



Geschäftsstelle

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München
Telefon 53 98 02-0
Telefax 5 32 83 89

Informationsblatt 46

Geändertes Planungsrecht ab 1. Januar 1998

Die Gültigkeitsdauer planungsrechtlicher Bestimmungen hat sich in den letzten Jahren deutlich verkürzt: Das 1960 in Kraft getretene Bundesbaugesetz (BBauG) wurde erstmals im Jahr 1976, also nach 16 Jahren und dann in immer kürzer werdenden Abständen novelliert. Die 1986 erfolgte Neufassung als Baugesetzbuch (BauGB) war als "Jahrhundertwerk" angekündigt, wurde aber bereits 1993 durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) ergänzt. Mit der jetzt zum 1.1.1998 in Kraft tretenden Novellierung erfolgt wiederum eine Zusammen- und Neufassung des Baugesetzbuchs.

Dies war Anlaß, in der diesjährigen Verbandsversammlung des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München am 11.11.1997 in Neubiberg hierüber zu informieren. Herr Ministerialrat Dr. Wagner (Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Inneren) erläuterte die wichtigsten Neuregelungen und Herr Oberbürgermeister Rößle der Stadt Landsberg am Lech gab eine erste Einschätzung aus Sicht der Städte und Gemeinden, der dann eine rege Diskussion zu einzelnen Fragen folgte. Erörtert wurden durch die zahlreichen Teilnehmer beispielsweise Themen wie der umstrittene und problematische Wegfall der Teilungsgenehmigung, die Ausgleichsregelung als auch die Außenbereichsproblematik.

Gleichzeitig mit dem neuen Baugesetzbuch tritt die ebenfalls novellierte Bayerische Bauordnung (BayBO) in Kraft und auch das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) sowie das Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG) wurden geändert.

Mit diesem Informationsblatt möchten wir versuchen, die wichtigsten Neuerungen darzustellen, um damit unseren Verbandsmitgliedern eine erste Hilfestellung zu geben, wie die größere kommunale Eigenverantwortung sachgerecht angewendet werden kann. Vieles wird sich allerdings erst in der täglichen Praxis klären - oder neue Fragen aufwerfen. Eines steht aber jetzt schon fest: die verstärkte kommunale Planungsverantwortung erfordert zunehmend praxisorientierte Fachkenntnisse. Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München steht Ihnen hierfür zur Beratung und Planfertigung zur Verfügung.

Abschließend wünschen wir Ihnen ein schönes Weihnachtsfest, alles Gute zum Jahreswechsel und vor allem geruhsame Tage mit Muße, Erholung und Zeit zum Nachdenken, um sich neben den immer umfassender werdenden rechtlichen und formalen Fragen auch mit den Zielen und Inhalten der Orts-, Stadt- und Landkreis- Entwicklung befassen zu können.

München, im Dezember 1997

Baugesetzbuch

Integration des Umweltschutzes

Im neuen § 1a BauGB werden die Umweltbelange zusammengefaßt, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind. Wie bisher auch, unterliegen diese umweltschützenden Belange der Abwägung.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung und europäische Naturschutzvorschriften wurden ebenfalls als zu berücksichtigende Belange ins Baurecht integriert (§ 1a Abs. 2 Nrn. 3 u. 4).

Die Gesetzesänderung verdeutlicht, daß und auf welche Weise Eingriffe in der Bauleitplanung auszugleichen sind. Die Novelle hat die Eingriffsregelung inhaltlich nicht verändert.

Es ist zu erwarten, daß die derzeitige Regelung in Bayern, die Anwendung der Eingriffsregelung auszusetzen (Art. 6f BayNatSchG), fortgeführt wird. § 246 Abs. 6 BauGB bietet den Ländern diese bis zum 31. 12. 2000 befristete Möglichkeit, soweit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege "auf andere Weise" Rechnung getragen werden kann. Eine freiwillige Anwendung der Eingriffsregelung ist den Gemeinden jedoch unbenommen.

Zukünftig können die Gemeinden auch im Flächennutzungsplan Ausgleichsflächen darstellen, die dann auf der Bebauungsplanebene den Bauflächen zuzuordnen sind bzw. Ausgleichsflächen in einem anderen Bebauungsplan räumlich getrennt festsetzen (§§ 1a Abs. 3, 5 Abs. 2a und 9 Abs. 1a BauGB). Nach § 135a BauGB können Ausgleichsmaßnahmen auch zeitlich vor dem Eingriff vorgenommen werden, die dann im Rahmen eines "Öko-Kontos" verbucht und später herangezogen werden können.

Vor dem Hintergrund der befristeten Aussetzung empfehlen wir den Gemeinden, die zur Zeit ihren Flächennutzungsplan neu aufstellen, die Anforderungen, die sich aus der Eingriffsregelung ergeben, in der Konzeption zu berücksichtigen, um die nach dem Jahr 2000 aufzustellenden Bebauungspläne zu erleichtern.

Wegfall des Anzeigeverfahrens

Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, bedürfen zukünftig nicht mehr der Anzeige bei der zuständigen Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Regelung wächst dem Entwicklungsgebot und der kommunalen Eigenverantwortung eine besondere Bedeutung zu, da eine rechtliche Prüfung entfällt. Die Bauaufsichtsbehörde hat damit

in der Regel zukünftig keine Möglichkeit mehr, auf Verfahrens- und Abwägungsfehler hinzuweisen. Für Bebauungspläne, die vor dem 1. 1. 1998 eingeleitet wurden und nach diesem Termin in den einzelnen Verfahrensschritten abgeschlossen werden, können die Gemeinden zwischen dem Anzeigeverfahren und dem unmittelbaren Inkraftsetzen wählen (§ 233 Abs. 1 BauGB).

Von der nach § 246 Abs. 1a BauGB den Ländern gegebenen Möglichkeit, die Anzeigepflicht für Bebauungspläne wieder einzuführen, wird Bayern voraussichtlich in den nächsten Jahren nicht Gebrauch machen, um die Anzeigefreiheit zu erproben. Im Zusammenhang mit dieser vergrößerten Eigenverantwortung wird den Gemeinden empfohlen, bei der Satzungsaufstellung besonders sorgfältig zu verfahren.

Verfahrensvereinfachungen in der Bauleitplanung

In diesem Zusammenhang werden einige Regelungen des BauGB-MaßnG ins Dauerrecht überführt:

- Die Auslegung kann im Wiederholungsfall auf zwei Wochen verkürzt werden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
- Der Zeitraum für Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde in Anlehnung an das Verwaltungsverfahrensgesetz auf einen Monat befristet. Verspätet vorgebrachte Belange sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sie der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen oder wenn sie für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.
- § 4b BauGB stellt klar, daß die Gemeinde zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach §§ 3 bis 4a einem Dritten übertragen kann. Die hoheitlichen Befugnisse (Abwägung etc.) verbleiben bei der Gemeinde.

Städtebaulicher Vertrag

Der neue § 11 BauGB übernimmt die bisherigen Inhalte von § 6 BauGB-MaßnG und faßt sie redaktionell neu. Grundsätzlich gilt weiterhin, daß städtebauliche Verträge in ihrem gesamten Umfang angemessen sein müssen und dem sogenannten Koppelungsverbot unterliegen (§ 11 Abs. 2 BauGB). Letzteres besagt, daß die Gemeinde keine Vorwegbindung hinsichtlich der Aufstellung und des Abwägungsergebnisses in Bauleitplanverfahren übernehmen kann.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

In diesem aus dem Maßnahmengesetz übernommenen Verfahren initiiert ein Vorhabenträger die Planung. Er verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung eines mit der Gemeinde abgestimmten Projektes innerhalb einer vereinbarten Frist und zur vollständigen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Die Gemeinde entscheidet hierbei auf seinen Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen darüber, ob sie ein Satzungsverfahren für dieses konkrete Projekt mit dem bestimmten Vorhabenträger einleitet.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan gelten die bauleitplanerischen Grundsätze des § 1 BauGB, d.h. die Bindung an die Ziele der Raumordnung ebenso wie das Abwägungsgebot. Auch die Pflicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. diesen ggfs. zu parallel zu ändern, und die Verfahrensvorschriften bezüglich der Beteiligung (§§ 3 und 4) gelten gleichermaßen. Hinsichtlich der Planinhalte ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB und die BauNVO gebunden, sie kann den Festsetzungsumfang erweitern und auf das konkrete Projekt in allen erforderlichen Details ausdehnen (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde, die diese verweigern kann, wenn anzunehmen ist, daß die Realisierungsfrist nicht eingehalten werden kann (§ 12 Abs. 5 BauGB). Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. In diesem Fall kann der Investor keine Entschädigungsansprüche geltend machen (§ 12 Abs. 6 BauGB); er hat auch die Kosten für ggfs. erforderliche Rückabwicklungen von Verträgen mit weiteren beteiligten Dritten zu übernehmen.

Im Rahmen der Planabstimmung und der Vertragsgestaltung bieten sich für die Gemeinde erhebliche Gestaltungsspielräume. Um dem Investor gegenüber ihre Interessen angemessen vertreten zu können, ist ein entsprechendes breites fachliches "know-how" erforderlich, weil neben Fragen des Städtebaus und der Landschaftsplanung auch Probleme des Immissions-schutzes, der Erschließung, der Erschließungs- und Folgekosten als auch der Bonität und fachlichen Qualifikation des Investors sowie der verwaltungstechnischen und juristischen Abwicklung zu klären sind.

Abschaffung der Teilungsgenehmigung

Mit der Aufhebung der bisherigen Regelung nach §§ 19 ff. unterliegt die Teilung von Grundstücken im Innen- und im Außenbereich sowie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen generell nicht mehr der Genehmigung.

Das Gesetz ermächtigt in § 19 Abs. 1 BauGB gleichzeitig die Gemeinden, die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen im Geltungsbereich einfacher und qualifizierter Bebauungspläne mittels einer genehmigungsfreien Satzung wieder einzuführen. Allerdings enthält § 19 Abs. 5 BauGB eine Ermächtigung für die Länder, den Gemeinden dieses Satzungsrecht wieder zu nehmen. Die landespolitische Entscheidung über diese umstrittene Frage ist noch nicht gefallen; es ist aber davon auszugehen, daß Bayern das Satzungsrecht über die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen aufheben wird.

Für die kommunale Praxis können aus der zu erwartenden Genehmigungsfreiheit eine Reihe von Schwierigkeiten z.B. hinsichtlich Verdichtung, Erschließung sowie der Erschließungsbeiträge etc. entstehen.

Befreiungen

Zukünftig können Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht nur in sogenannten atypischen Einzelfällen erteilt werden (§ 31 Abs. 2 BauGB). Die Voraussetzungen sind dann gegeben, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und öffentliche und nachbarliche Interessen nicht entgegenstehen.

Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Die Inhalte des Maßnahmengesetzes wurden integriert, insgesamt wurden die Außenbereichsvorschriften im wesentlichen beibehalten. U.a. wurde die Außenbereichsverträglichkeit der sonstigen und begünstigten Vorhaben klargestellt.

Planerhaltung

Der Grundsatz der Planerhaltung wurde verstärkt ins neue Baugesetzbuch eingebracht. § 215a ermöglicht ein ergänzendes Verfahren, um Mängel, die im Rahmen der Normenkontrolle zur Nichtigkeit führen würden, zu beseitigen. Bis zur Behebung der Mängel entfaltet die Satzung keine Rechtswirkungen.

Bayerische Bauordnung

Bereits die erste Stufe der Novellierung der Bauordnung im Jahr 1994 zielte auf eine Stärkung der Eigenverantwortung des privaten Bauherrn. Auf die Baugenehmigung als umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung wird weitgehend verzichtet. In diese Richtung wirkt auch die zweite Phase der Novelle, die am 1. 1. 1998 in Kraft tritt. Die Genehmigungsfreistellung und das vereinfachte Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben werden deutlich erweitert.

Voraussetzung für die Genehmigungsfreiheit sind

- die Übereinstimmung mit den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans,
- die gesicherte Erschließung und daß
- nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen durch die Gemeinde eine Erklärung erfolgt, daß ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Unter das Freistellungsverfahren fallen dann die folgenden Vorhaben:

- Wohngebäude, auch als Doppelhäuser oder Hausgruppen, bis zur Hochhausgrenze, auch dann, wenn sie neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder in vergleichbarer Weise gewerblich genutzt werden;
- eingeschossige gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten bis zu 12 m und Grundflächen bis zu 500 m² und unter bestimmten Bedingungen (Lage im Gewerbe- und Industriegebiet) auch für diesselben Gebäude dieser Größe, soweit sie handwerklich oder gewerblich genutzt werden;
- Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen unter bestimmten Bedingungen.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird erweitert, es erfaßt

- alle nicht genehmigungsfreien Bauvorhaben mit Ausnahme von Sonderbauvorhaben.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens prüft die Bauaufsichtsbehörde nur die besonders wichti-

gen Anforderungen wie

- die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit,
- die Übereinstimmung mit den örtlichen Bauvorschriften (z.B. Gestaltungssatzung),
- die Abstandsflächen,
- die Baugestaltung und
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen (z.B. Denkmalschutz).

Im übrigen ist der Bauherr selbst verantwortlich. Die entfallenden bauaufsichtlichen Prüfungen sollen durch den Einsatz qualifizierter und verantwortlicher Dritter kompensiert, für schwierigere Vorhaben mit größeren Gefahrenpotentialen sollen private verantwortliche Sachverständige herangezogen werden.

Raumordnungsgesetz des Bundes

Die umfassende Novellierung des ROG zielt darauf, den Entwicklungs- und Integrationsauftrag der Raumordnung herauszustellen und das Leitbild der Nachhaltigkeit zu integrieren.

Zukünftig sollen die Regionen als Handlungsebene innerhalb der Raumordnung gestärkt werden. Neben der Pflicht, Regionalpläne aufzustellen, verankert das ROG die Möglichkeit, regionale Flächennutzungspläne aufzustellen und den Trägern der Regionalplanung weitere Aufgaben zu übertragen. Als Umsetzungsinstrumente werden regionale Entwicklungskonzepte und Städtetze im Gesetz benannt (§ 13 ROG).

Änderung des Landesplanungsgesetz

In der seit 1. 10. 1997 gültigen Fassung des Landesplanungsgesetzes wurde die Person des Regionalbeauftragten eingeführt (Art. 5 LplG). Dieser ist der höheren Landesplanungsbehörde zugeordnet und übernimmt Koordinierungsaufgaben, die sich zwischen den regionalen Planungsverbänden und der höheren Landesplanungsbehörde ergeben. Die regionalen Planungsverbände sollen ihrerseits bei der Aufstellung und Fortschreibung der Regionalpläne auf den Beauftragten zurückgreifen (Art. 5 Abs. 3 LplG).

Der Planungsverband ist ein freiwilliger Zusammenschluß von Landeshauptstadt, Städten und Gemeinden und Landkreisen. Er berät, plant und koordiniert: Bauleitplanung, Städtebau, Verkehrsplanung sowie überörtliche und regionale Planungen.

Das Informationsblatt wendet sich an Kreis-, Stadt- und Gemeinderäte.