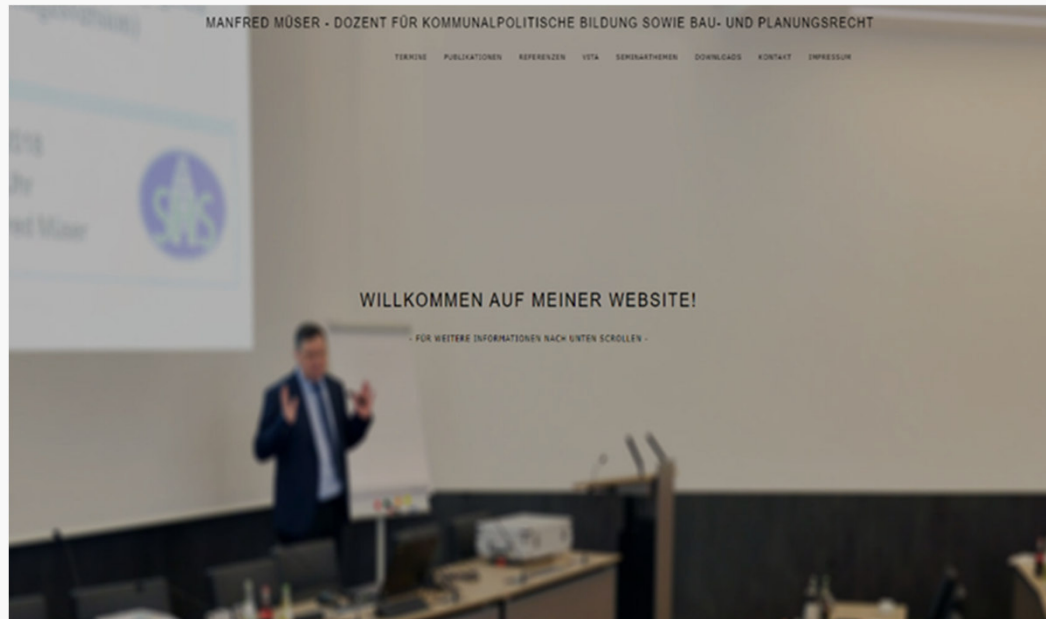
LEITLINIEN ZUR ABGRENZUNG (VOERDE)

- Eine Befreiung nach § 31 (3) BauGB darf **nicht zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes** führen. Es sei denn die Aufhebung des Bebauungsplanes ist nach Beratung im Stadtrat bzw. Stadtentwicklungsausschuss absehbar gewollt.
- Die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf **6** begrenzt.
- Die Wohnbebauung wird auf maximal **2 Vollgeschosse** begrenzt.
- Die Anwendung des § 246e (3) BauGB für Siedlungsflächen im Außenbereich wird auf Einzelfälle und nur auf die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von **zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden** begrenzt. Zudem ist von einem „engen“ (max. 100 m) räumlichen Siedlungszusammenhang auszugehen. Bei einer Einbeziehung von Flächen wäre zudem die Sicherung von erforderlichen Kompensationsflächen mittels Städtebaulichen Vertrag erforderlich.
- Die Erfahrungswerte werden in der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses des Jahres 2026 evaluiert und gegebenenfalls die Leitlinien angepasst.

BESCHLUSS STADTRAT VOERDE VOM 16.12.2025

- Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt die Aufgabe der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB nach § 9 (2) der Hauptsatzung der Stadt Voerde auf den Bürgermeister als **laufendes Geschäft der Verwaltung** zu übertragen.
- Den **vorgestellten Leitlinien zur Anwendung des Wohnungsbauturbos** wird zugestimmt. Sie dienen als Grundlage i.S. einer Handlungsanweisung für die Verwaltung. Das **Voerder Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“** ist handlungsleitend. Die Zuständigkeitsordnung ist entsprechend anzupassen.
- Anträge, die **gegen die Leitlinien verstoßen**, sind dem Stadtentwicklungsausschuss **zur Entscheidung** vorzulegen.
- In jeder Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses werden die Mitglieder und Mitgliederinnen über die Anträge zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB und die **jeweilige begründete Entscheidung** für oder gegen eine Zustimmung seit der letzten Stadtentwicklungssitzung unter dem Tagesordnungs-punkt Mitteilungen der Verwaltung im **nicht öffentlichen Teil** informiert.
- Spätestens im 4. Sitzungslauf des Jahres 2026 sind die Erfahrungen mit dieser neuen Regelung zu evaluieren.

THEMENWÜNSCHE/INHOUSE FÜR 2026



Gerne per E-Mail an:

Manfred.Mueser@voerde.de

oder

MMueser@t-online.de

und

Neu: www.Dozent-Mueser.de

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit !!!