

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

Informationsblatt 54

Verbandsversammlung des Planungsverbandes in Dachau

Über 100 Vertreter der Gemeinden, Städte und Landkreise hatten sich zur diesjährigen Verbandsversammlung in Dachau angemeldet.

Als Gastgeber begrüßte Oberbürgermeister Peter Bürgel die zahlreich erschienenen Bürgermeister und Landräte des Verbandsgebietes. Verbandvorsitzender und Erster Bürgermeister der Stadt Erding Karl-Heinz Bauernfeind leitete die Versammlung.

Beschlüsse der Verbandsversammlung

In einem turbulentem Jahr für die bayerischen Kommunen setzt die Gemeinde Finning aus dem Landkreis Landsberg am Lech mit ihrem Beitritt zum Planungsverband ein positives Signal für die kommunale Zusammenarbeit. Die Versammlung nahm die Gemeinde Finning einstimmig in den Verband auf.

Den wirtschaftlich schwierigen Zeiten trägt der Planungsverband Rechnung: Um die Mitgliedsgemeinden zu entlasten, werden die Beiträge von 2004 an kontinuierlich abgesenkt. Bisher betrugen die Mitgliedsbeiträge ca. 50 % der Gesamteinnahmen des PV. Bis zum Jahr 2008 soll der Anteil auf ein Drittel reduziert werden. Um die Beitragsanpassung realisieren zu können und die Qualität der Arbeit weiter auszubauen, müssen in größerem Umfang als bisher Aufträge der Mitglieder akquiriert werden.

Bericht des Geschäftsführers

In einem Rückblick auf die Aktivitäten des vergangen Jahres stellte Geschäftsführer Christian Breu deutlich heraus, dass der Planungsverband neben seinem "Kerngeschäft" in der Bauleitplanung und der Ortsentwicklung eine wichtige Funktion im Bereich der interkommunalen Zusammenarbeit einnimmt. Schülerprognosen für die Landkreise, das Flughafengutachten und der RadlRing sind nur einige der überkommunalen Projekte. Der PV ist unverzichtbar für eine qualitativ hochwertige Planung im Verbandsgebiet und damit für die Sicherung der Lebensqualität und des wirtschaftlichen Erfolgs.

Eine Übersicht über das Leistungsspektrum der Geschäftstelle ist auf der Homepage des PV unter www.pv-muenchen.de abrufbar.

Im zweiten Teil der Versammlung informierte Dr. Franz Dirnberger vom Bayerischen Gemeindetag über den Stand der BauGB-Novelle, die Mitte des Jahres in Kraft treten soll. Sie setzt die EU-Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen (Plan-UP) in deutsches Recht um. Für die Gemeinden wird es dadurch zu spürbaren Veränderungen in der Planungspraxis kommen.

Weitergehende Informationen finden Sie in der Beilage dieses Informationsblattes.

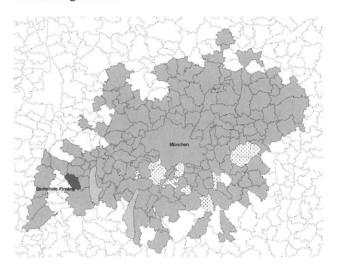


Neues Mitglied im PV: Gemeinde Finning

Die Gemeinde Finning im Landkreis Landsberg am Lech liegt westlich des Ammersees. Sie kann auf eine reiche und bewegte Geschichte zurückblicken. So stammt die erste urkundliche Erwähnung aus dem Jahre 818. In ihrer heutigen Form gibt es die Gemeinde jedoch erst seit 1971, als sich Ober- und Unterfinning sowie Entraching zur Gemeinde Finning zusammengeschlossen haben. Seit 1978 gehört die Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Windach an.

Finning ist eine aufstrebende Gemeinde. In den letzten zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um rund 26 Prozent, von 1.200 auf 1.615 Einwohner, gestiegen (Stand 31.12.2002). Baugebietsausweisungen für Einheimische und Verdichtungen innerhalb des Ortes sind die Gründe für das Wachstum. In der Gemeinde gibt es momentan ca. 625 Wohneinheiten; die Fertigstellungsrate von neuen Wohnungen in den letzten Jahren lag statistisch gesehen bei 10 % je Jahr. Die einzelnen Ortsteile haben weitgehend noch ihren ländlichen Charakter bewahrt. Die größten Veränderungen gehen vom Strukturwandel der Landwirtschaft aus. Ein Gewerbegebiet mit ca. drei Hektar steht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus Finning liegt derzeit bei 120 Personen.

Finning verfügt über die wichtigsten Einrichtungen der Grundversorgung wie Kindergarten, Grund- und Teilhauptschule, Arzt, Banken und Einkaufsmöglichkeiten. Sport- und Gemeindezentren sowie eine vielfältige örtliche Gastronomie ergänzen das Angebot vor Ort. Der Windachspeicher wird gerne zur Naherholung und als Badesee genutzt.



Regionale Planungsverbände sind unverzichtbar

Der "jüngere Bruder" des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München, <u>der Regionale Planungsverband München</u>, steht in der Diskussion. Nach der Regierungserklärung des Ministerpräsidenten sollen die Regionalen Planungsverbände in ihrer bisherigen Struktur abgeschafft werden.

Von dieser Strukturreform ist allerdings der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum nicht betroffen, wie der Verbandsvorsitzende Karl Heinz Bauernfeind auf der Verbandsversammlung klargestellt hat.

Anders als der von Staats wegen verbindliche Regionale Planungsverband München, der 1973 entstand, wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum bereits 1950 gegründet – als freiwilliger Zusammenschluss von inzwischen 144 Gemeinden, Städten und Landkreisen. Er berät, informiert, plant und koordiniert für seine Mitglieder. Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraums München versteht sich als Dienstleister für die Gemeinden, Städte und Landkreise.

Aufgrund eines Vertrags mit dem Regionalen Planungsverband München erledigt der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München auch die Geschäftsführung des Regionalen Planungsverbands.

Wie Geschäftsführer Breu feststellte, gibt es zur kommunal getragenen Regionalplanung in der Region München keine Alternative. Eine Abschaffung der Regionalen Planungsverbände hätte die gänzliche Verstaatlichung der Regionalplanung und damit den unmittelbaren Zugriff des Staates auf die kommunale Bauleitplanung zur Folge.

In der Diskussion um die Strukturreform der Regionalen Planungsverbände unterstützen die kommunalen Spitzenverbände eine kommunal getragene Regionalplanung. Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbands hat am 09.12.2003 einstimmig eine Resolution zum Erhalt des Regionalen Planungsverbands München beschlossen. Diese Resolution ist im Internet unter www.region-muenchen.com zu finden.

Erfahrungen anderer Gemeinden nutzen – sich an Beispielen informieren

Die Besichtigung von bereits bestehenden Projekten aus den Bereichen Wohnungsbau, soziale Infrastruktur oder Gestaltung von Ortsdurchfahrten und Plätzen sowie der Erfahrungsaustausch mit Experten vor Ort können für eigene kommunale Planungen eine wichtige Entscheidungshilfe geben. Die Vorbereitung und Durchführung von Besichtigungsfahrten für die Mitgliedsgemeinden gehört zum Aufgabenfeld der Geschäftsstelle. Sie führt Exkursionen zu verschiedenen Projekten des Wohnungs- und Städtebaus durch.

Ein aktuelles Beispiel ist die Gemeinde Neufahrn im Landkreis Freising. Die Gemeinde steht derzeit vor der Aufgabe, ein großes Wohngebiet zu entwickeln. Im Vorfeld des anstehenden Wettbewerbs und zur Vorbereitung der Ausschreibung informierte sich der Gemeinderat im Oktober 2003 über beispielhafte, von der Obersten Baubehörde geförderte Wohnprojekte. Diese Modellvorhaben setzen innovative und zukunftsweisende Ansätze in den Bereichen Ökologie, soziale Bedürfnisse der Bewohner und kostengünstiges Bauen in die Praxis um.

Der PV hat für den Gemeinderat Neufahrn eine auf seine Wünsche abgestimmte Exkursion zu vier ausgewählten Modellprojekten in Erlangen, Röthenbach, Regensburg und Ingolstadt ausgearbeitet und durchgeführt. In Diskussionen mit Vertretern der Kommunen vor Ort sammelten die Gemeinderäte Erfahrungen und Anregungen für die nun anstehende eigene Arbeit zur Planung ihres Wohngebiets.



Runde Tische – Einbindung der Bürger und Interessengruppen in Entscheidungen der Gemeinde

Im Zusammenleben der Bürger, Interessengruppen und Gemeinden kann es zu vielfältigen Konflikten kommen. Ein "Runder Tisch" stellt eine Möglichkeit dar, für die Beteiligten einvernehmliche und tragbare Lösungen zu entwickeln. In diesem konsensorientierten Gremium können Bürger und Interessengruppen in die Entscheidung der Kommune mit eingebunden werden.

Die Gemeinde Neubiberg praktiziert dieses Verfahren erfolgreich. Sie hat drei "Runde Tische" eingerichtet, die von Mitarbeitern der Geschäftstelle es PV geleitet werden. Die Teilnehmer eines "Runden Tisches" beschäftigen sich mit der

Verkehrsproblematik und der Versorgungssituation in Unterbiberg und dem Neubaugebiet Vivamus. Daneben haben sich die Einzelhändler von Neubiberg zu einer Diskussionsrunde zusammengefunden. Die von den Beteiligten erarbeiteten Vorschläge werden bzw. wurden dem Gemeinderat vorgestellt.

Auch in anderen Kommunen moderieren Mitarbeiter des PV "Runde Tische".

Wichtig für den Erfolg ist eine neutrale Moderation. Mitarbeiter des PV helfen den Verbandsmitgliedern bei der Initiierung und Moderation der "Runden Tische".

Radwege in der Region

Die Landkreise Dachau, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg erhalten eine durchgehende und einheitliche Radwegebeschilderung. Darauf haben sich die zuständigen Vertreter der Landratsämter verständigt, die sich auf Einladung des Planungsverbandes und des Erholungsflächenvereins (EFV) im November letzten Jahres im PV zu einem Abstimmungsgespräch in der Geschäftstelle eingefunden hatten. Über die Landkreisgrenzen hinweg werden die Kreisradwege aufeinander abgestimmt und mit

den weithin sichtbaren gelben Schildern des EFV ausgestattet. Bis jetzt weisen rund 2100 Schilder mit Kilometerangaben Radfahrern den Weg zu Nah- und Fernzielen.

Der PV prüft im Auftrag des EFV dieses Jahr alle Schildstandorte auf Stimmigkeit und Richtigkeit, damit bis zur Bundesgartenschau 2005 ein ausgedehntes und gut ausgeschildertes Radwegenetz Radfahrern aus der Region und Besuchern zur Verfügung steht.

Äußerer Wirtschaftsraum München ist Top!

In einem Vergleich aller deutschen Landkreise und kreisfreien Städte der Zeitschrift Focus-Money liegen fast alle Landkreise des Verbandsgebietes sowie die Landeshauptstadt unter den Top 40. Detaillierte Informationen können unter www.focus-money.de/landkreisranking abgerufen werden.

Eine vergleichende Untersuchung der IHK München und Oberbayern zu den deutschen Metro-

polregionen kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Die Region München nimmt unter den Vergleichsstandorten bei praktisch allen wichtigen Wirtschaftskennzahlen eine Spitzenposition ein.

Die Untersuchungsergebnisse der Studie "Metropolregion München – Kraftzentrum Deutschlands" stehen auf der Homepage der IHK zum Download zur Verfügung.

(www.ihk-muenchen.de)

Statistische Daten für Mitglieder

Die Geschäftsstelle hat ihr Angebot für die Mitglieder erweitert. Statt des Datenspiegels erhält nun jedes Mitglied ein auf seine Bedürfnisse abgestimmtes Produkt, das weit mehr Informationen als die Datensammlung des Statistischen Landesamtes und der bisherige Datenspiegel des PV enthält.

Künftig stehen den Mitgliedern folgende Produkte zur Verfügung:

Gemeindedaten: ab sofort verfügbar

Kreisdaten: ab Februar 2004 Regionsdaten: ab Mitte des Jahres

Ihr Ansprechpartner im PV: Hans Schulz

Schülerprognosen für Mitglieder

Der Landkreis Ebersberg und der Schülerzweckverband Westlicher Landkreis Starnberg haben den Planungsverband beauftragt, Schülerprognosen zu erstellen. Zusammen mit dem Büro für Räumliche Entwicklung (BLR) erarbeitet die Geschäftsstelle entsprechende Entscheidungsgrundlagen für die Politik.

Im Landkreis Landsberg am Lech wurde bereits eine Prognose erstellt, die Entscheindungsgrundlage für den Bau des dritten Gymnasiums in Dießen war. Auch einzelne Gemeinden sind an die Geschäftstelle herangetreten, um für ihre Grundund Hauptschulen Gutachten erstellen zu lassen.

Personal-Infos

Rudolf Grießer ist nach 31 Dienstjahren im PV zum 01. Juli 2003 in Alterteilzeit gegangen. Auch unser Verkehrsexperte Wolfgang Arz ist nach 34-jähriger Tätigkeit für den Planungsverband zum 01. Oktober vergangenen Jahres in die Altersteilzeit verabschiedet worden. Der Planungsverband bedankt sich für ihre verdienstvolle Arbeit und wünscht beiden alles Gute für ihre Zukunft.

Weitere Änderungen in der Geschäftsstelle: Das Vertiefunsggebiet Verkehr liegt bei Frau Kastrup. Frau Jahnz verstärkt Gruppe 2/2 und Herr Wilkens hat die Leitung der Gruppe 2/2 übernommen. Im Juni übernimmt Herr Schreiner nach dem Ausscheiden von Herrn Ulrich auch die Leitung der Gruppe 2/1.

Neue Mitarbeiterin der Geschäftsstelle ist seit 01.



Juli 2003 Frau Dipl.-Ing. Bauassesorin Caroline Müller. Sie unterstützt die Planungsgruppe 2/3 und betreut die Gemeinden Andechs, Germering, Schondorf, Utting sowie Eitting und Oberding zusammen mit Herrn Gradl.

Impressum:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München - Geschäftsstelle - v.i.S.d.P. Geschäftsführer Christian Breu Uhlandstraße 5, 80336 München www.pv-muenchen.de Januar 2004

Terminvorschau:

17. Februar: Planungsausschuss des

Regionalen Planungsverbands München

Beilagenhinweis:

Die Novellierung des Baugesetzbuches 2004

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.



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 54

Die Novellierung des Baugesetzbuches 2004

Das BauGB wurde in den letzten Jahren mehrfach novelliert. Die Novelle 1998 beinhaltete die Integration der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Städtebaurecht und den Wegfall der Anzeigepflicht für Bebauungspläne, die aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sind.

Die Novelle 2001 brachte eine Erweiterung der Pflicht zur Durchführung der projektbezogenen Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP – im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen. Für UVP-pflichtige Vorhaben wurde im neuen § 2 a BauGB der Umweltbericht eingeführt. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung.

Der Entwurf des BauGB 2004 wurde im Oktober 2003 vom Bundeskabinett beschlossen und soll im Juli 2004 in Kraft treten. Die wichtigsten Änderungen und Neuerungen werden im folgenden vorgestellt.

Umfassende Umweltprüfung der Bauleitpläne - UP

Die Einführung der umfassenden Umweltprüfung von Bauleitplänen setzt die Plan-UP-Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juli 2001 in nationales Recht um. Das Ziel ist eine Umweltprüfung mit umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung bereits auf der räumlichen Planungsebene und nicht erst bei der Projektzulassung. Die UP wird in die bestehenden Verfahrensschritte der Bebauungsplanung und Flächennutzungsplanung integriert. Dort führt die UP umwelt- und naturschutzrechtliche Aspekte zusammen, die bauplanungsrechtlich relevant sind. Die bisherige Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird nun im Rahmen der neuen UP abgearbeitet.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Gegenstand der UP, in welcher jedoch lediglich die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden müssen. Der schon im Jahr 2001 für bestimmte Vorhaben eingeführte Umweltbericht bleibt als gesonderter Bestandteil der Begründung das zentrale Dokument, das Auskunft über die Umweltbelange und ihre Bewertung gibt. Die im bisherigen § 2 a BauGB enthaltenen, EUrechtlich vorgegebenen Prüfmaßstäbe werden ohne Erweiterungen oder Änderungen in eine gesonderte Anlage zum neuen BauGB überführt.

In der <u>Umweltprüfung</u> werden die Auswirkungen einer Planung auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen.
- · Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die
- jeweiligen Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern

ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinden seit jeher auch die negativen Folgen einer Planung für die Umwelt in den Blick zu nehmen und in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen. Die UP ist deshalb nur die formale Zusammenfassung derjenigen Schritte, die bei einer städtebaulichen Planung ohnehin erledigt werden müssen. Der Umweltbericht hat also die Funktion, die Bürgerinnen und Bürger ausführlich über diesen Prozess und sein Ergebnis zu informieren. Um den Abwägungsprozess transparent zu machen, muss der Umweltbericht künftig auch eine Erklärung enthalten, die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt werden. Außerdem muss die Erklärung vermitteln, weshalb sich die Gemeinde für einen bestimmten Bebauungsplanentwurf entschieden und andere ebenfalls in Betracht kommende Entwurfsvarianten in der städtebaulichen Abwägung verworfen hat. Darüber hinaus muss der Umweltbericht auch eine allgemein verständliche Zusammenfassung seiner Ergebnisse enthalten.

Der Vorrang der Abwägungsentscheidung der Gemeinde als dem zentralen Kern der kommunalpolitischen Willensfindung bleibt unangetastet. Das bedeutet, dass andere städtebauliche Belange und Entwicklungsintèressen der Gemeinde die Belange der Umwelt überwiegen können, solange ein Mindestmaß an umweltbezogener Kompensation im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gewährleistet bleibt. Wenn also trotz aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen der Planung bestehen, muss begründet werden, warum es vertretbar ist, diese verbleibenden Negativauswirkungen auf die Umwelt in Kauf zu nehmen - und den investiven Interessen den Vorrang zu geben. Zum Beispiel können die Gemeinden nach wie vor zur Ansiedlung oder zur Erweiterung von Gewerbebetrieben oder zur Schaffung von Wohnraum bisherigen Freiraum in Anspruch nehmen. Es wird also lediglich das umweltbezogene Arbeitsprogramm im Bauleitplanverfahren methodisch - wenn auch wesentlich - erweitert. Die UP ist somit die strukturierte und sachgerechte Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Neuaufstellungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen werden grundsätzlich UPpflichtig. Ausgenommen sind jedoch Bebauungspläne im Innenbereich gem. § 34 BauGB, in denen die Planung die Eigenart der näheren Umgebung nicht verändert. Solche Bebauungspläne im Bestand waren bisher schon von der Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB ausgenommen. Das wird auch in Zukunft so bleiben.

Bei der Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen kann unter den folgenden Voraussetzungen auf eine UP verzichtet werden: (1) die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, (2) die Änderung schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben, das schon nach altem Recht UVP-pflichtig war, (3) die Schutzgüter der FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im <u>Aufstellungsverfahren</u> von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen gibt es ebenfalls wichtige Änderungen. So muss die Gemeinde jetzt bereits in der <u>Bekanntmachung</u> der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mitteilen, welche

Arten umweltbezogener Informationen bereits verfügbar sind. Diese umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen sind zusammen mit dem Planenentwurf und der Begründung mit dem Umweltbericht auszulegen. Zu solchen umweltbezogenen Stellungnahmen gehören z. B. Landschaftspläne, Grünordnungspläne, Eingriffs- und Ausgleichsbewertungen, Immissions- und Verkehrsgutachten, aber auch Fachstellungnahmen von Behörden, die der Gemeinde zum Auslegungszeitpunkt bereits vorliegen. Der Umweltbericht ist immer dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend zu aktualisieren.

Wichtig ist auch die gesetzliche Verankerung des Prinzips der <u>Abschichtung</u>. Wenn z. B. für das Gebiet eines Bebauungsplans bereits in einem Regionalplan oder einem Flächennutzungsplan eine UP durchgeführt wurde, soll die UP im Bebauungsplanverfahren auf zusätzliche oder andere, noch nicht bearbeitete erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Was ist nun eine <u>erhebliche Umweltauswirkung?</u>
Wie kann die Gemeinde das ermitteln?

Dafür sind stets die Umstände des planerischen Einzelfalls maßgeblich. Eine erhebliche Umweltauswirkung liegt im Regelfall dann vor, wenn in Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschritten werden. Von der Erheblichkeit einer Umweltauswirkung ist auch auszugehen, wenn z. B. durch die Planung Landschafts- oder Naturschutzgebiete beeinträchtigt werden. Als "Faustformel" kann gelten, dass stets dann von erheblichen Umweltauswirkungen ausgegangen werden kann, wenn Fachgutachten zur Betroffenheit einzelner Schutzgüter eingeholt werden müssen. Bei den Negativauswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ist die Schwelle zur Erheblichkeit meist dann überschritten, wenn trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein erheblicher Ausgleichsbedarf erkennbar wird.

Wenn erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen, dann müssen die Gemeinden diese künftig <u>überwachen</u> ("monitoring"). Auch das ist vom EU-Recht vorgeschrieben. Durch die Überwachung sollen nachteilige Umweltauswirkungen, die während der Planaufstellung nicht vorhersehbar waren, frühzeitig ermittelt werden. Damit sollen sich die Gemeinden in die Lage versetzen, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Methodik der Überwachung muss schon im Umweltbericht festgelegt werden.

Weitere Änderungen bei den Bauleitplänen

Flächennutzungsplan

Im FNP wird der Katalog der Darstellungsmöglichkeiten präzisiert und ergänzt. Es können nun für
Vorhaben, die im Außenbereich privilegiert sind,
Vorrangflächen und Eignungsflächen dargestellt
werden. Diese Vorhaben – z. B. Windkraftanlagen
– können an anderer Stelle im Außenbereich ausgeschlossen werden. Diese Möglichkeit zur Steuerung der Flächennutzung im Außenbereich besteht
bereits seit längerer Zeit. Die Regelung ist also eine
Klarstellung.

Neu ist hingegen die Möglichkeit, Belastungsflächen im FNP darzustellen. Das sind Flächen, auf denen sich bereits eine Häufung von privilegierten Vorhaben befindet, welche die Funktion des Außenbereichs oder die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde erheblich beeinträchtigt. Solche Flächen können künftig von weiteren privilegierten Vorhaben freigehalten werden. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind jedoch weiterhin von allen benannten Einschränkungen vollständig ausgenommen.

Die Liste der privilegierten Vorhaben wird um <u>Biogasanlagen</u> erweitert, die jedoch im räumlichfunktionalen Zusammenhang mit einer Hofstelle stehen müssen. Pro Hofstelle wird aber nur eine Biogasanlage zugelassen.

Des weiteren wird die Möglichkeit eingeführt, Baugesuche für privilegierte Vorhaben für ein Jahr zurückzustellen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, den FNP neu aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Die Gemeinden können dadurch besser von den neuen Darstellungsmöglichkeiten im FNP Gebrauch machen.

Außerdem wird eine <u>Revisionspflicht für Flächen-nutzungspläne</u> eingeführt. Die Gemeinden werden verpflichtet, spätestens 15 Jahre nach der erstma-

ligen oder erneuten Aufstellung ihren Flächennutzungsplan zu überprüfen. Wenn es ortsplanerisch erforderlich ist, soll der Flächennutzungsplan geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Mit dieser Regelung wird der gestiegenen Bedeutung des Flächennutzungsplans für die Entwicklung der Gemeinden Rechnung getragen. Aus diesem Grund ist Flächennutzungsplänen künftig auch anstelle des Erläuterungsberichts eine Begründung beizufügen.

Bebauungsplan

Für Bebauungspläne wird als wesentliche Neuerung das Baurecht auf Zeit eingeführt. In besonderen Fällen kann nun festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen nur (1) für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder (2) nur beim Fortbestand der bestehenden Nutzung zulässig sind oder (3) bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Einige Beispiele sollen das verdeutlichen. Die Regelungsmöglichkeit (1) kann bei Vorhaben wie Landesgartenschauen oder Ausstellungen benutzt werden. Die Regelungsmöglichkeit (2) ist z. B. bei Multiplex-Kinos oder bei Musical-Hallen anwendbar, die immer kürzere Nutzungszyklen haben. Die Gemeinde kann dann nach der Aufgabe solcher Nutzungen entschädigungsfrei umplanen. Die Regelungsmöglichkeit (3) dürfte diejenige sein, die für die Mitgliedsgemeinden des PV die größte Bedeutung gewinnen kann. Die Gemeinde kann dann beispielsweise festsetzen, dass eine Wohnbebauung in einem lärmbelasteten Gebiet erst errichtet werden darf, wenn die entsprechenden Schallschutzwände oder -wälle fertiggestellt sind.

Andere wesentliche Änderungen

Innenbereich

Im Innenbereich wird eine von der Planungspraxis seit langem beklagte Regelungslücke geschlossen. Wenn die städtebaulichen Voraussetzungen gegeben waren, konnten bisher im nicht beplanten Innenbereich großflächige Einzelhandelsprojekte mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden nicht verhindert werden. Nun muss nachgewiesen werden, dass solche schädlichen Auswirkungen nicht vorliegen. Andernfalls ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Außenbereich: Wegfall der "Außenbereichssatzung" gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Dieser in der Praxis stets umstrittene Satzungstyp fällt künftig weg. Bestehende Außenbereichssatzungen genießen jedoch fortdauernden Bestandschutz, da sie durch die Reduzierung der Anforderungen des § 35 BauGB an ein Vorhaben im Außenbereich die Eigentümer begünstigen.

Wegfall der Teilungsgenehmigung

Die Teilungsgenehmigung wird abgeschafft. Mit Inkrafttreten des geänderten Baugesetzbuchs werden alle Satzungen, welche die Pflicht zur Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen regeln, durch Bundesrecht außer Kraft gesetzt. Der Wegfall der Teilungsgenehmigung wird jedoch durch eine Neufassung des § 19 BauGB aufgefangen. Durch die Neufassung wird sichergestellt, dass durch Teilungen in Bebauungsplangebieten keine Erweiterung der für das Ausgangsgrundstück zulässigen planungsrechtlichen Ausnutzung ermöglicht wird. Der Ausgangspunkt

der planungsrechtlichen Beurteilung bleibt nämlich das "fiktional ungeteilte" Ausgangsgrundstück. Für die kommunale Praxis heißt das, dass so oft wie möglich die überbaubaren Grundstücksflächen durch Bauräume festgesetzt werden sollten, die möglichst "eng" um die künftigen Gebäude – mit hinreichend Spielraum für Terrassen, Balkone und Dachüberstände – geführt werden. Wird dann für den abgetrennten Teil des "Ursprungsgrundstücks" - ohne Bauraum im abgetrennten Teil - eine Baugenehmigung beantragt, ist diese zu versagen.

Überleitungsregelungen

Die Überleitungsregelungen enthalten wichtige Bestimmungen zu laufenden Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanaufstellungsverfahren. Bereits eingeleitete Verfahren werden nach dem alten Recht zu Ende geführt. Das gilt jedoch nicht für Verfahren, die nach dem 20.06.2006 abgeschlossen werden. Für diese Verfahren ist das neue

Recht uneingeschränkt anzuwenden. Das hat bedeutsame praktische Folgen für die Gemeinden. Die Regelung stellt einen Anreiz dar, insbesondere bereits begonnene Flächennutzungsplanverfahren, aber auch Bebauungsplanverfahren, zügig abzuschließen.

Resümee

Durch die neuen Regelungen werden die Bauleitplanverfahren mehr denn je zu <u>Bündelungsverfahren</u> für <u>umweltbezogene Fachbeiträge</u>. Das Recht der städtebaulichen Abwägungsentscheidung gem. § 1 Abs. 6 BauGB – ggf. auch gegen die Belange der Umwelt – bleibt den Gemeinden uneingeschränkt erhalten. Der Ermittlungs- und Begründungsaufwand in Bezug auf die Belange der Umwelt nimmt jedoch deutlich zu.

Für Fragen aller Art zum neuen Baurecht steht die Geschäftsstelle des Planungsverbandes ihren Mitgliedsgemeinden jeder Zeit zur Verfügung.

Impressum:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München - Geschäftsstelle - v.i.S.d.P. Geschäftsführer Christian Breu Uhlandstraße 5, 80336 München www.pv-muenchen.de

Januar 2004

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.