



| | | | | |
|---|---|-----------------------------|-------------------|--------------|
| Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 28.04.2005 | | öffentlich | | |
| | | Vorlagen-Nr.: FB 3/150/2005 | | |
| Nr. 10 der TO | | | | |
| Dez. I | Fachbereich 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten | Datum: | 14.04.2005 | |
| FBL / stellv. FBL | FB Finanzen | Dezernat I / II | Der Bürgermeister | |
| Beratungsfolge: | | | | |
| Gremium: | Datum: | TOP | Zuständigkeit | Bemerkungen: |
| Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung | 28.04.2005 | | Anhörung | |

Beratungsgegenstand:

Änderungen durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB)

I. Beschlussvorschlag:

– nur zur Information –

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, EAG Bau

III. Sachverhalt:

Das Baugesetzbuch ist zum 20.7.2004 geändert worden, um es an neue Vorgaben durch EU-Richtlinien anzupassen. In der letzten APS-Sitzung wurde angeregt, die Neuerungen dem Plenum aufzuzeigen. Diese sind im Anhang in vereinfachter Form wiedergegeben.

IV. Finanzielle Auswirkungen:

– durch den höheren Erstellungsaufwand für Bauleitplanverfahren;
mengenmäßig jedoch nicht exakt zu beziffern –

Die wesentlichen Änderungen für das Baugesetzbuches (BauGB)*
(durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau):

- § 1 (5) Grundsätze der Bauleitplanung, Abwägung**
- aktuell diskutierte Themen (soziale, wirtschaftliche, umweltschützende Anforderungen, Klimaschutz, Orts- und Landschaftsbild, Baukultur, Gleichstellung von Mann und Frau) sind bei den zu berücksichtigenden Belangen ergänzt worden
(*nachvollziehbar, z.T. jedoch konkurrierend*)
- § 2 (2) Nachbargemeindliche Beteiligung**
- Nachbargemeinden können sich auch auf die ihnen zugewiesene zentralörtliche Funktion beziehen und sich auf Auswirkungen bzgl. ihrer zentralen Versorgungsbereiche berufen
(*nachvollziehbar*)
- § 2 (4) Umweltprüfung**
- bislang nur bei größeren / erheblichen Vorhaben und Planungen nötig
 - Umweltbericht ist jetzt obligatorisch für jeden FNP / BPlan (Ausnahme: unerhebliche Änderungen im Vereinfachten Verfahren)
(*deutlich erhöhter Aufwand, z.T. auch externe Auftragsvergabe; in der Vergangenheit ist ein Umweltbericht z.T. auch zur Rechtssicherheit / in Zweifelsfällen erstellt worden*)
- § 3 (2) öffentliche Auslegung**
- auch wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sind mit auszulegen
(*i.d.R. unproblematisch*)
- § 4 (1) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- kann nicht mehr bis zum 3(2)-Verfahren hinausgezögert werden
(*unproblematisch, ist bislang schon so praktiziert worden*)
 - die Fachbehörden sollen frühzeitig Auskunft über umweltrelevante Belange geben
(*hilfreich, ist bislang schon so praktiziert worden*)
- § 4a (4) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- Beteiligung kann auch elektronisch erfolgen
(*hilfreich, wird z.T. bereits praktiziert*)
- § 4c Überwachung („Monitoring“)**
- die im Umweltbericht ermittelten Umweltauswirkungen müssen langfristig überwacht werden
(*z.T. schwierig in der Durchführung*)
- § 5 (1) Flächennutzungsplan**
- der FNP soll spätestens 15 Jahre nach seiner Aufstellung überprüft werden, ob er den aktuellen Erfordernissen noch gerecht wird
(*auch bislang bereits angestrebte Praxis*)
- § 5 (2) Flächennutzungsplan**
- es können sachliche Teil-Flächennutzungspläne aufgestellt werden (bspw. für Biomasseanlagen im Aussenbereich)
(*hilfreich: Darstellungen wirken auch dann, wenn der Gesamt-FNP richterlich als unwirksam erklärt wird*)
- § 9 (2) Bebauungsplan: Baurecht auf Zeit**
- Berücksichtigung, dass einige Nutzungen nur kurzlebig sind (Freizeit, Handel etc.) und Nachfolgenutzungen erfordern
 - dynamische Abhängigkeiten („wenn..., dann“) können festgesetzt werden
(*hilfreich; rechtlich allerdings noch unerprobt und ungewiss*)

§ 19 Teilungsgenehmigung

- die gemeindliche Teilungsgenehmigung ist ersatzlos gestrichen
(*unerheblich, da bislang nicht praktiziert;
die bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung
durch den Kreis bleibt jedoch unberührt*)

§ 33 (2) Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

- bislang konnten Bauvorhaben, die dem BPlan-Vorentwurf (Stand: frühzeitige Beteiligung) entsprachen und bei denen absehbar keine Bedenken entgegenstanden noch vor der öffentlichen Auslegung vom Kreis zugelassen werden
- nun ist erst die öffentliche Auslegung abzuwarten, so dass kaum noch Zeitgewinn zu erzielen ist

(*behindernd: bisherige Beschleunigung entfällt weitgehend;
bislang konnte z.T. weit vor der tatsächlichen Offenlegung
Genehmigung erteilt werden, wenn der BPlan-verzögernde
Klärungsbedarf für das Vorhaben irrelevant war*)

§ 34 (3) Bauen im unbeplanten Innenbereich: Einzelhandel

- von Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (*hilfreich, da dieser Aspekt bislang nur bei der Aufstellung
von Bebauungsplänen, nicht jedoch im unbeplanten
Innenbereich zu berücksichtigen war*)

§ 34 (3a) Bauen im unbeplanten Innenbereich: Gemenge-Lagen

- zulässigerweise errichtete Gewerbe-/Handwerksbetriebe können auch dann erneuert, erweitert, geändert werden, wenn sie im unbeplanten Innenbereich in einer andersartig geprägten Umgebung liegen und dies mit den nachbarlichen / öffentlichen Interessen vereinbar ist

(*hilft, bislang formale Genehmigungshürden zu überwinden*)

§ 35 (1) Bauen im Aussenbereich

- neu: Privilegierung von Biomasse-Anlagen

(*Vergleichbarkeit mit Windenergie
einerseits Nutzungsmöglichkeit für regenerative Energiequellen,
andererseits Gefahr landschaftlicher Beeinträchtigung*)

§ 35 (5) Bauen im Aussenbereich

- neu: Verpflichtung zum Rückbau und zur Entsiegelung nach Aufgabe der Nutzung (Ausnahme: landwirtschaftliche Betriebe)

(*sehr hilfreich zum Schutz des Landschaftsbildes;
nach Möglichkeit Sicherung durch Bürgerschaft*)

§§ 45-79 Umlegung

- neu: einleitender Umlegungsbeschluss erst nach Anhörung der Eigentümer
- neu: zum Teil auch Anwendbarkeit auf unbeplanten Innenbereich

(*noch unerprobt, Auswirkung noch nicht bekannt*)

§ 171a Stadtumbau

- neu: Maßnahmen in Gebieten, die erhebliche städtebauliche Funktionsverluste haben; werden als „Stadtumbaugebiet“ beschlossen; Erstellung eines Entwicklungskonzeptes; Verträge mit den Eigentümern über Rückbau von Anlagen

(*bislang unerprobt, eher auf Problemgebiete
in altindustrialisierten Regionen zugeschnitten*)

§ 171e Soziale Stadt

- neu: städtebauliche Maßnahmen in sozialen Brennpunkten zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(bislang unerprobt, kommt eher für Großstädte in Betracht)

§ 201 Definition Landwirtschaft

- neu: es ist nicht mehr erforderlich, dass die Futtergrundlage für die Viehhaltung auf eigenen Flächen erzeugt wird, sondern es reicht, wenn sie dort zumindest theoretisch erzeugt werden könnte

(Anpassung an die veränderten Verhältnisse und Abläufe in der Landwirtschaft)

§ 214 (1) Planerhalt

- neu: beachtlicher Fehler liegt vor, wenn gewichtige Belange nicht ausreichend in die Abwägung einbezogen worden sind, obwohl sie bekannt waren oder bekannt hätten sein müssen

(ist im wesentlichen bereits heute Inhalt der Rechtsprechung)

§ 215 (1) Geltendmachung von Fehlern

- neu: die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften ist auf zwei Jahre vereinheitlicht worden, zuvor ist sie auf 1 Jahr (Formfehler) und 7 Jahre (Abwägungsfehler) differenziert gewesen

§ 244 (2) Überleitungsvorschriften

- für ältere laufende FNP-/BPlan-Verfahren, (zwischen dem 14.3.'99 und 20.7.'04 förmlich eingeleitet, vor dem 20.7.'06 abgeschlossen) gilt das alte BauGB, auf alle neueren Verfahren ist die geänderte Fassung anzuwenden

*Quellen: zusammengestellt u.a. auf Grundlage einer Ausschussvorlage der Stadt Recklinghausen sowie eines Artikels von Dr. Heinz Janning, „Die Novelle zum BauGB aus kommunaler Sicht“