

Informationsblatt 52

Die 61. Verbandsversammlung stellt Weichen für die nächsten Jahre

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kommunalwahl im Frühjahr dieses Jahres brachte für viele Gemeinden einen Wechsel der Gemeinderäte und Bürgermeister mit sich. In den Gemeinden und der Region sind damit die politischen Weichen gestellt, um Bewährtes fortzuführen und - wo nötig - neue Impulse zu setzen.

Hierbei kann unser Verband, der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, als freiwilliger Zusammenschluss zur Wahrnehmung gemeinsamer Interessen besonders hilfreich sein. In diesem Sinne möchte ich den Verband nach Innen stärken, um unsere gemeinsamen Ziele nach Außen besser vertreten und durchsetzen zu können.

Als neuer Vorsitzender des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München möchte ich die neu gewählten Bürgermeister und Landräte in unserem Planungsverband willkommen heißen und uns allen – Altgedienten wie „Jungen“ - ein gute Zusammenarbeit für unsere Bürger und das Verbandsgebiet wünschen.



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'K. Bauernfeind', written in a cursive style.

Ihr Karl-Heinz Bauernfeind
1. Bürgermeister der Stadt Erding

Grußwort des bisherigen Vorsitzenden

Liebe Kolleginnen und Kollegen!

Jede Kommunalwahl führt zu einem gewissen Generationenwechsel; diesmal gibt es besonders viele neue Landräte, Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, die ich als scheidender Vorsitzender herzlich begrüße.

Planung und Gestaltung des nächsten Lebensraumes ist die vornehmste Aufgabe einer Gemeinde. Das ist nicht immer leicht, weil auseinander klaffende Interessen von Städtebau und Bauherren, von Wirtschaft und Abwägung manchmal unüberbrückbar erscheinen.

Gerade deswegen sollte diese Aufgabe aber für jede Kommune wichtig bleiben, nicht in die Hände von Interessenten fallen, nicht leichtfertig kurzfristigen Vorwänden zum Opfer fallen: lebendige, individuelle Gemeinden mit hoher Identifikationskraft danken es Ihnen.

Hilfe finden Sie bei derlei Problemen im Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, der sich darauf spezialisiert hat, die Städte und Gemeinden genau auf diesem Gebiet zu begleiten und zu beraten.

Ihr

Dr. Eberhard Reichert

Vorsitzender und 1. Bürgermeister a. D.

Beschlüsse der Verbandsversammlung

Die 61. Verbandsversammlung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) in Unterschleißheim stand ganz im Zeichen der Kommunalwahlen dieses Frühjahrs. Mehr als 1/3 der Mitglieder sind durch neugewählte Bürgermeister und Landräte vertreten.

Erster Bürgermeister Bauernfeind, Stadt Erding, wurde zum neuen Vorsitzenden gewählt. Die weiteren, neu gewählten Mitglieder des Verbandsausschusses werden auf der gegenüberliegenden Seite vorgestellt, die Wahlergebnisse sind auch im Internet auf der Homepage des Planungsverbandes abrufbar.

Neben den Wahlen wurde die Zweckvereinbarung zwischen dem Regionalen Planungsverband (RPV) und dem PV verlängert. Sie betrifft die gemeinsame Geschäftsführung und läuft jetzt bis zum 30.06.2008.



Der Geschäftsführer berichtet

In seinem Rechenschaftsbericht schildert Breu seine bisherigen Besuche bei den neu gewählten Bürgermeistern.

Er stellt bei seinen Antrittsbesuchen großes Interesse an Planungsfragen und kommunalen Entwicklungsfragen fest. Merkliche Veränderungen in der Region sensibilisierten die Mitglieder, sich durch kommunale Planung den Herausforderungen zu stellen und für die künftigen Aufgaben zu rüsten: Gewerbegebiete stünden leer, die Zahl der Arbeitslosen steige an - die Boomzeiten seien vielerorts vorbei. Langfristig werde die Zahl der Einwohner sinken, was auch die Anforderungen an die Infrastruktur verändere. Es gelte, die Attraktivität der Region gerade für junge Familien zu sichern und weiter auszubauen.

Im Zuge der Einigung Europas werde sich die Region für den Wettbewerb der Metropolregionen rüsten müssen. Daher seien innovative Ideen gefragt. Hierbei könne der Planungsverband eine wichtige Stütze seiner Mitglieder sein. Einen Überblick über die Planungskompetenz der Geschäftsstelle gebe die neu zusammengestellte Referenzliste.



*Der Dank des PV gilt dem scheidenden Vorsitzenden Dr. Reichert. Als Erinnerung überreicht Dr. Reichert Geschäftsführer Breu eine Asterix-Figur.
Von links: Dr. Reichert, Bauernfeind, Breu, Pointner*

Der Verbandsausschuss

Verbandsvorsitzender:

Karl-Heinz Bauernfeind

1. Bürgermeister der Stadt Erding
Landshuter Str. 1
85435 Erding
Tel: 08122 / 40 81 01
Fax: 08122 / 40 85 20



Erster Stellvertreter:

Manfred Pointner

Landrat des Landkreises Freising
Landshuter Str. 31
85356 Freising
Tel: 08161 / 60 01 62
Fax: 08161 / 60 06 06



Zweiter Stellvertreter:

Christian Ude

Oberbürgermeister der
Stadt München
Marienplatz 8
80331 München
Tel: 089 / 23 39 24 44 4
Fax: 089 / 23 32 54 45



Walter Eichner

Landrat des
Lkrs. Landsberg am Lech
Von-Kühlmann-Str. 15
86899 Landsberg am Lech
Tel: 08191 / 12 92 41
Fax: 08191 / 12 92 51



Heiner Janik

Landrat des
Landkreises München
Mariahilfplatz 17
81541 München
Tel: 089 / 62 21 22 70
Fax: 089 / 62 21 25 50



Gerhard Landgraf

1. Bürgermeister der
Gemeinde Maisach
Schulstraße 1
82216 Maisach
Tel: 08141 / 93 72 23
Fax: 08141 / 93 73 23



Elisabeth Ziegler

1. Bürgermeisterin der
Gemeinde Oberschleißheim
Freisinger Straße 15
85764 Oberschleißheim
Tel: 089 / 31 56 13 14
Fax: 089 / 31 56 13 38



Rechnungsprüfer:

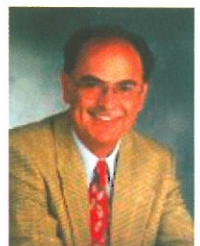
Dr. Erwin Knappek

1. Bürgermeister der
Gemeinde Unterhaching
Rathausplatz 7
82008 Unterhaching
Tel: 089 / 66 55 11 04
Fax: 089 / 66 55 11 66



Josef Mederer

1. Bürgermeister der
Gemeinde Schwabhausen
Münchener Straße 12
85247 Schwabhausen
Tel: 08138 / 93 25 11
Fax: 08138 / 93 25 16



Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes

Im Anschluss an die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum fand nachmittags die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes München (RPV) statt. Neben der Verlängerung der Zweckvereinbarung mit dem PV und der Genehmigung eines Nachtragshaushaltes zur Mitfinanzierung des regionalen Einzelhandelskonzeptes standen die Wahl der Vorsitzenden und die Bestellung des Planungsausschusses an. Turnusgemäß stellte sich nach zweijähriger Amtszeit von Bgm. Aidelsburger, Gemeinde Oberhaching, der Oberbürgermeister der Stadt München, Christian Ude, zur Wahl.

Die Wahlergebnisse:

Vorsitzender: Christian Ude, OB der Landeshauptstadt München

1. Stellvertreter: Manfred Pointner, Landrat des Landkreises Freising

2. Stellvertreter: Dieter Hager, 1. Bgm. der Gemeinde Krailing



RPV Versammlung: Bisheriger Vorstand

Die Mitgliederliste des neu bestellten Planungsausschusses kann unter www.region-muenchen.com abgerufen werden.

Die Geschäftsstelle informiert:

Drittes Gymnasium im Landkreis Landsberg am Lech wird gebaut

Kultusministerin Monika Hohlmeier hat am 22. Februar 2002 bekannt gegeben, dass in Dießen am Ammersee ein drittes Gymnasium gebaut wird. Für den Landkreis ist diese Entscheidung von großer Bedeutung, da das dritte Gymnasium die beiden im Landkreis bestehenden entlasten soll.

Wichtige Entscheidungsgrundlage war eine Schülerprognose, die der Planungsverband im Auftrag des Landkreises erstellt hat. Das Gutachten schlägt ein weiteres Gymnasium für rund 900 Schülern im Endausbau am Ammersee-Westufer vor.

Impressum:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Geschäftsstelle -
Umlandstraße 5, 80336 München
www.pv-muenchen.de
Juli 2002

Referenzliste des Planungsverbandes

Mit der jetzt vorliegenden Übersicht über neuere und wichtige im Hause durchgeführte Arbeiten wird Auskunft über das Leistungsspektrum und die Leistungsfähigkeit der Geschäftsstelle gegeben. Die Referenzliste ist in fünf fachliche Themenbereiche gegliedert und enthält jeweils beispielhafte Projekte: Flächennutzungsplanung, Bebauungspläne und sonstige Satzungen, informelle Planung, Verkehrsplanung, Sonderprojekte.

Diese Liste wurde auf der Verbandsversammlung verteilt und ist bei der Geschäftsstelle erhältlich.

Terminvorschau:

07. Okt. 2002

„München – wohin? Herausforderung und Perspektiven“

Eine gemeinsame Veranstaltung der IHK, des RPV und der Gesellschaft zur Förderung der regionalen und urbanen Strukturforschung (GFS) in München

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

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

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

Tel. (089) 539802-0
Fax (089) 5328389

pvm@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

**Beilage
zum Informationsblatt 52**

Die städtebauliche Planung: Überblick über eine wichtige kommunale Aufgabe

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München gibt hiermit einen Überblick über die Ziele und Inhalte sowie über den Ablauf und die Rechtsgrundlagen der Orts- und Stadtplanung. Damit sollen vor allem die neu gewählten Gemeinde- und Stadträte über die gemeindlichen Planungsaufgaben und -möglichkeiten informiert werden.

Kommunale Planungshoheit

Die städtebauliche Planung ist eine der bedeutendsten kommunalen Aufgaben. Im Grundgesetz (Art. 28) und in der Bayerischen Verfassung (Art. 11) ist das gemeindliche Selbstverwaltungsrecht verankert, zu dem das Recht der gemeindlichen Orts- bzw. Stadtplanung gehört. Die gemeindliche Planung ist dabei an rechtsstaatliche Grundsätze, an Bundes- und Landesgesetze sowie an die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung gebunden.

Wesentliche Rechtsgrundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO). In die Orts- und Stadtplanung wirken aber auch andere Fachgesetze wie z. B. das Natur- und Immissionsschutzrecht, die Wasser- und Straßengesetze u.v.a.m. hinein. Konkrete Wirkungen haben besonders die Ausführungsbestimmungen wie z.B. der Bayerische Leitfaden zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung oder die Bekanntmachung der DIN 18005 über den Schallschutz im Städtebau.

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde muss ihre Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anpassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im jeweiligen Regionalplan (RP) niedergelegt sind.

Das mit Zustimmung des Landtags von der Bayerischen Staatsregierung erlassene LEP zielt auf die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie die nachhaltige Entwicklung in allen Landesteilen ab. Es enthält verbindliche Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zum Siedlungswesen, zur Wirtschaft, zu Erholungsnutzungen usw. Das LEP gliedert das Staatsgebiet in 18 Regionen sowie in Räume unterschiedlicher Funktion (Verdichtungsraum, ländlicher Raum usw.), legt das System der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen u.v.a.m. fest. Derzeit gilt das LEP von 1994; der Entwurf der Gesamtfortschreibung von 2001 soll noch in diesem Jahr verabschiedet werden.

Der vom Regionalen Planungsverband - also dem Zusammenschluss aller Gemeinden, Städte und Landkreise der Region - aufgestellte RP legt verbindliche Ziele sowie der kommunalen Abwägung zugängliche Grundsätze fest. Zentrale Themen des Regionalplans München (RPM) sind Verkehr, Siedlungswesen und Freiraum, Versorgung und Einzelhandel, Sicherung der Bodenschätze, Festlegung der zentralen Orte unterer Stufe. Der wesentlich überarbeitete und verschlankte RPM ist im Internet unter www.region-muenchen.com zu finden; die gedruckte Fassung wird im Sommer erscheinen. Der Regionalplan wird laufend fortgeschrieben; z.Z. erfolgen die Beratungen zum regionalen Verkehrskonzept.



Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) wird für ein begrenztes Gebiet aufgestellt, das städtebaulich geordnet bzw. entwickelt werden soll. Dies kann für bebaute, wie auch für unbebaute Bereiche zutreffen; auch Freiflächennutzungen können mittels Bebauungsplan geregelt werden. § 9 BauGB bestimmt, was in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Dies sind z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und -höhen, die bauliche Gestaltung und die Begrünung der Grundstücke; Verkehrs- Versorgungs- und Gemeinbedarfsflächen usw.. Der Bebauungsplan wird als gemeindliche Satzung beschlossen und ist für jedermann rechtsverbindlich.

Bauvorhaben, die einem „qualifizierten“ Bebauungsplan entsprechen, sind gemäß § 30 BauGB grundsätzlich zulässig und gemäß Bayerischer Bauordnung unter bestimmten Bedingungen auch genehmigungsfrei. Neben „qualifizierten“ Bebauungsplänen, die bestimmte Mindestfestsetzungen zur Regelung der baulichen Ordnung enthalten, können auch „einfache“ Bebauungspläne aufgestellt werden, die nur Einzelfragen (z. B. die Baudichte oder die zulässigen Nutzungsarten) regeln. Im Bebauungsplan müssen - je nach der Schwere des durch ihn vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft - konkrete Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen getroffen werden. Der Bebauungsplan ist auch die Rechtsgrundlage für erforderliche Grundstücksabtretungen zur Schaffung von Verkehrs-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen.

Eine Sonderform des Bebauungsplans ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan, (§ 12 BauGB) mit dem ein konkretes Projekt eines Vorhaben-Trägers eindeutig festgelegt und mittels eines städtebaulichen Vertrags (§ 11 BauGB) auch hinsichtlich seiner Folgekosten geregelt werden kann.

Je nach Sachlage sind dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (gemäß § 3 Abs. 2 Bay-NatSchG) und besondere Untersuchungen, z. B. zu Verkehrs- und Immissionsschutz-Maßnahmen, zur Altlasten-Beseitigung, zur Niederschlagswasser-Behandlung usw. zugrunde zu legen, deren Aussagen ggf. als rechtsverbindliche Festsetzungen zu übernehmen sind.

Sonstige Satzungen und Planungsinstrumente

Neben den Bebauungsplänen können ähnliche Satzungen zur Regelung der baulichen Entwicklung erlassen werden. Dies sind vor allem

- Innenbereichs- bzw. Ortsabrundungssatzungen (Lückenschließungen im Ortsbereich),
- Außenbereichs bzw. Lückenfüllungssatzungen (Lückenschließungen im Außenbereich),
- Ortsgestaltungs-, Werbeanlagen- und Stellplatzsatzungen.

Zusätzliche Planungsinstrumente zur Sicherung der gemeindlichen Planung sind u.a.:

- Sanierungssatzung (zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Bestand),
- Entwicklungssatzung (für größere Neu-Siedlungsvorhaben mit Wertabschöpfung),
- Städtebauliche Verträge (z. B. über Grunderwerb, Folgekostenverteilung usw.),
- Umlegungsverfahren (zur Herstellung geordneter Grundstücksverhältnisse),
- Gemeindliches Vorkaufsrecht, Vorkaufsrechtssatzung,
- Veränderungssperre (zur Sicherung einer in Aufstellung befindlichen Planung),
- Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im Bebauungsplan.

Bauleitplan-Aufstellungsverfahren

Für die Aufstellung von Bauleitplänen (und sinngemäß auch für die vorgenannten Satzungen) ist ein bestimmter Verfahrensgang vorgeschrieben (§ 2 ff. BauGB).

Demnach ist zuerst der Aufstellungsbeschluss zu fassen und öffentlich bekannt zu machen. Nach Vorliegen eines ersten Entwurfskonzepts sind die Bürger und die sogenannten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), woraus sich dann eine konkretisierte Planung ergibt, die in einer öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wieder den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange vorzulegen ist. Die so entstandene Planung wird dann vom Gemeinde- bzw. Stadtrat beschlussmäßig verabschiedet. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde (§ 6 BauGB), daraus entwickelte Bebauungspläne können unmittelbar von der Gemeinde bzw. Stadt in Kraft gesetzt werden.

Für die Ausarbeitung der Planung und ggf. für die Durchführung des Verfahrens bedient sich die Gemeinde eines Planfertigers (ggf. der eigenen Stadtverwaltung, der Geschäftsstelle des Planungsverbands oder eines freien Büros). Der Planfertiger hat die Aufgabe, die Gemeinde umfassend zu beraten, Bestandsaufnahmen und fachlich qualifizierte Planungsvorschläge auszuarbeiten sowie an der Verfahrensdurchführung mitzuwirken. Gegebenenfalls wird das Planungskonzept durch mehrere Planer und Sachverständige (Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplaner, Immissions-Gutachter usw.) gemeinsam erarbeitet bzw. mittels eines städtebaulichen Wettbewerbs- oder Plangutachtenverfahrens entwickelt.

Jede Entscheidung über die Planung bleibt dem Gemeinde- bzw. Stadtrat vorbehalten. Wesentlichster Grundsatz ist dabei die Abwägung der Belange: alle für die Planung wichtigen Gesichtspunkte, insbesondere die von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise müssen in öffentlichen Sitzungen vorgelegt und einer begründeten, nachvollziehbaren Abwägung unterzogen werden. Das ordnungsgemäße Zustandekommen des Plans und damit auch das Ergebnis der Abwägung wird von der Aufsichtsbehörde geprüft und sollte auch einer gerichtlichen Anfechtung standhalten, zumal die Gemeinde spätestens mit der Inkraftsetzung des Plans Verantwortung und Pflichten übernimmt.

Bauen im unbeplanten Bereich

Besteht für ein Gebiet kein Bebauungsplan, so sind Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB zulässig, wenn sie sich in die Umgebung einfügen. Im Außenbereich (§ 35 BauGB) sind generell nur die sogenannten privilegierten Vorhaben (z. B. Landwirtschaftsbetriebe und dazugehörige Wohnungen) zulässig.

In beiden Fällen entscheidet die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die Gemeinde hat hierbei aber grundsätzlich nicht die Möglichkeit eines eigenen planerischen Handelns.

Anmerkungen zum Schluss

Mit diesen Ausführungen kann nur ein grober Überblick über die gemeindliche Planung gegeben werden. Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München ist aber gerne zur näheren Informationen für die Verbandsmitglieder bereit.

Dabei ist auch auf die Broschüre „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern) und auf die Informationsangebote des Bayerischen Gemeindetags, des Bayerischen Städtetags sowie des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen München (ISW), des Bundesverbands für Wohneigentum, Wohnungsbau und Stadtentwicklung (vhw) und anderer Institutionen hinzuweisen.

München, Juli 2002