



ÖFFENTLICH

DN.: 2020/0181 vom 04.01.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	24.03.2021	zur Information

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Allgemeine Einführung in die Bauleitplanung

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

Sachdarstellung:

Die Bauleitplanung ist bundesrechtlich im Baugesetzbuch (BauGB) und den darauf beruhenden bundesrechtlichen Verordnungen, insbesondere der Baunutzungsverordnung (BauNVO), geregelt.

Die Bauleitplanung dient der Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzung des Bodens (der Grundstücke) innerhalb einer Gemeinde. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Aussagen im Bebauungsplan (B-Plan) sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans zu entwickeln und zu konkretisieren und bilden somit die städtebauliche Planungstätigkeit der Gemeinde in rechtlich verbindlicher Form ab (kommunale Satzung). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (Planungshoheit der Gemeinde). Dieses ergibt sich aus der im Grundgesetz niedergelegten Selbstverwaltungsgarantie, die den Gemeinden einräumt, die Belange der örtlichen Gemeinschaft wahrzunehmen.

Die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) müssen in förmlichen Verfahren aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden. Die hierfür geltenden Verfahrensvorschriften sind im Baugesetzbuch geregelt. Im Übrigen richtet sich die Aufstellung nach dem jeweils geltenden Landesrecht für den Erlass von gemeindlichen Satzungen. Das Verfahren ist in seinen Grundzügen für Flächennutzungspläne (vorbereitende Bauleitplanung) und Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) ähnlich. Der Flächennutzungsplan bedarf jedoch zusätzlich der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung).

Die Initiative zur Aufstellung eines Bauleitplans geht von Bürgern/Investoren (Antrag auf Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes), von der Politik (Rat, Ausschuss) oder der Verwaltung aus. Ein

Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht nicht. Der aktuelle Sachstand zu Bauleitplanverfahren ist in der Anlage dargestellt.

Grundsätzlicher Verfahrensablauf:

1. Die Verwaltung prüft die Erforderlichkeit und empfiehlt im Bedarfsfall dem Fachausschuss, den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) für die Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes zu fassen. Daraufhin hat der jeweilige Antragsteller entsprechende Planunterlagen einzureichen oder vom Fachbereich III der Verwaltung werden Planentwürfe erarbeitet.
2. Der zuständige Fachausschuss (i.d.R. der Ausschuss Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) prüft die Vorschläge/Entwürfe und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB). Wann und wo die Planung ausgestellt oder in einer Bürgerversammlung vorgestellt wird, ist den ortsüblichen Bekanntmachungen (Amtsblatt, Tagespresse, o.ä.) zu entnehmen. Die Bürger/innen haben dann die Gelegenheit, die Planungsabsichten mit den Vertreter(inne)n der Stadt zu diskutieren. Unabhängig davon werden die Planungsziele auch mit den Behörden (Bezirksregierung, Kreis Steinfurt etc.) und sonstigen Trägern öffentlicher Belange - TÖB (Stadtwerke, Telekom etc.) erörtert und abgestimmt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange legt entweder der Antragsteller einen überarbeiteten Entwurf vor oder die Verwaltung überarbeitet den Planentwurf, falls erforderlich.
4. Der zuständige Fachausschuss beschließt im Anschluss hieran, den Entwurf für mindestens einen Monat, d.h. mindestens 30 Tage, öffentlich auszulegen (Offenlage) (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer dieser öffentlichen Auslegung müssen mindestens 1 Woche vorher ortsüblich (im Amtsblatt, der Tagespresse o.ä.) bekannt gemacht werden. Wiederum werden auch die Behörden und TÖB beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Während der öffentlichen Auslegung können erneut Anregungen und Änderungswünsche zur Planung vorgebracht werden, auch von Bürgerinnen und Bürgern, die nicht unmittelbar von der Planung betroffen sind.
6. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken werden von der Verwaltung ausgewertet und mit dem Ergebnis der Prüfung dem Fachausschuss sowie dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt. Der Rat wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ab und entscheidet über ihre Berücksichtigung oder Zurückweisung (§ 3 Abs. 2 und § 1 Abs. 6 BauGB).
7. Führt die Berücksichtigung der Anregungen zu erheblichen Planänderungen, muss ein neuer Planentwurf angefertigt werden und das Verfahren von der vorherigen Planungsstufe (4.) erneut durchlaufen werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
8. Sind die Anregungen unerheblich für die Planung, wird das Verfahren fortgesetzt und der Plan zusammen mit der Begründung sowie dem Umweltbericht (im Falle eines Flächennutzungsplans) festgestellt bzw. gemäß § 10 BauGB (im Falle eines Bebauungsplans) als Satzung beschlossen.
9. Den Einsendern von Bedenken und Anregungen wird das Ergebnis der Entscheidung mitgeteilt.
10. Im Falle einer Flächennutzungsplanänderung muss der Plan anschließend der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung) zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden (§ 6 Abs. 1 BauGB). Bebauungspläne bedürfen keiner Genehmigung, da diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei Beanstandung oder vollständiger Ablehnung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt ein Neubeginn des Verfahrens von der vorherigen Planungsstufe (4.).
11. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung (Änderung Flächennutzungsplan) bzw. des Beschlusses (Bebauungsplan) wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam bzw. tritt der Plan in Kraft (§ 6 Abs. 5/§ 10 BauGB).
12. Im Falle eines Bebauungsplans ist dieser dann eine rechtskräftige Satzung (Ortsrecht) und somit Grundlage für die Umsetzung. Er kann bei der zuständigen Gemeinde eingesehen werden. In Ochtrup sind rechtsverbindliche Bebauungspläne auf der Homepage der Stadt Ochtrup unter www.ochtrup.de veröffentlicht.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB:

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB (nicht verplanter Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Nr. 2a BauGB (vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen), kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

In diesem Verfahren ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und das Bauleitplanverfahren kann sich auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs verkürzen.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB:

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Diese Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslage einer Bebauung zuführen und nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

Das beschleunigte Verfahren darf nur angewandt werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen (im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Für Bebauungspläne mit 20.000 – 70.000 m² Grundfläche ist im Rahmen einer Vorprüfung einzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche (negative) Umweltauswirkungen nach sich zieht. Wenn die Gemeinde zu dem Ergebnis kommt, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten sind, kann auch in solchen Fällen das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind an der Vorprüfung zu beteiligen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren), d.h. auch hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können auch aufgestellt werden, wenn ihr Inhalt von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit wird vom Gesetzgeber qua Definition festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Dadurch wird die bisher schon existente Regelung erweitert, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen solche Maßnahmen nicht als Eingriffe gelten, die bereits zuvor zulässig waren (entweder gemäß § 34 BauGB oder im Falle der Änderung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB).

Umweltrelevanz:

Je nach Art und Umfang des Eingriffes in die Natur und Landschaft ist ein Ausgleich vorzunehmen, der – sofern erforderlich – im Rahmen eines Umweltberichtes einschließlich Ökobilanz festgelegt wird.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Bei Vorliegen überwiegend privater Interessen sind die erforderlichen Planunterlagen (Plan, Begründung) für das Bauleitplanverfahren mit dem Umweltbericht durch ein qualifiziertes Planungs- bzw. Architektenbüro zu fertigen einschließlich der eventuell notwendigen Gutachten. Der Antragsteller stellt diese Unterlagen in ausreichender Anzahl und in digitaler Form der Stadt Ochtrup kostenlos zur Verfügung, damit diese das entsprechende Bauleitplanverfahrens durchführt. Sofern das Bauamt die Unterlagen erarbeitet, werden dem Antragsteller die Kosten entsprechend der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Ochtrup in Rechnung gestellt.

Bei Aufstellungs- und Änderungsverfahren, die sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse liegen, wird ebenso verfahren. Gegebenenfalls erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB, um Erschließungen, Folgekosten u.ä. zu regeln.

Bei Aufstellungs- und Änderungsverfahren mit ausschließlich bzw. überwiegend öffentlichem Interesse werden die Planunterlagen von der Stadt Ochtrup oder von einem Planungs- bzw. Architekturbüro erstellt, die Gutachten beauftragt und sämtliche Kosten von der Stadt Ochtrup übernommen. Haushaltsmittel sind jährlich unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten für die Bauleitplanung) zur Verfügung zu stellen.

Generationengerechtigkeit:

Bauleitplanung ist erforderlich, um für die heutige und künftigen Generationen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Im Auftrage:

Korten