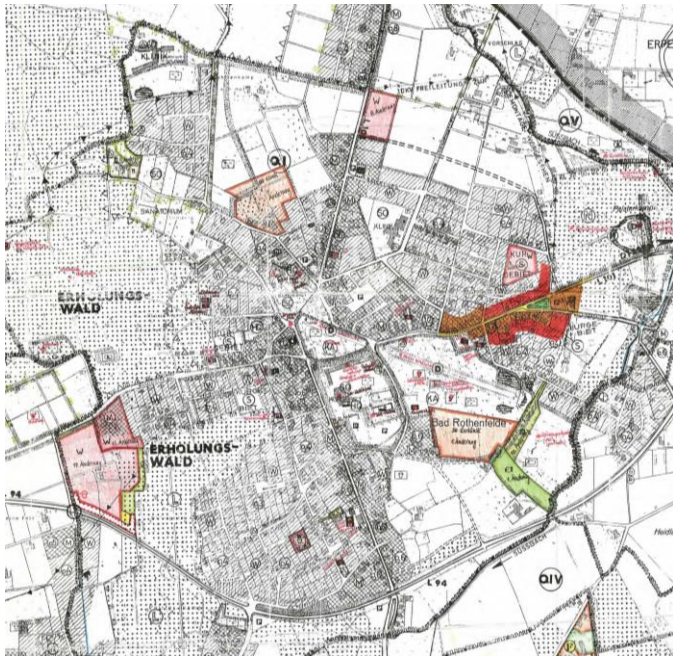


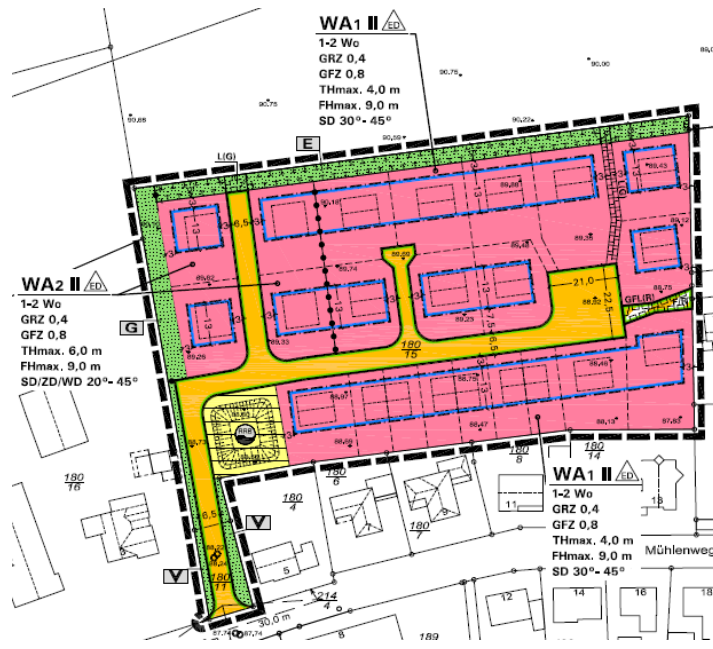
Gemeinde Bad Rothenfelde

Bauleitplanung und Instrumente des Bauplanungsrechts zur gezielten Steuerung von Nutzungen und baulichen Anlagen

Fachvortrag im Rat am 09.06.2021



Flächennutzungsplan (FNP)



Bebauungsplan

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

1. Ziele und rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

2. Flächennutzungsplan

3. Bebauungspläne

3.1 Bebauungspläne und Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Achtung: Städtebauliche Grundlagenarbeit und Anforderungen an die Abwägung!
- Neuaufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen oder § 34 BauGB
- Sonderfall: vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Beispiele für Instrumente der Plansicherung und der Umsetzung
- Abgrenzung Planungsrecht/Bauordnungsrecht

3.2 Zwei Beispiele in Bad Rothenfelde

- Bebauungsplan Nr. 32 – Änderung, Erweiterung, (Teil-)Aufhebung?
- Standort Hotel zur Post – Entwicklung?

4. Weitere Themen: Baulandmobilisierungsgesetz, Gestaltungsziele ...

1. Ziele und rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung – *einige Stichworte ...*

Philosophie „unserer“ Planung in Deutschland:

Sicherung und Entwicklung des „europäischen Stadtmodells“

Bausteine sind ...

- Zentrenhierarchie, „kompakte Stadt“ und „Stadt der kurzen Wege“
- Entwicklung, Nachverdichtung und Sicherung
 - der Innenstadtquartiere
 - von Gewerbe-/Industriegebieten
 - von Wohngebieten
 - Innen- vor Außenentwicklung – aber Vorsicht: Grün/Stadtklima und Qualität!
 - Ergänzung durch benötigte Neuausweisungen ...
- Verträgliche Steuerung von Sondernutzungen (Handel, Infrastruktur ...)

Philosophie „unserer“ Planung in Deutschland: Sicherung und Entwicklung des „europäischen Stadtmodells“

Bausteine sind ...

- Zentrenhierarchie, „kompakte Stadt“ und „Stadt der kurzen Wege“
- Entwicklung, Nachverdichtung und Sicherung
 - der Innenstadtquartiere
 - von Gewerbe-/Industriegebieten
 - von Wohngebieten
 - Innen- vor Außenentwicklung – aber Vorsicht: Grün/Stadtklima und Qualität!
 - Ergänzung durch benötigte Neuausweisungen ...
- Verträgliche Steuerung von Sondernutzungen (Handel, Infrastruktur ...)

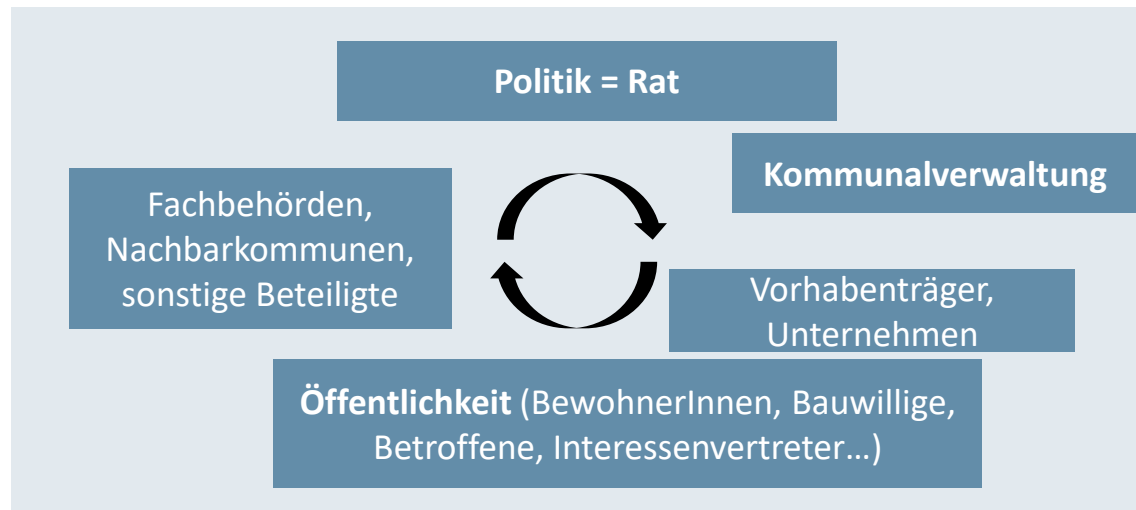
Aber vielfältige Konflikte und Interessen:

- Lärm, Verkehr, Konkurrenzen, Ökologie, Nachbarschaften/Wohnruhe, Eigentum ...
- Dauerthema: **Nutzungsmischung kontra Trennung von Nutzungen**



Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung

- Ordnung und Entwicklung der gebauten Umwelt
- Umsetzung gesellschaftlicher und kommunaler Ziele
- querschnittsorientierte Berücksichtigung betroffener Belange
- Angemessener, verhältnismäßiger, fairer Interessenausgleich u. v. m. ...
- **... in einem sachgerechten Abwägungsprozess!**



Grundsätzlicher rechtlicher Rahmen

Art. 14 GG: Eigentumsgarantie und -pflicht

- **Eigentumsgarantie**, aber zunächst kein allgemeines (beliebiges) Baurecht
- **Baurecht** in Gebieten mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB) und in im Zusammenhang bebauten Gebieten (§ 34 BauGB = „Innenbereich ohne Bebauungsplan“)
- **Baurecht** stark eingeschränkt im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Art. 28 GG: Selbstverwaltungsgarantie und Planungshoheit der Kommunen

- **§ 34 BauGB** = *Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß, Bauweise etc. einfügt und die Erschließung gesichert ist* = relativ großer Spielraum Bauaufsichtsbehörde ...
- Möglichkeit der Kommunen, **Ortsrecht/Satzungen** zu erlassen, wenn ein **Planungserfordernis** gesehen wird (§ 1(3) BauGB)
- Entscheidungen durch die politischen Vertreter = **Rat**
- **Fachausschüsse** = „**Arbeitsebene**“, bereiten Beschlüsse vor, der Rat muss entscheiden!

Grundsätzlicher rechtlicher Rahmen

a) Baurecht eingebunden in vielfältige Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- BImSchG, FStrG, WHG, UVPG, Landesbauordnung, Denkmalschutzgesetz, Europäische Verordnungen, Richtlinien und Rechtsprechung, FFH–RL, Vogelschutz ...

b) Ausgestaltung und Konkretisierung durch Gebote und Rechtsgrundsätze:

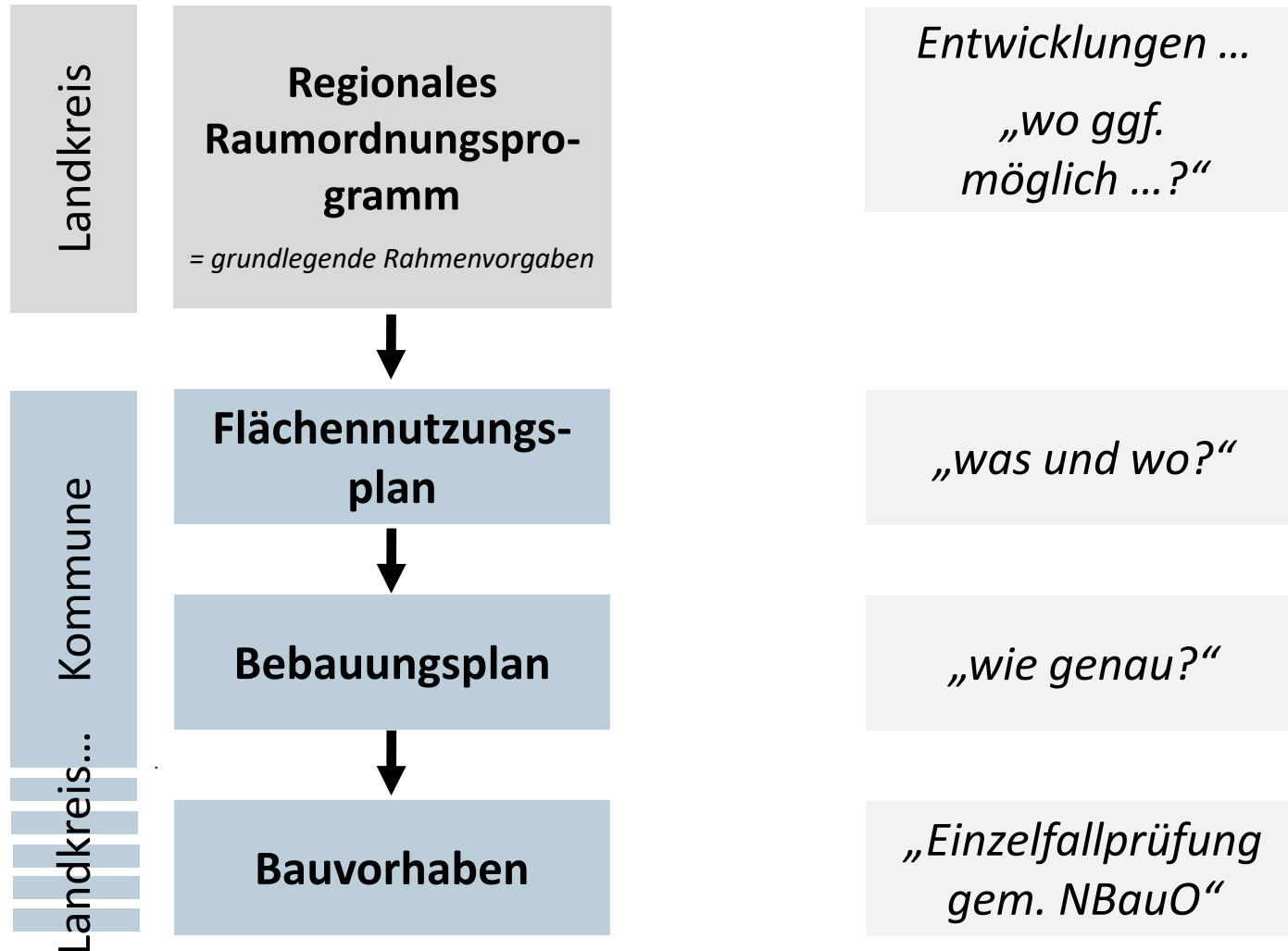
- Gebot der Verhältnismäßigkeit
- Konfliktlösungsgebot
- Gebot der planerischen Zurückhaltung
- Rechtsprechung der Obergerichte ... (OVG Nds., BVerwG)

... also: Sehr viele Vorgaben und Regeln für die Bauleitplanung, aber auch noch erheblicher Gestaltungsspielraum für Kommunen!

... aber auch: öffentliche Meinung oft „man muss doch nur ...!“ – „warum nicht ...?“

... PS: Bei konkreten Objekten/Sonderfällen ggf. Kauf durch öffentliche Hand!?

Planungshierarchie

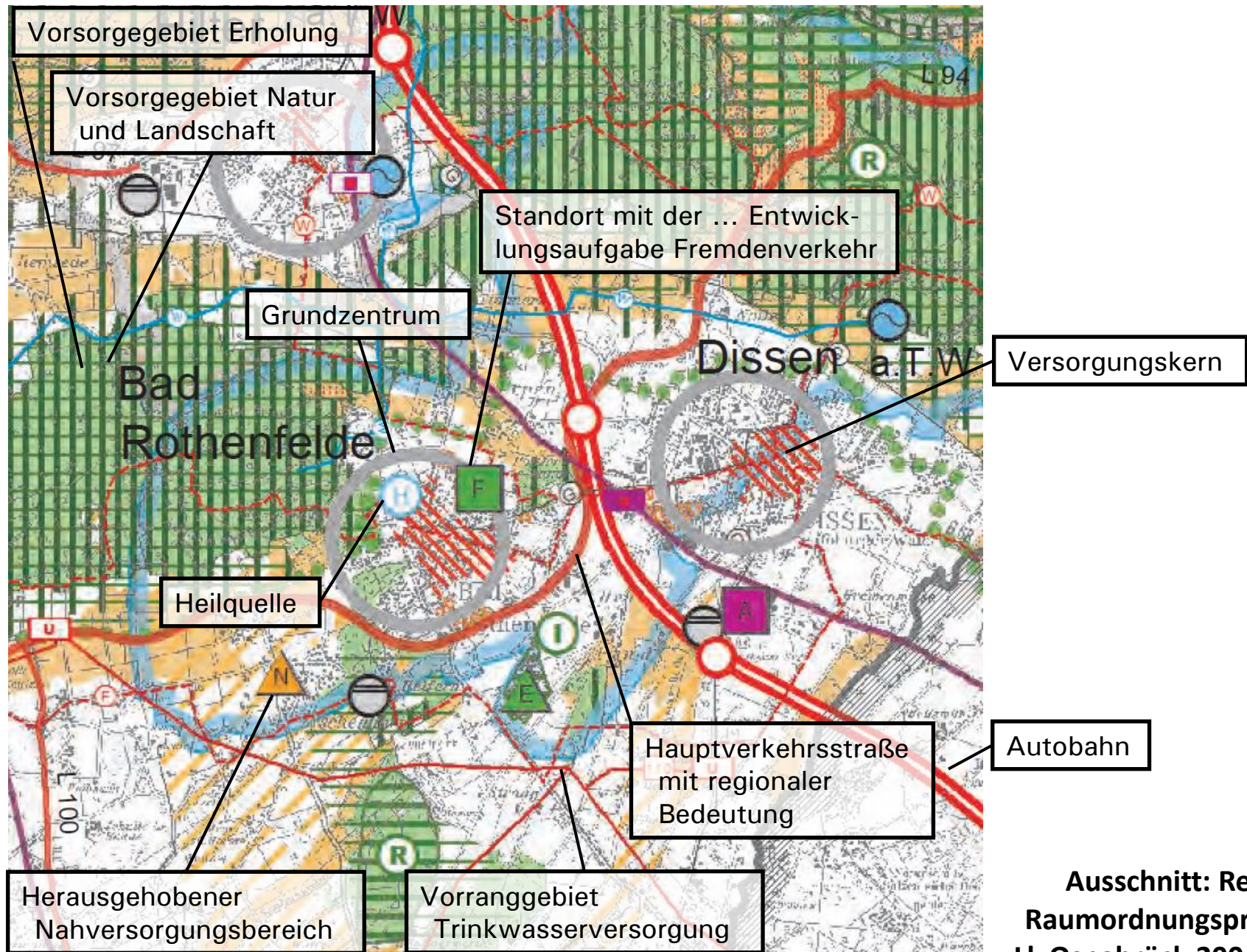


Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) Neubekanntmachung 2017

- Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen = **Plangeber Land Nds.**

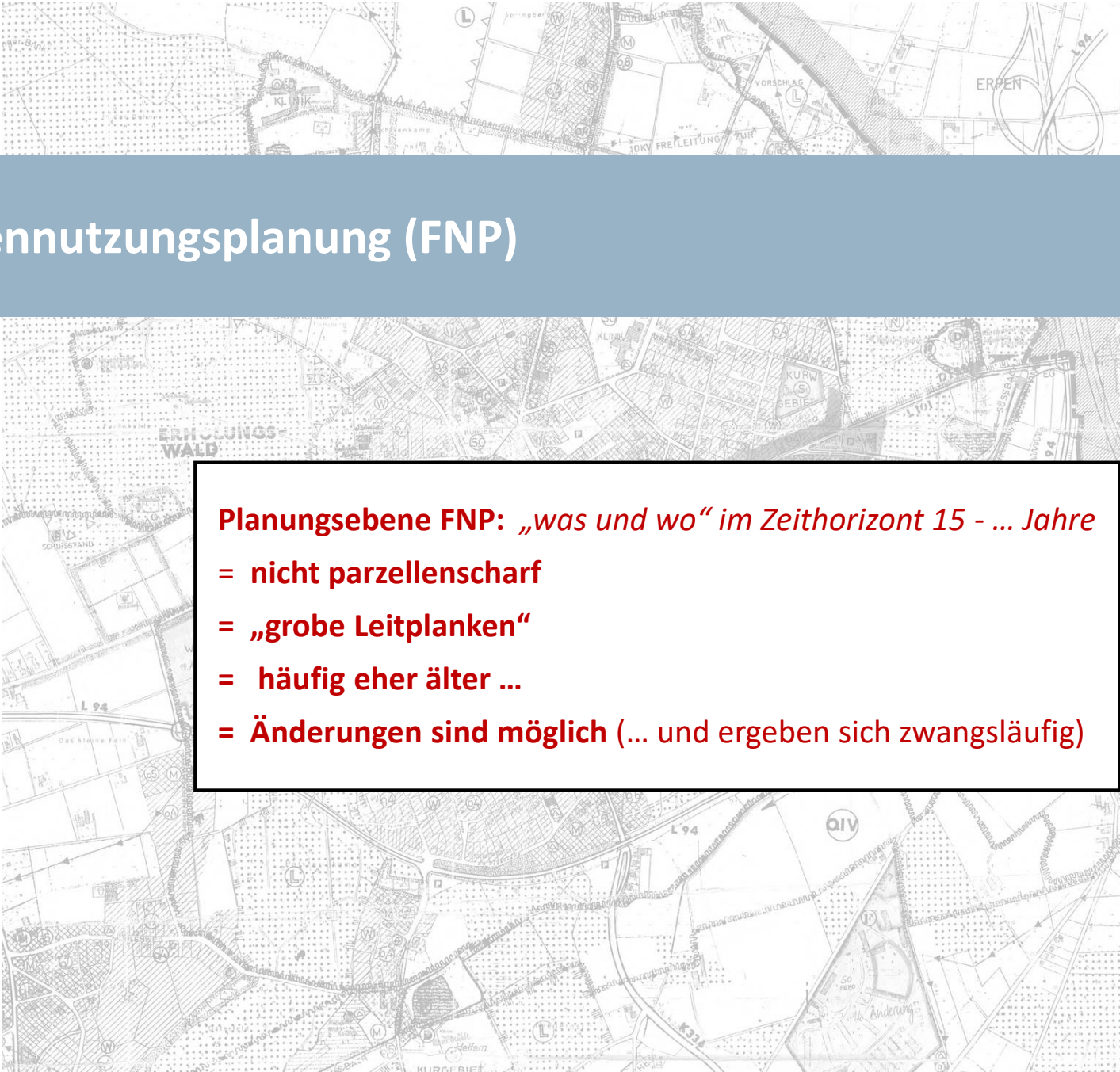
Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004 (RROP)

- LK OS = Träger der Regionalplanung, zugleich **untere Landesplanungsbehörde**
- **Konkretisierung** der Ziele/Grundsätze des **Raumordnungsgesetzes** auf regionaler Ebene
- steuert für einen **längeren Zeitraum** die **raumbedeutsamen Nutzungen** in der Region
- Inhalte des RROP sind **verbindliche Vorgaben für die gemeindliche Bauleitplanung** und für fachliche Genehmigungsverfahren
- wichtigste raumordnerische Entwicklungskriterien = als **Ziele** zusammengefasst, diese müssen von Kommunen beachtet werden und **können nicht abgewogen werden**
- **Teilfortschreibung Einzelhandel 2010**
- **Teilfortschreibung Energie 2013**



**Ausschnitt: Regionales
Raumordnungsprogramm
Lk Osnabrück 2004 (RROP)**

2. Flächennutzungsplanung (FNP)



Planungsebene FNP: „was und wo“ im Zeithorizont 15 - ... Jahre

- = nicht parzellenscharf
- = „grobe Leitplanken“
- = häufig eher älter ...
- = Änderungen sind möglich (... und ergeben sich zwangsläufig)

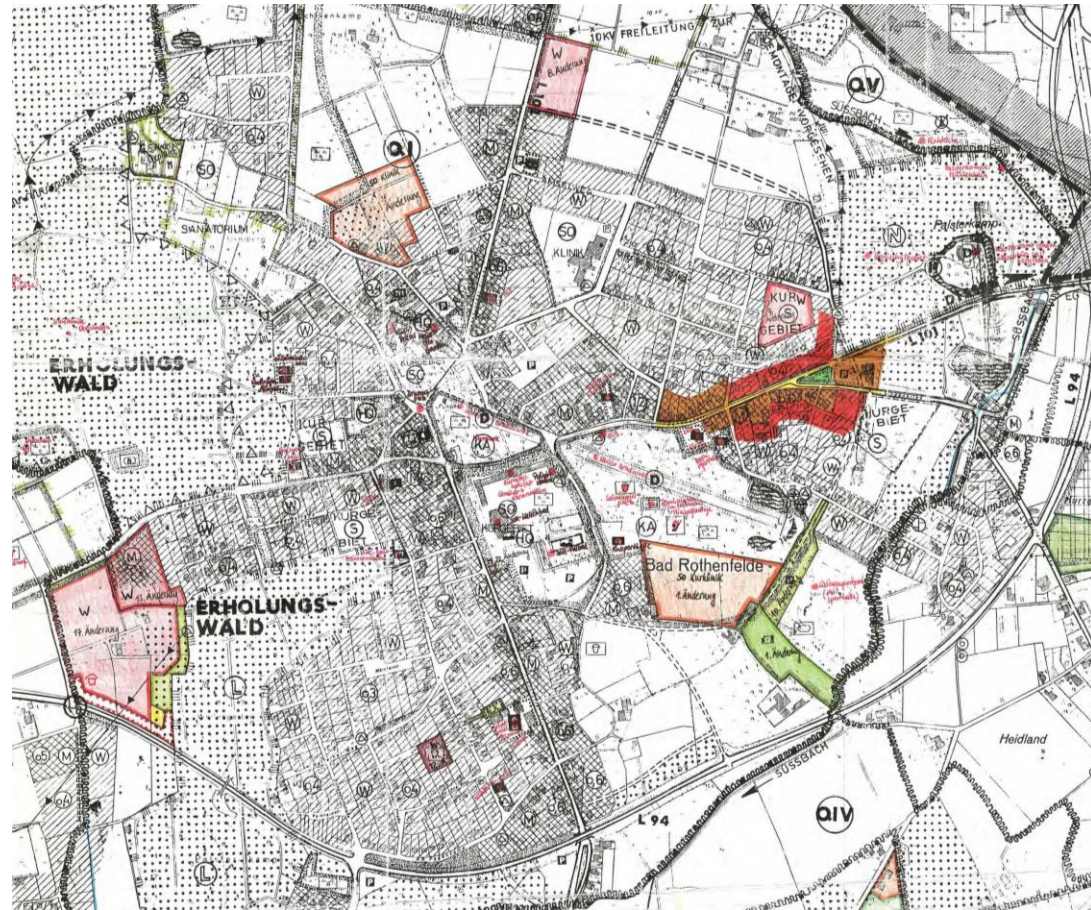
FNP = vorbereitender Bauleitplan = Standortentscheidung „was und wo?“

Städtebauliches Gesamtkonzept mit „grundlegender Ordnung“ der Nutzungen ...

- Bauflächen für Wohnen, Gewerbe, Misch- und Sondernutzungen, Gemeinbedarf ...
- Infrastruktur, Grünflächen
- Landwirtschaft und Freiraum ...

+ Übernahmen und Vorgaben anderer Planungsträger wie

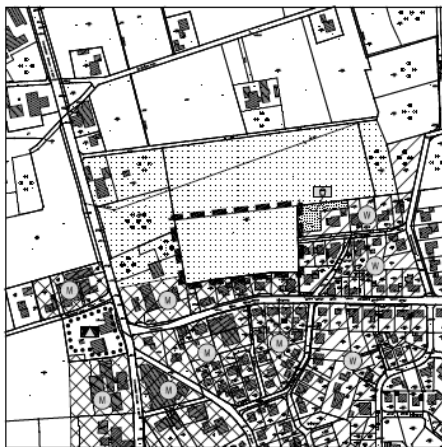
- Wald, FFH-Gebiete, NSG etc.
- Wasserschutzgebiete
- Infrastruktur
- ...



Maßstab i. A. 1:10.000 = eigentlich nicht parzellenscharf (s. oben),
aber Digitalisierung bei neuen FNP's = „Fluch und Segen“ ...

FNP - Inhalt und (Regel-)Verfahren

- Bestandteile: Plankarte, Begründung, Umweltbericht – i. A. auch für Änderungen
- Unterschiedlicher Detaillierungsgrad der Pläne – je nach Bedarf/Zielsetzungen
- Fallbezogene Änderungen möglich – auch parallel zu Bebauungsplänen



Darstellung alt

Planzeichenerklärung

 Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich dieser FNP-Änderung

Übernahme aus dem wirksamen FNP zur Information

 Wohnbaufläche

 Gemischte Baufläche

 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule

 Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

 Fläche für die Landwirtschaft



Darstellung neu

 Wohnbaufläche (§ 5(2) Nr. 1 BauGB)

Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich dieser FNP-Änderung

Übernahme aus dem wirksamen FNP zur Information

- siehe oben -

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5(4) BauGB

Das Plangebiet liegt in Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde. Die mit Verordnung vom 07.04. / 05.05.1959 ergangenen Schutzbestimmungen zu beachten.

**45. FNP-Änderung
„Mühlenweg / Am Wäldchen“**

WA1 II 
 1-2 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax, 4,0 m

3.1 Bebauungspläne und Rechtsgrundlagen

WA2 II 

1-2 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax, 6,0 m
 FHmax, 9,0 m
 SD/ZD/WD 20°-45°

Planungsebene Bebauungsplan: „was und wie genau“

= parzellenscharf und rechtsverbindlich

= Ortssatzung, verbindlich für Alle!

= aber Änderungen sind möglich

WA1 II 

1-2 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax, 4,0 m
 FHmax, 9,0 m
 SD 30°-45°

Mühlenweg

Inhalte des Bebauungsplans gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

§ 8 BauGB:

- (1) *Der Bebauungsplan enthält die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** für die städtebauliche Ordnung.*
- (2) *... Entwicklung aus dem FNP*

§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO (Baunutzungsverordnung):

- **Zulässiger Festsetzungskatalog genau vorgegeben**
- Plankarte/zeichnerische Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Begründung (= wesentliche Inhalte und Gründe) + Umweltbericht im Regelverfahren
- **Städtebauliche Gründe für Festsetzungen erforderlich**
- **Sorgfältige Prüfung und Gewichtung aller berührten Belange gegen- und untereinander ... - keine Willkür, kein Etikettenschwindel ...**
- **... und abschließende Gesamtabwägung durch den Rat!**
- **Bebauungsplan = Ortssatzung => Überprüfung/Klage möglich („Normenkontrolle“)**

Baunutzungsverordnung (BauNVO): mögliche Nutzungen nach Gebietstypen ...

Erster Abschnitt Art der baulichen Nutzung

- § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete
- § 2 Kleinsiedlungsgebiete
- § 3 Reine Wohngebiete
- § 4 Allgemeine Wohngebiete
- § 4a ... besondere Wohngebiete
- § 5 Dorfgebiete
- § 6 Mischgebiete**
- § 6a Urbane Gebiete
- § 7 Kerngebiete
- § 8 Gewerbegebiete
- § 9 Industriegebiete
- § 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen
- § 11 Sonstige Sondergebiete
- [...]

BauNVO bestimmt die möglichen Festsetzungen im B-Plan

- Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks
- Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche
- Typenvorgabe für Baugebiete! Gebietstypen nicht unzulässig einschränken! Vorsicht „Etikettenschwindel“

Zweiter Abschnitt Maß der baulichen Nutzung

[...]

Baunutzungsverordnung (BauNVO): mögliche Nutzungen nach Gebietstypen ...

Erster Abschnitt Art der baulichen Nutzung

[...]

§ 4 Allgemeine Wohngebiete ...

§ 5 Dorfgebiete

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

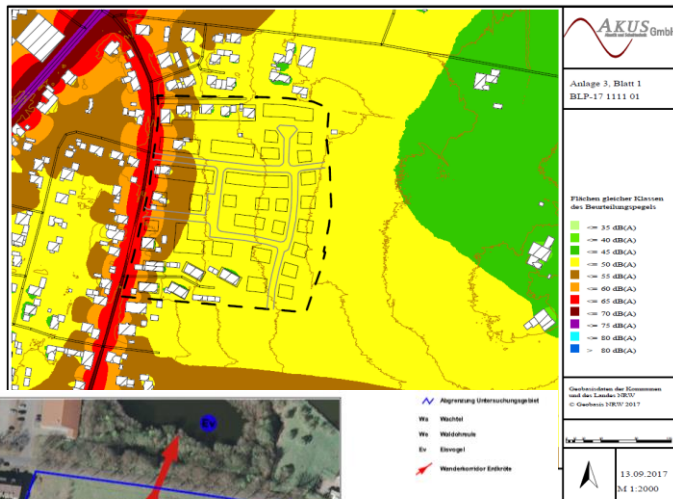
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten [...]

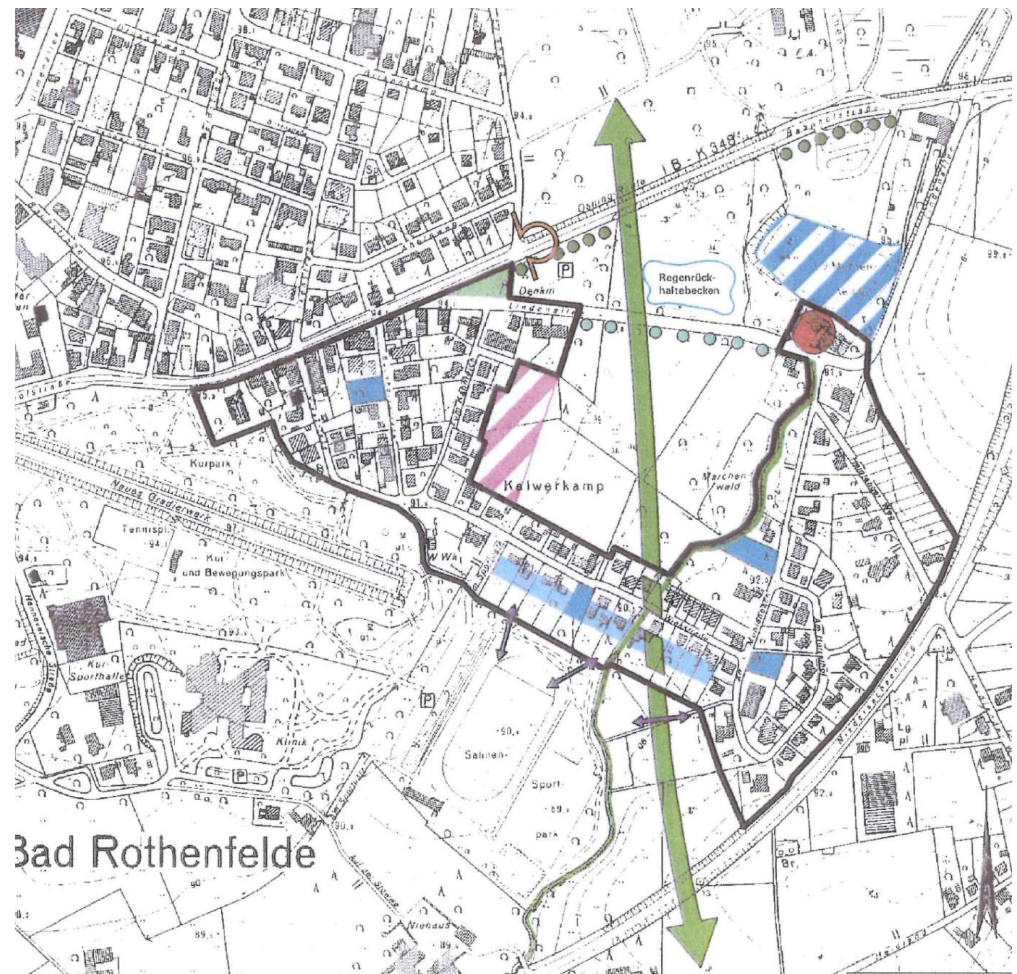
▪ Typenvorgabe für Baugebiete! Gebietstypen nicht unzulässig einschränken! Vorsicht „Etikettenschwindel“
▪ i.d.R. keine Begrenzung auf einzelne Nutzungen zulässig!

Von der Bestandsaufnahme ...

- Städtebauliche Grundlagenarbeit
- Anforderungen an die Abwägung ...
- möglichst frühzeitig Fachplanungen ...



Projekt:	Bebauungsplan 55 "Südlich der Lindenallee"
Auftraggeber:	Dipl.-Geogr. Michael Schwartz Gartenstr. 10 49211 Varendorf 0594932238
Form:	Aufnahme / Amphibien
Maßstab:	1:1.250
Datum:	November 2011
Auftraggeber:	Gemeinde Bad Rothenfelde Frankfurter Straße 3 49214 Bad Rothenfelde



Städtebaulicher Rahmenplan ... Handlungsempfehlungen

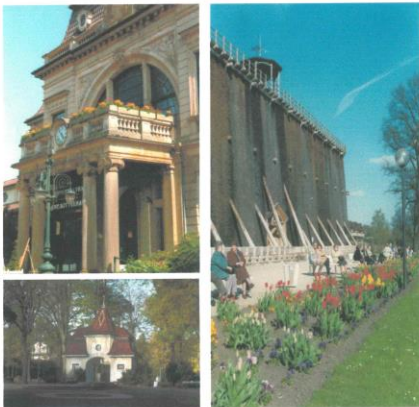
**Rahmenbedingungen: Siedlungs- und Grünstruktur,
Landschaft, Nachbarschaften, Erschließung ...**

Von der Bestandsaufnahme ...

- Städtebauliche Grundlagenarbeit
- Anforderungen an die Abwägung ...
- möglichst frühzeitig Fachplanungen ...

Gemeinde Bad Rothenfelde

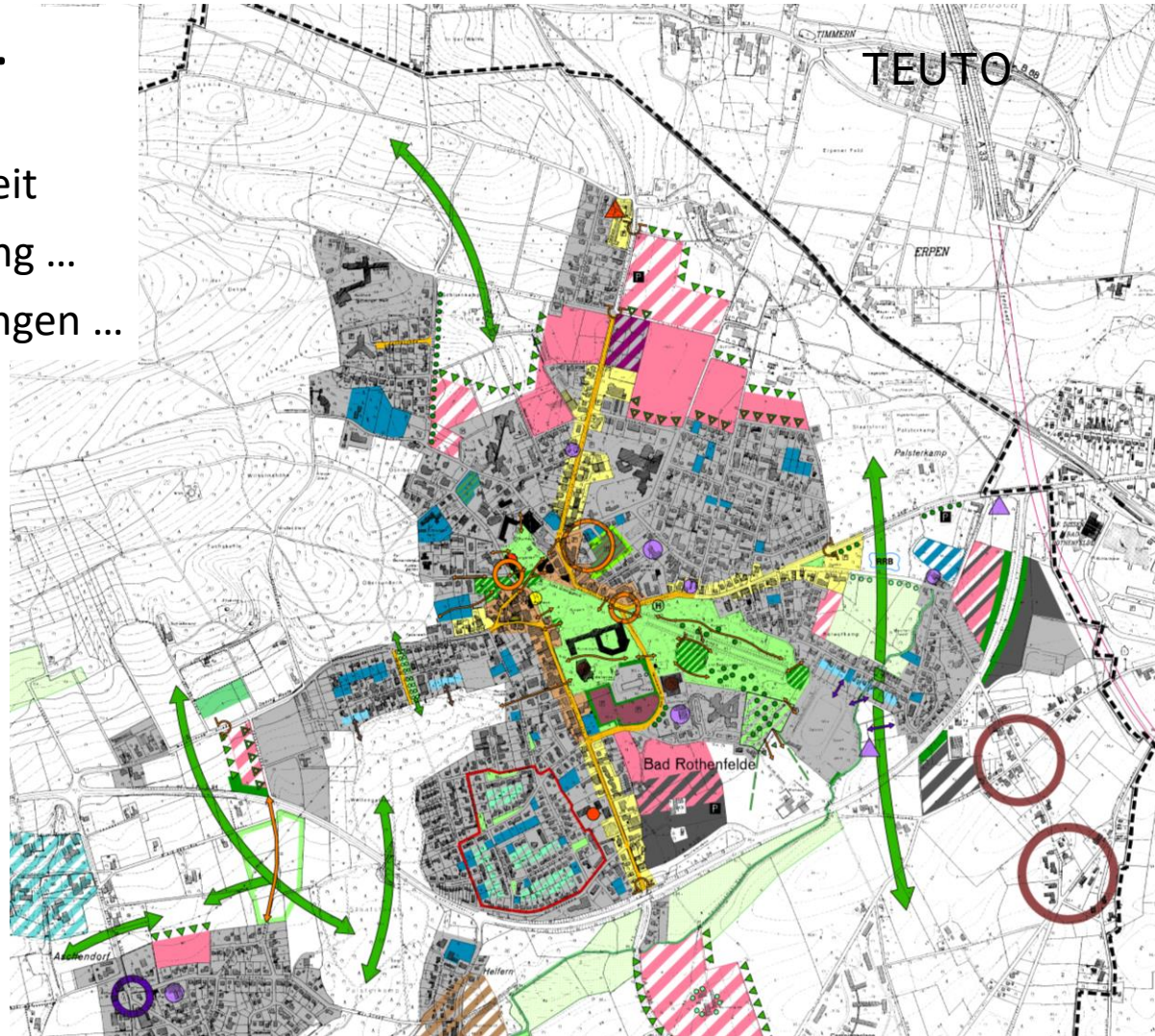
Städtebaulicher Rahmenplan mit Kurortentwicklungs- und Verkehrskonzept



Städtebaulicher Rahmenplan

Teil A: Bestandsaufnahme und Analyse

Teil B: Leitbild, Ziele und Rahmenkonzept



Städtebaulicher Rahmenplan 2001 ... Handlungs- und Maßnahmenkonzept

**Rahmenbedingungen: Siedlungs- und Grünstruktur,
Landschaft, Nachbarschaften, Erschließung ...**

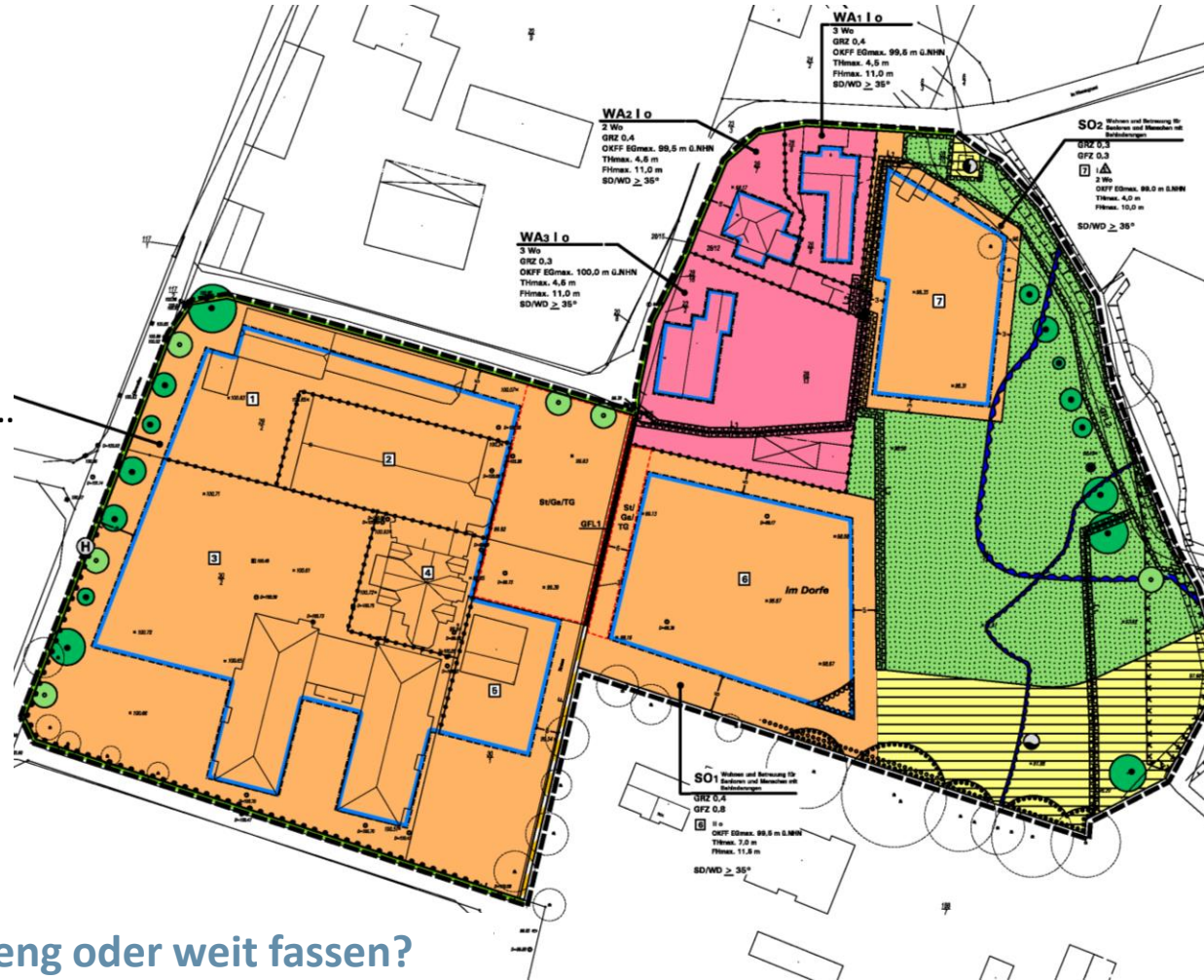
... zum Plankonzept

- Variantenprüfungen, soweit möglich
- Erweiterungen + Verknüpfungen
Bestand/Erweiterungsoptionen
- Nachbarbelange
- Naturschutz, Artenschutz, Wald
- Landwirtschaft
- Klimaschutz
- Verkehr
- Lärm
- ...



... und dann: Erarbeitung der Festsetzungen, z. B.

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Sondergebiet (SO) ...
- Wohneinheiten je Gebäude
- Bauformen (Hausgruppen, EH ..
- Zahl der Vollgeschosse
- Gebäudehöhen (Traufe, First)
- Baugrenzen ...
- Grundflächenzahl GRZ ...
- Baugestaltung, Dachformen ...
- Grünordnung, Naturschutz ...
- Schallschutz ...



=> Diskussion: Festsetzungen eng oder weit fassen?

=> Keine willkürlichen Festsetzungen!

=> Zutreffende Nutzungsbeschreibungen etc.!

Beispiel: Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“

Satzungsbeschluss 2019

Spezialfall: Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO



B-Plan Nr. 11, 1. Änderung „Sundernstraße“
 ... für eine Augenklinik



B-Plan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße“
 ... für eine Verwaltungseinrichtung

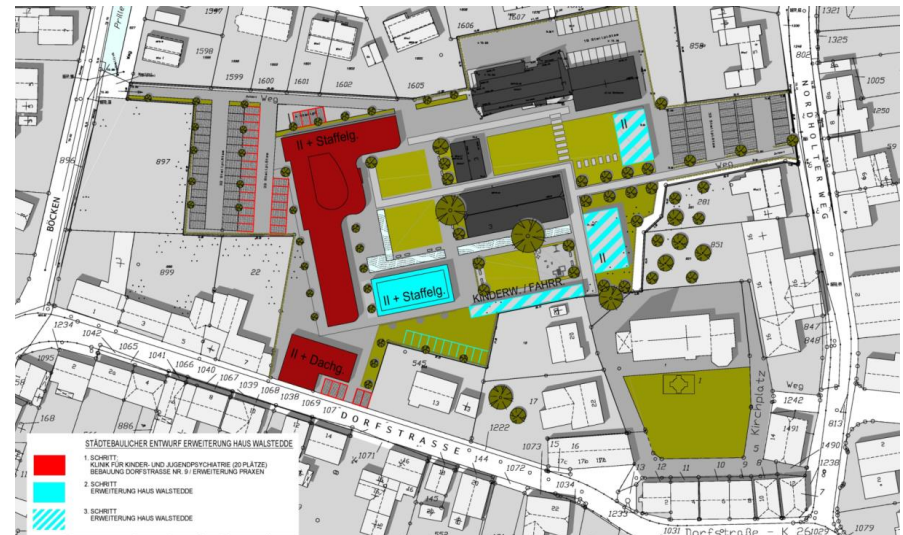
Spezialfall: Vorhabenbezogene Planungen gemäß § 12 BauGB

Planerische Umsetzung besonderer Plankonzepte oder von Einzelprojekten



... besondere Projekte oder Bauformen

... oder vorhabenbezogenen Spezialfall mit hohem Konfliktpotenzial: Ärztezentrum, Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie

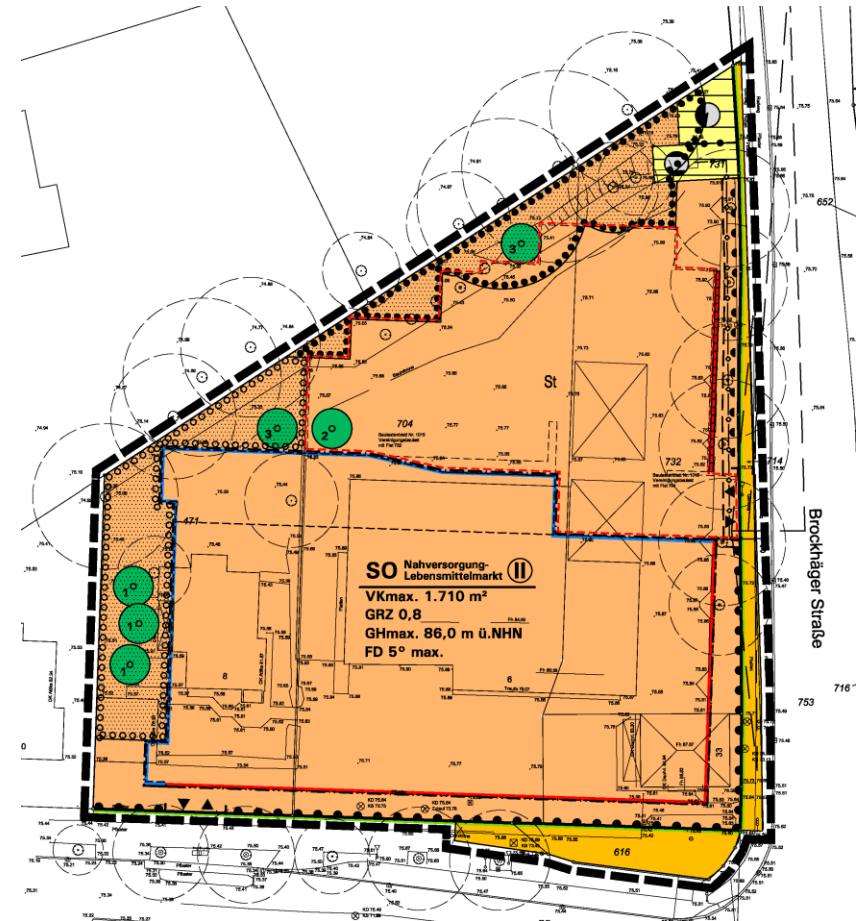




... hier ganz besonders wichtig: Öffentlichkeitsbeteiligung und Moderation im Planverfahren!

Spezialfall: Vorhabenbezogene Planung gemäß § 12 BauGB

- Bestandteile: **vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag**
- Initiative liegt beim Vorhabenträger
- Kostenübernahme durch Vorhabenträger
- Besondere Regelungsmöglichkeiten über § 9 BauGB hinaus
- *ggf. sehr unterschiedliche Inhalte und Gestaltungsmöglichkeiten!*
- Sofern vB-Plan nicht umgesetzt wird, kann die Satzung entschädigungslos aufgehoben werden



vB-Plan ... => Einzelhandel

WA1 II 
 1-2 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax, 4,0 m

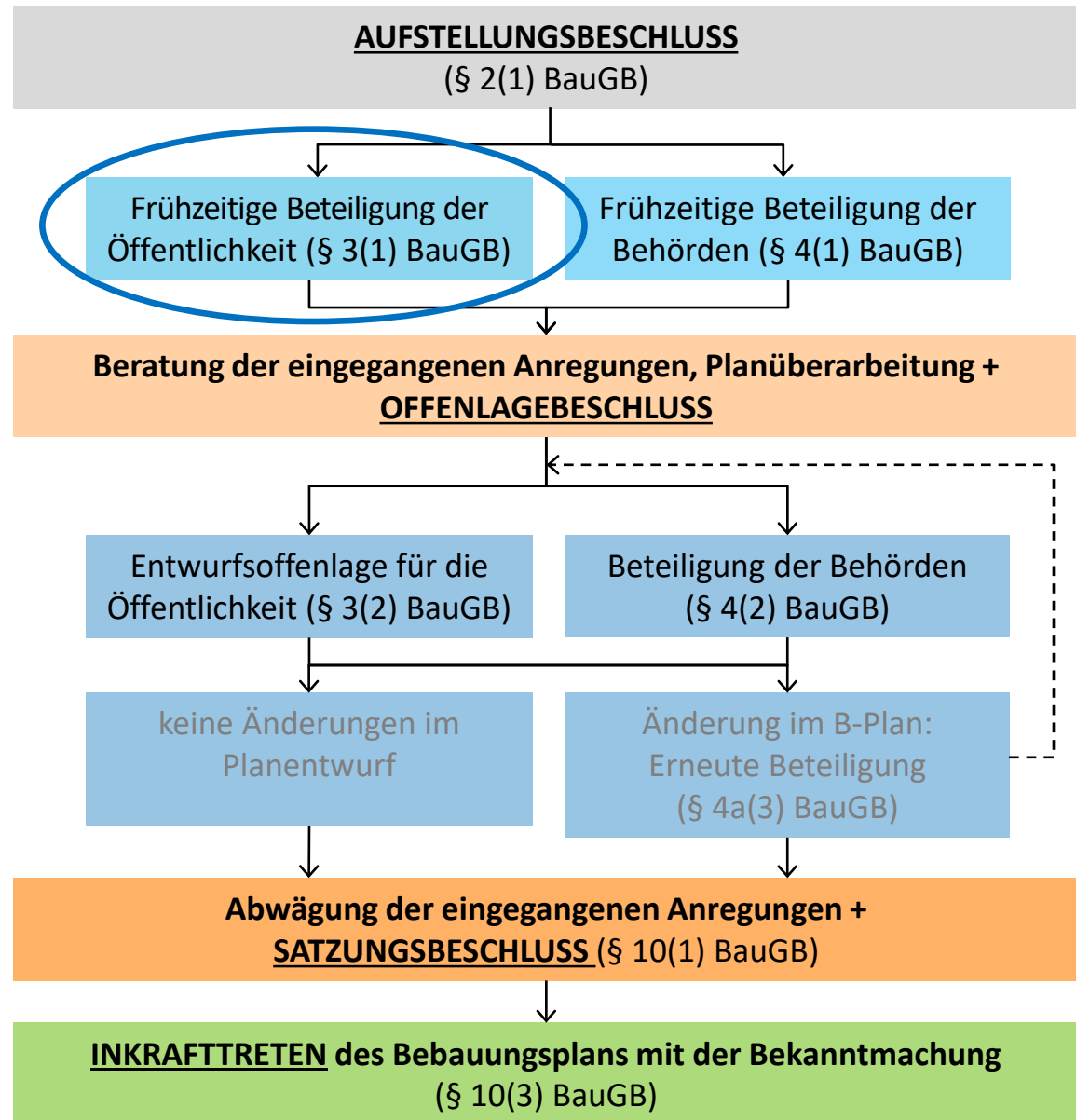
Kurzer Einschub: (Regel-)Verfahren für Bauleitpläne



BauGB-Regelverfahren für Flächennutzungspläne und Bebauungspläne

PS: Frühzeitige Beteiligungen v. a. der Betroffenen sehr wichtig ...

- Möglichst frühzeitige Unterrichtung, ggf. in Varianten
- Möglichst gute Information, Sorgen/Ängste Betroffener?
- Sammlung der abwägungsrelevanten Materialien
- Sog. „Scoping“ für Umweltprüfung
- Kein BauGB-Formerfordernis
- Hauptsatzung beachten



WA1 II 

1-2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax, 4,0 m

Auftrag „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“



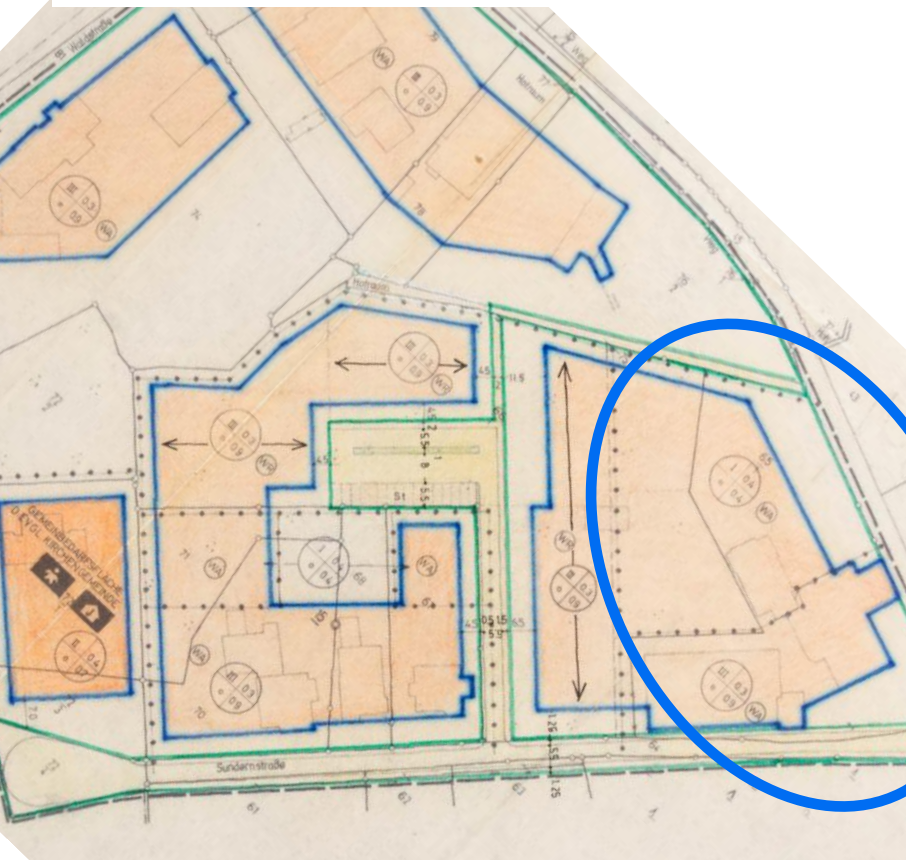
Seit Jahren Konzentration auf den Innenbereich – klarer Auftrag gemäß BauGB und Umweltgesetzgebung (... und „der gesunde Menschenverstand“):

- „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- zentrale Innerortslagen und Stadtgestalt erhalten
- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Lückenschlüsse und Reserveflächen mobilisieren
- Generationswechsel und Nachverdichtungen steuern
- Erschließungssysteme nutzen, ÖPNV-Bündelung
- u. v. m. ...
- *... aber: oft sehr hohes Konfliktpotential!!*
- *Bei konkreten Objekten/Sonderfällen gerade im Innenbereich ggf. Kauf durch öffentliche Hand!?*

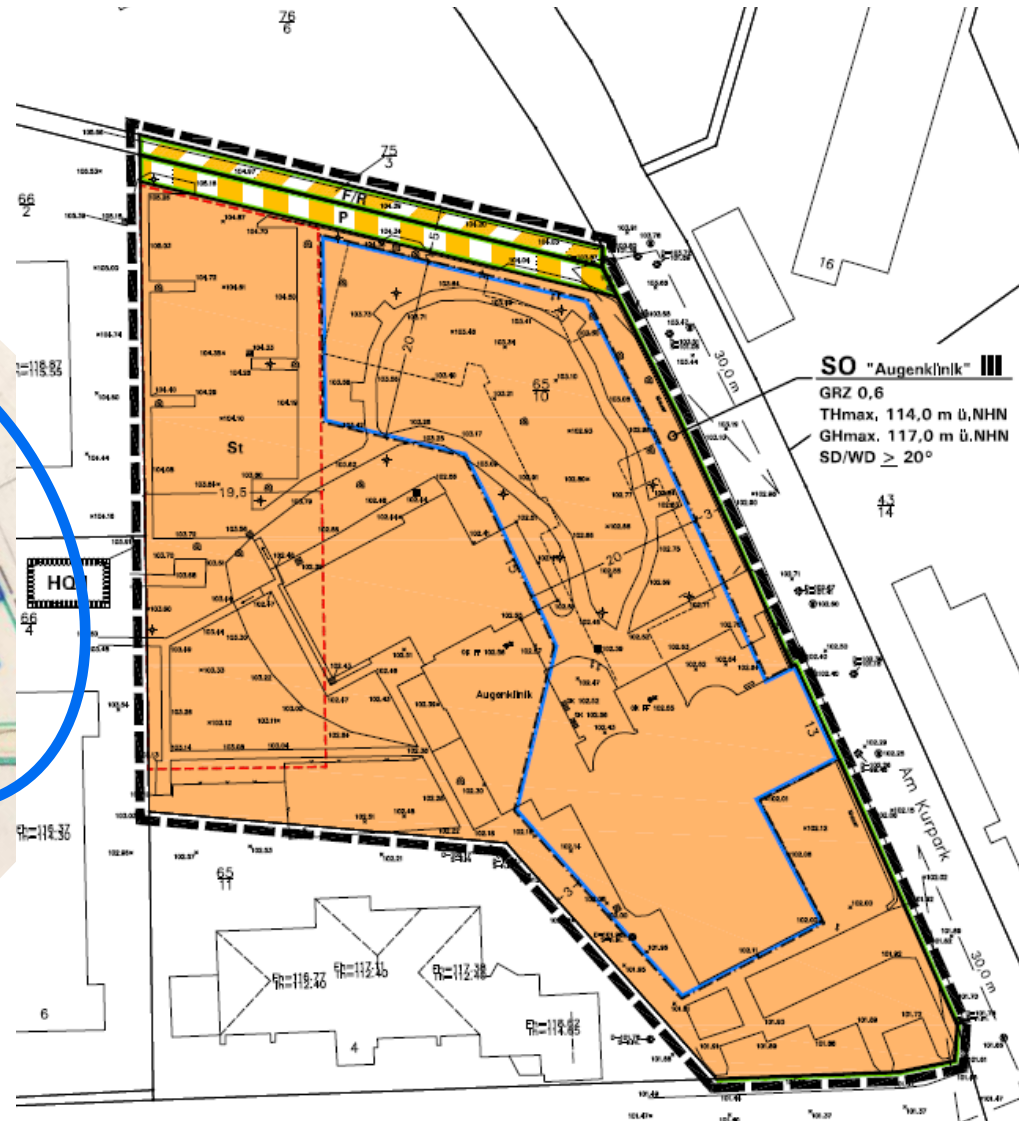
Achtung: Keine Innenverdichtung „um jeden Preis“ – Zielkonflikte!!

(Grünflächen, Stadtklima, Starkregen, Lebensqualität, Nutzungskonkurrenz, Dichteprobleme ...)

Planungsrechtliche Folge: zunehmend Bestandsüberplanungen + Planänderungen



Bebauungsplan Nr. 11 „Sundernstraße“
(Satzung 1969)



B-Plan Nr. 11, 1. Änderung „Sundernstraße“
(Satzung 2020)

Eine sehr wichtiges Thema: Generationswechsel und Nachverdichtungen ...



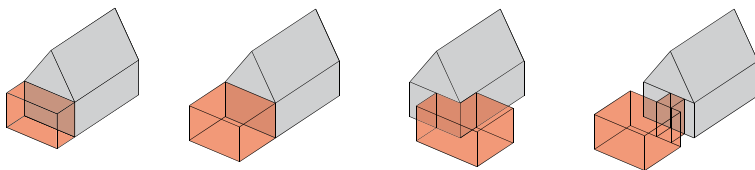
Verdichtung und Umnutzungen ./.. Nachbarschaften, Quartiercharakter, Ortsbild, ...

Eine sehr wichtiges Thema: Generationswechsel und Nachverdichtungen ...

- Eigentümerwechsel, Abriss vs. Neubau + Maßstäblichkeit, neue Nutzungen, Stellplatzkonflikte, Verkehr, Lärm ...
- Siedlungscharakter? Städtebau? Ziele?
- Bausubstanz? Bestandssicherung ...?
- Planungssicherheit für mittelfristig zu erwartende Veränderungen
- Oft wichtig: Angebot - kein Zwang!!

=> **Variantendiskussion und Klärung der Nachverdichtungspotenziale**

=> *Oft kommunalpolitisches Dilemma:
„man kann es nicht allen Recht machen ...“*



Variantendiskussion mit „Verdichtungsstufen“



WA1 II 

1-2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax, 4,0 m

Beispiele für Instrumente der Plansicherung und der Umsetzung

WA2 II 

1-2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax, 6,0 m
FHmax, 9,0 m
SD/ZD/WD 20°-45°

WA1 II 

1-2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax, 4,0 m
FHmax, 9,0 m
SD 30°-45°

Mühlenweg

Beispiele für Instrumente der Plansicherung und der Umsetzung

Veränderungssperre (§§ 14, 16 ff. BauGB):

- untersagt vorübergehend Durchführung baulicher Vorhaben, um eine künftige Bauleitplanung zu sichern
- Voraussetzungen für Erlass =
 - ... bekanntgemachter Aufstellungsbeschluss eines B-Plans,
 - ... Erforderlichkeit zur Sicherung der Planung,
 - ... Mindestmaß an Konkretisierung → keine Negativplanung! (Inhalt des aufzustellenden B-Plans muss erkennbar sein)
- Beschluss als Satzung
- inkl. Verlängerungen maximal 4 Jahre (2+1+1) ohne Entschädigungspflicht möglich

Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB):

- Ggf. auf Antrag der Gemeinde möglich für bis zu 12 Monate

Beispiele für Instrumente der Plansicherung und der Umsetzung

Vorkaufsrechte (§§ 24-28 ff. BauGB):

- nur bei vorliegendem Allgemeinwohlinteresse, Verwendungszweck ist anzugeben
- im Verkaufsfall innerhalb von 2 Monaten auszuüben (zu den mit dem eigentlichen Käufer vereinbarten Kaufbedingungen)
- ... aber sehr speziell + Anwendungsfälle eingeschränkt → juristische Prüfung!

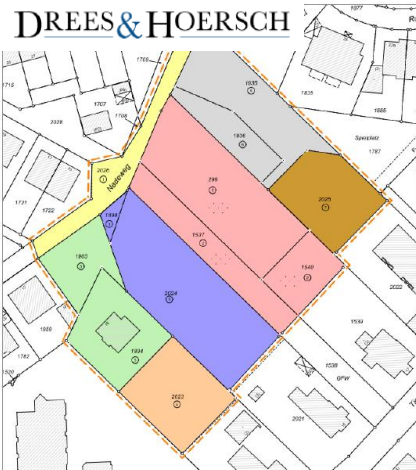
Allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken

- ... betrifft Grundstücke in B-Plänen bei Nutzung für öffentliche Zwecke und Ausgleichsmaßnahmen, im Außenbereich bei FNP-Darstellung als Wohnbaufläche/Wohngebiet sowie unbebaute Grundstücke in Gebieten, die nach §§ 30, 33 oder 34 (2) BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können
- ... in Frage kommen aber auch Grundstücke in Umlegungsgebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten/städtebaulichen Entwicklungsbereichen, Stadtumbaugebieten, Gebieten mit Erhaltungssatzung sowie in Gebieten zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind

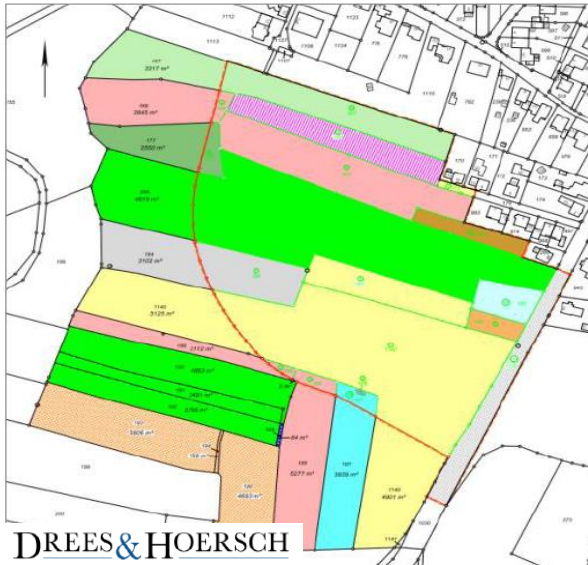
Besonderes Vorkaufsrecht (sog. Satzungs-vorkaufsrecht) in Gebieten, die durch Satzung oder im Bebauungsplan als Vorkaufsrechtgebiete gekennzeichnet sind

Beispiele für Instrumente der Plansicherung und der Umsetzung

Bodenordnung - Umlegung (§§ 45ff. BauGB):



- Ziel: Umsetzung v.a. von B-Plänen durch zweckmäßige Neuordnung der Grundstücke
 - ... durch Gemeinde/Umlegungsausschuss
 - ... angemessener, fairer Interessenausgleich öffentlich/privat und privat/privat
- *sehr sinnvolles, gerechtes Instrument zw. Mobilisierung und Interessenausgleich!*



Umsetzung der Planung....

Abgrenzung Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Bauplanungsrecht

= „Bodenrecht“

= **BauGB, BauNVO...**
(Bundesrecht und kommunale Planungshoheit)

Bauordnungsrecht

Ordnungsrecht,
Gefahrenabwehr,
Baugestaltungsrecht

= **Niedersächsische
Bauordnung (NBauO)**
(Landesrecht)



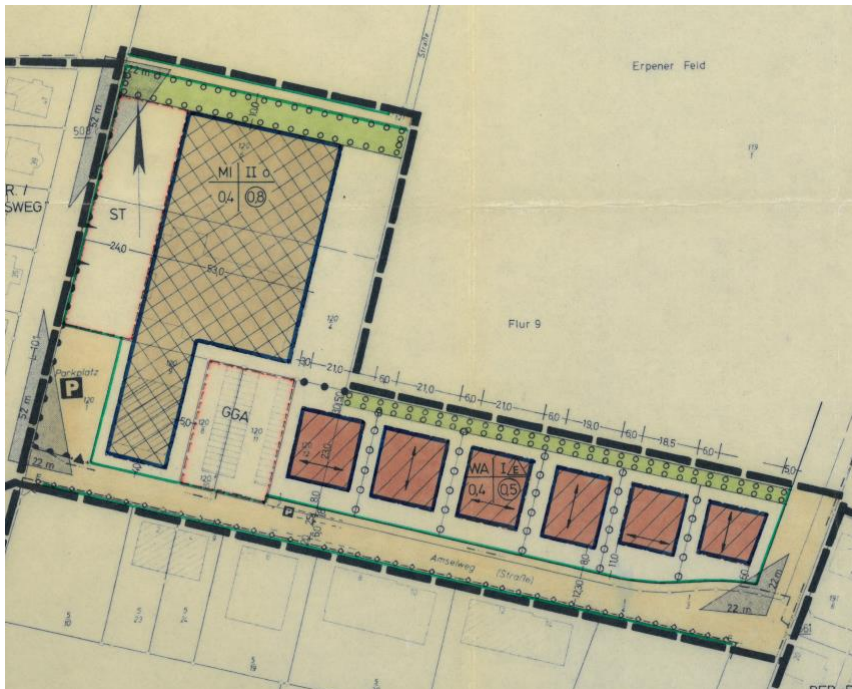
NBauO:

*Prüfung und Genehmigung
von Bauvorhaben, Brand-
schutz, Grundstücksteilung,
Verkehrssicherheit, Zustän-
digkeiten etc. ...*
(Genehmigungsbehörde LK
Osnabrück)

=> § 30 BauGB: Im Geltungsbereich eines (qualifizierten) B-Plans ... ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen entspricht und die Erschließung gesichert ist.

3.2 Zwei Beispiele in Bad Rothenfelde ...

Bebauungsplan Nr. 32 – Änderungen, Erweiterungen, (Teil)-Aufhebung?



B-Plan Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“
(Satzung 1982)



1. Änderung
(Satzung 2009)

- Heutige städtebauliche Ziele?
 - ... Änderung oder Erweiterung?
 - ... bei Aufhebung künftige Rechtslage § 34/§ 35?
 - Entschädigungsfragen (§ 42: 7 Jahre/Erschließung?)
- Grundsätzlich erheblicher Planungsspielraum der Kommune v. a. bei älteren Planungen ...

4. Weitere Themen: Baulandmobilisierungsgesetz, Gestaltungsziele ...

Bundesrat KOMPAKT

Das Wichtigste zur Sitzung

Ausgewählte Tagesordnungspunkte der 1005. Sitzung am 28.05.2021

TOP 29

Baulandmobilisierung



© Foto: PantherMedia | Westend61 Premium

Baldiges Inkrafttreten geplant

Die Bundesregierung leitet das Gesetz nun dem Bundespräsidenten zur Unterzeichnung zu und organisiert anschließend die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt. Es soll am Tag nach der Verkündung in Kraft treten.

Beschluss **Reden**

Baulandmobilisierungsgesetz gebilligt

Der Bundesrat hat am 28. Mai 2021 den Bundestagsbeschluss zur Mobilisierung von Bauland gebilligt. Es kann damit wie geplant in Kraft treten, nachdem der Bundespräsident es unterzeichnet hat.

Bezahlbarer Wohnraum

Ziel des Gesetzes ist es, schneller Bauland zu aktivieren, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu beschränken.

Wiederholte Änderungen im Baurecht ...

... aktuell: Baulandmobilisierungsgesetz - wesentliche Neuerungen u. a.

- **Sektoraler Bebauungsplan für sozialen Wohnungsbau** im unbeplanten Innenbereich (§ 9(2d) BauGB: einfacher Bebauungsplan, zeitlich befristet bis 2024/2026)
- **Einbeziehung von Außenbereichsflächen** in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB), Verlängerung der Geltungsdauer, aber weiterhin befristet bis 2022/2024
- **Erweiterung der Vorkaufsrechte** (§ 24 BauGB) für Wohnungsbau bei städtebaulichen Missständen i. S. §§ 136/177, „nur zum Wohl der Allgemeinheit“ jetzt auch insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs
- **In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ...** (= befristete Rechts-VO durch Land)
 - § 31(3) BauGB: befristete Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten
 - § 176(1) Nr. 3 BauGB: Erweiterung der möglichen Baugebote
 - § 250 BauGB: Genehmigungspflicht für Bildung von Wohnungseigentum
- **Dörfliches Wohngebiet** (§ 5a BauNVO - keine gleichgewichtige Mischung erforderlich)
- **Maß der baulichen Nutzung** (§ 17 BauNVO), Flexibilisierung der Bebauungsdichte durch Ersatz *Obergrenze* durch *Orientierungswert*

... hoffentlich Erleichterungen – aber in welchen Fällen/Kommunen wirklich anwendbar?

Kernaufgabe öffentlicher Planung:

Vorgabe der städtebaulichen Qualität, Definition Grundelemente

Baukultur ?

Stadtqualität ?

Regionale Identität ?

**individueller Gestaltungsspielraum –
wie viel Baufreiheit?**



Uniformität oder Beliebigkeit?

**„guter Geschmack“
- oder kurzfristige Mode?**

„Baumarkt(un)kultur“?

.....



... so?



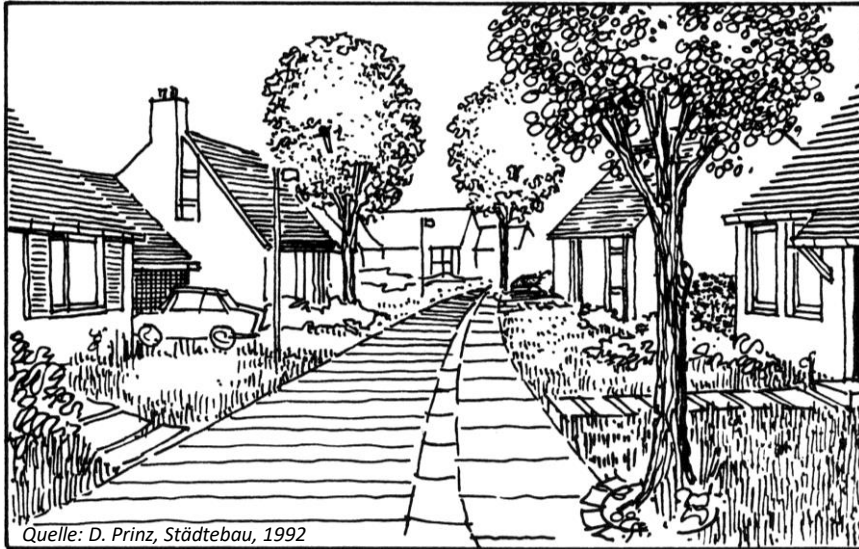
Nur ein Beispiel: Gartenstädte –

... allgemein anerkannte Gestaltqualitäten und hohe Lebensqualität durch Gesamtkonzept, auch bei verdichteter Bauweise!



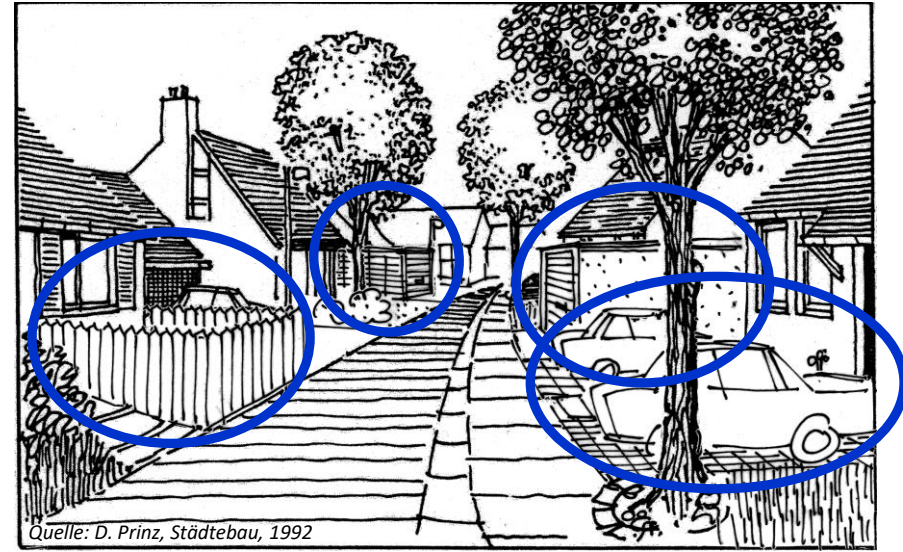
... oder so?



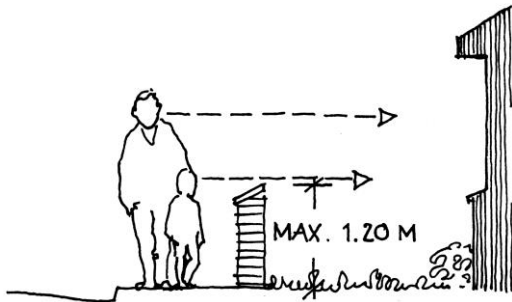


„Bauqualität und regionaltypische Gestaltung“ auch im Bestand

kontra



**„Allgemeiner Trend: Beliebigkeit“
... und dann auch noch Schottergärten**



PS: Erlebniswelt von Kindern
– auch als Sicherheitsaspekt!

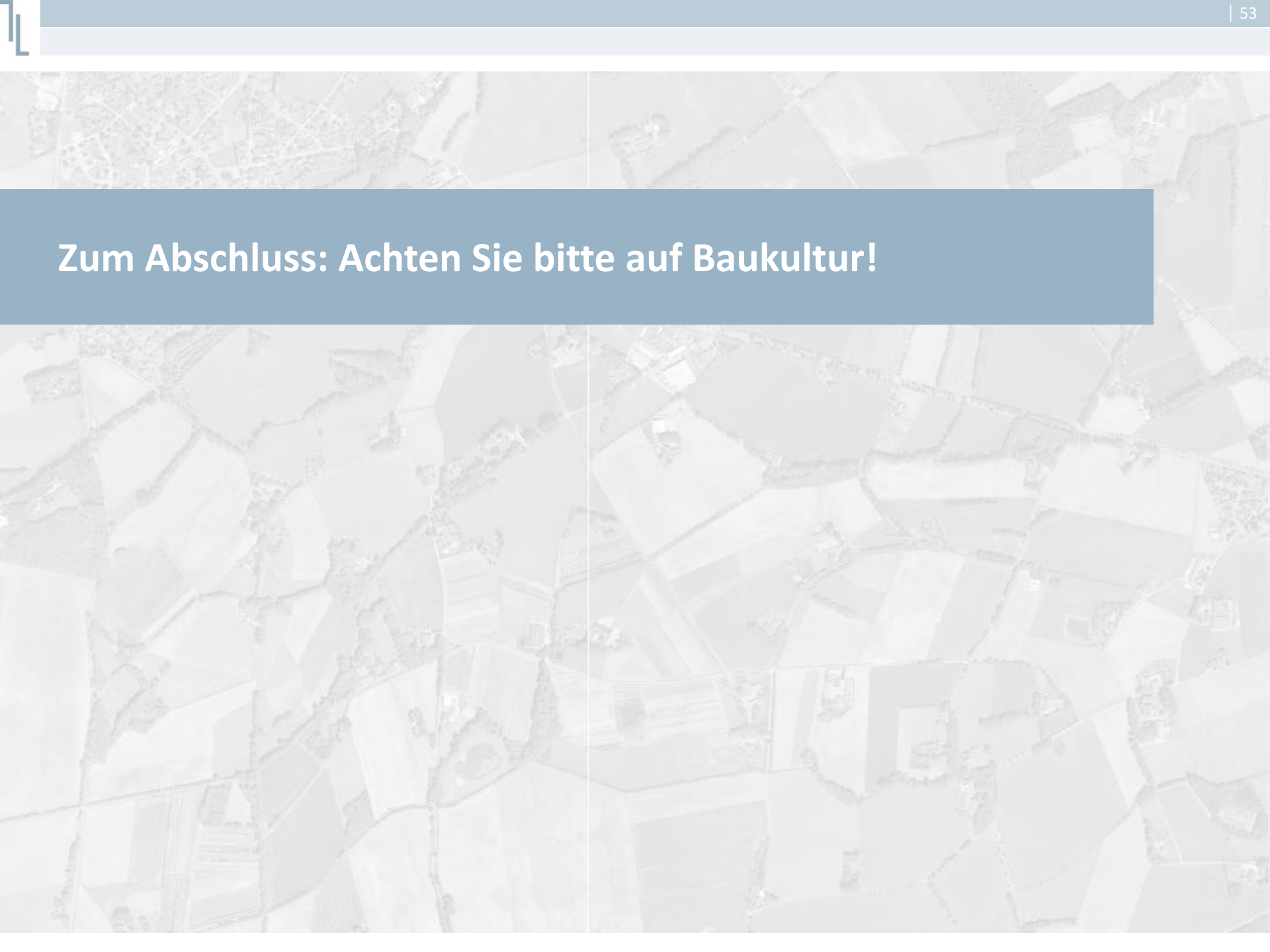


Ga/CP, Stellplätze, Einfriedungen
= große Wirkung im Straßenraum!

Vielen Dank für Ihr Interesse!



Backup – optionale Folien

An aerial photograph of a rural landscape, showing a complex pattern of agricultural fields, roads, and small clusters of buildings. The fields are in various shades of brown and tan, indicating different crops or stages of cultivation. The roads are thin, dark lines winding through the landscape. Small groups of buildings, likely farmhouses or small villages, are scattered throughout the fields.

Zum Abschluss: Achten Sie bitte auf Baukultur!



Zum Abschluss: Achten Sie bitte auf Baukultur!



Beispiel Gartenstadt –

... allgemein anerkannte Gestaltqualitäten und hohe Lebensqualität durch Gesamtkonzept, auch bei verdichteter Bauweise!



Positive Beispiele

auch in Siedlungen aus den 1950er Jahren,
(wenige) **enge Vorgaben** v.a.:

- Gebäudekubatur, Baulinien,
- Vorgärten, Garagen
- **und: damals „wenig Auswahl“!**

Ergebnis: relativ einheitliche, ruhige Gestaltung



Gute Beispiele aber auch in neueren Baugebieten!





Unsere Landschaft – unsere Ortsränder!





Modernisierungsbedarf ist unbestritten -
 aber nicht alles ist **gestalterisch, städte-
 baulich oder nachbarschaftlich** sinnvoll!
 - auch nicht jede Nachverdichtung!

Vorgehensweise

Grundsätzliche Möglichkeiten im Bebauungsplan:

1. **Enge** Gestaltungsfestsetzungen
2. **Weite** Gestaltungsfestsetzungen



Dachgestaltung

Ganz wichtiger Aspekt: Dacheindeckung

- Beliebigkeit oder
- begrenzt z. B. in roten bis schwarzen Farben ...
- ... oder nur in rot und rotbraun
- ... oder nur in dunkelbraun bis schwarz
- Dachbegrünungen, Solaranlagen: i. A. Zulässigkeit sichern

U. E. ein weiteres Problem:

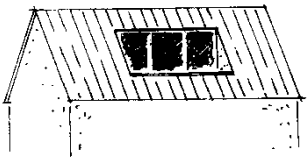
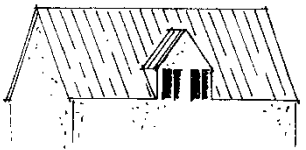
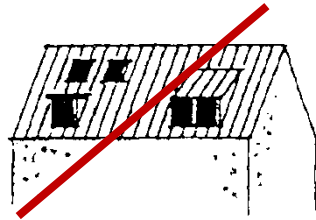
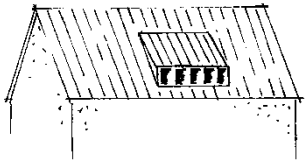
- Glasuren, stark glänzende Engoben und Lackierungen werden immer beliebter



Dachgestaltung

Ebenso Dachaufbauten/ Gauben:

- Erst ab 35° Dachneigung zulässig
- Im Spitzbodenbereich unzulässig
- Summe max. 50 % der Fassadenbreite
- Abstände Ortgang, First etc.





Abgrenzung **Vorgarten** – **Wohngarten**

*Gestaltqualität wichtig für
private Grundstücke und
Straßenzüge*

Vorgärten - Funktion und Aufgabe:

- **Zugangsbereich** zum Grundstück/Gebäude
- **Übergangsbereich**, halböffentlicher Puffer
- **Flächenreserve** für Stellplätze, Fahrräder, Mülltonnen...
- **Erweiterter Straßenraum** = wichtiges Gestaltungselement



Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) Neubekanntmachung 2017

- Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen > **Plangeber Land Nds.**
- basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht, zuletzt geändert 2017

Inhalt

- verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u. a.) und deren Entwicklungen

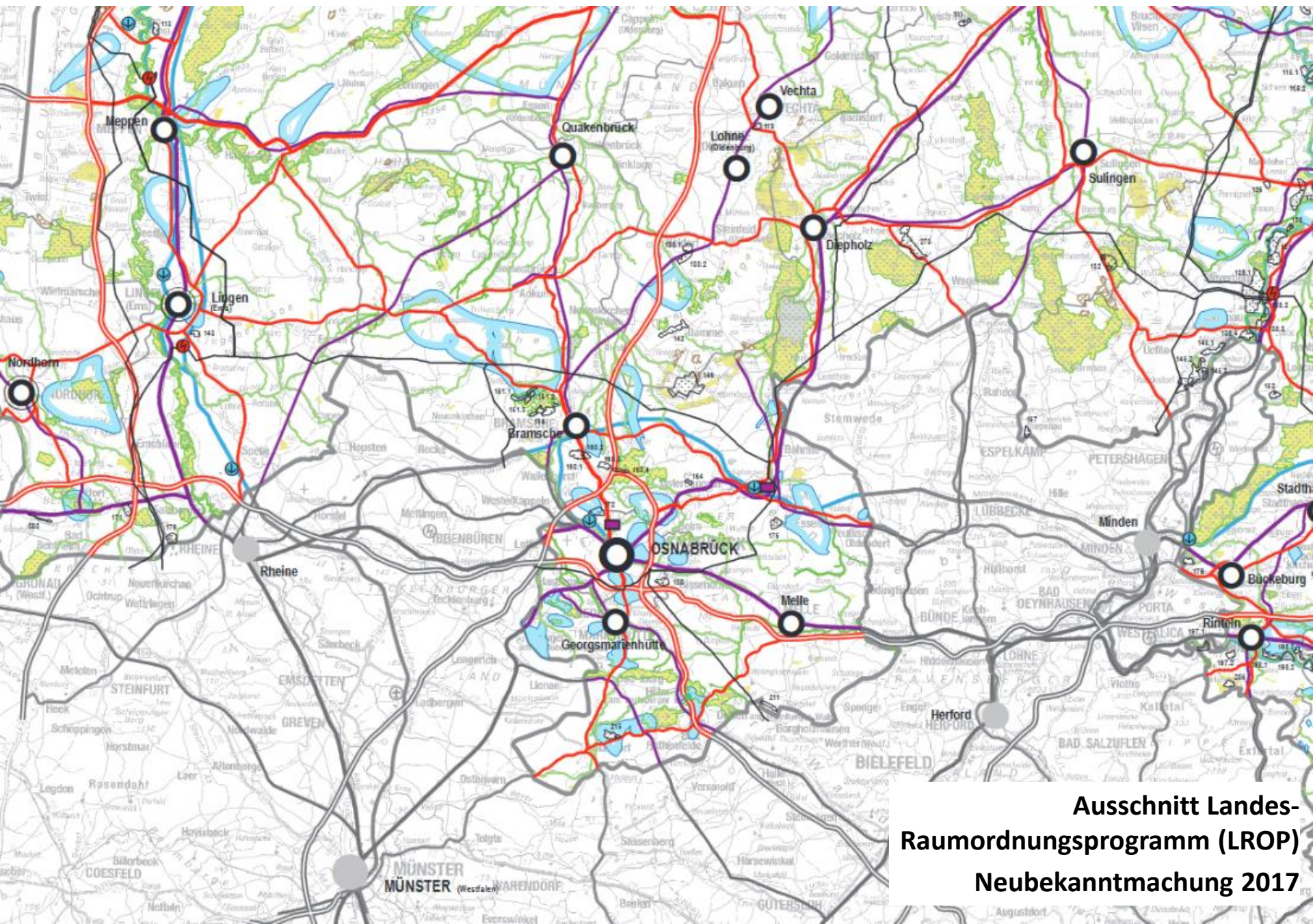
Ziel

- Abstimmung von oftmals widerstrebenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander
= **Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung**

Bestandteile

- „**Beschreibende Darstellung**“ mit textlichen Festlegungen und
- „**Zeichnerische Darstellung**“ (Karte im Maßstab 1 : 500 000)

**Derzeit Aktualisierung
des LROP**



**Ausschnitt Landes-
Raumordnungsprogramm (LRP)
Neubekanntmachung 2017**

5. Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

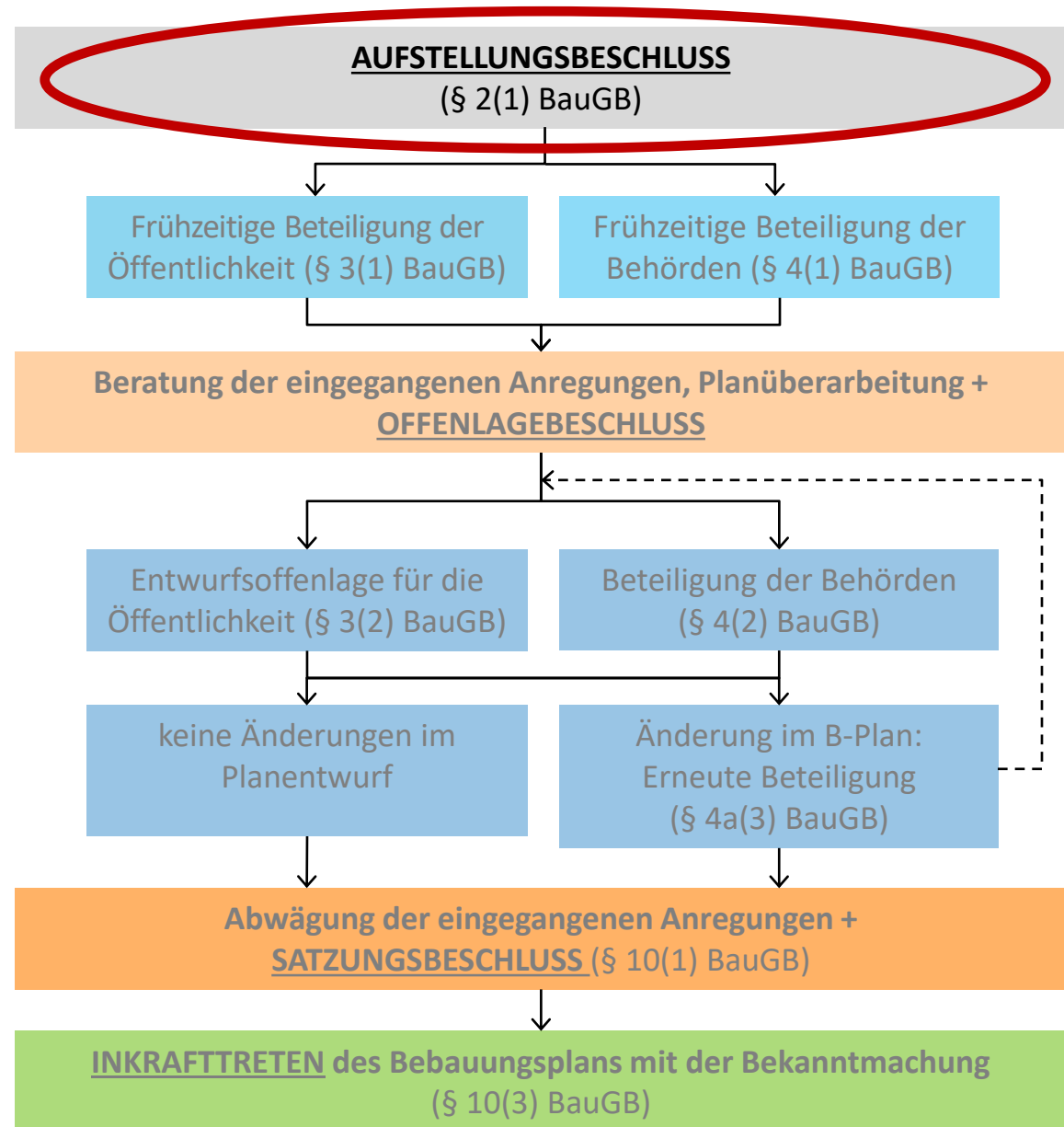
BauGB-Regelverfahren für FNP oder B-Plan

Aufstellungsbeschluss

§ 2(1) BauGB

- Allgemeine Planungsziele
- Vorläufige Gebietsgrenzen
- nicht zwingend erforderlich,
- ... aber notwendig für Veränderungssperre
- Bekanntmachung ortsüblich
- Hauptsatzung beachten

**PS: Verfahren +/- analog
auch für Änderungen und
Aufhebungen ...**

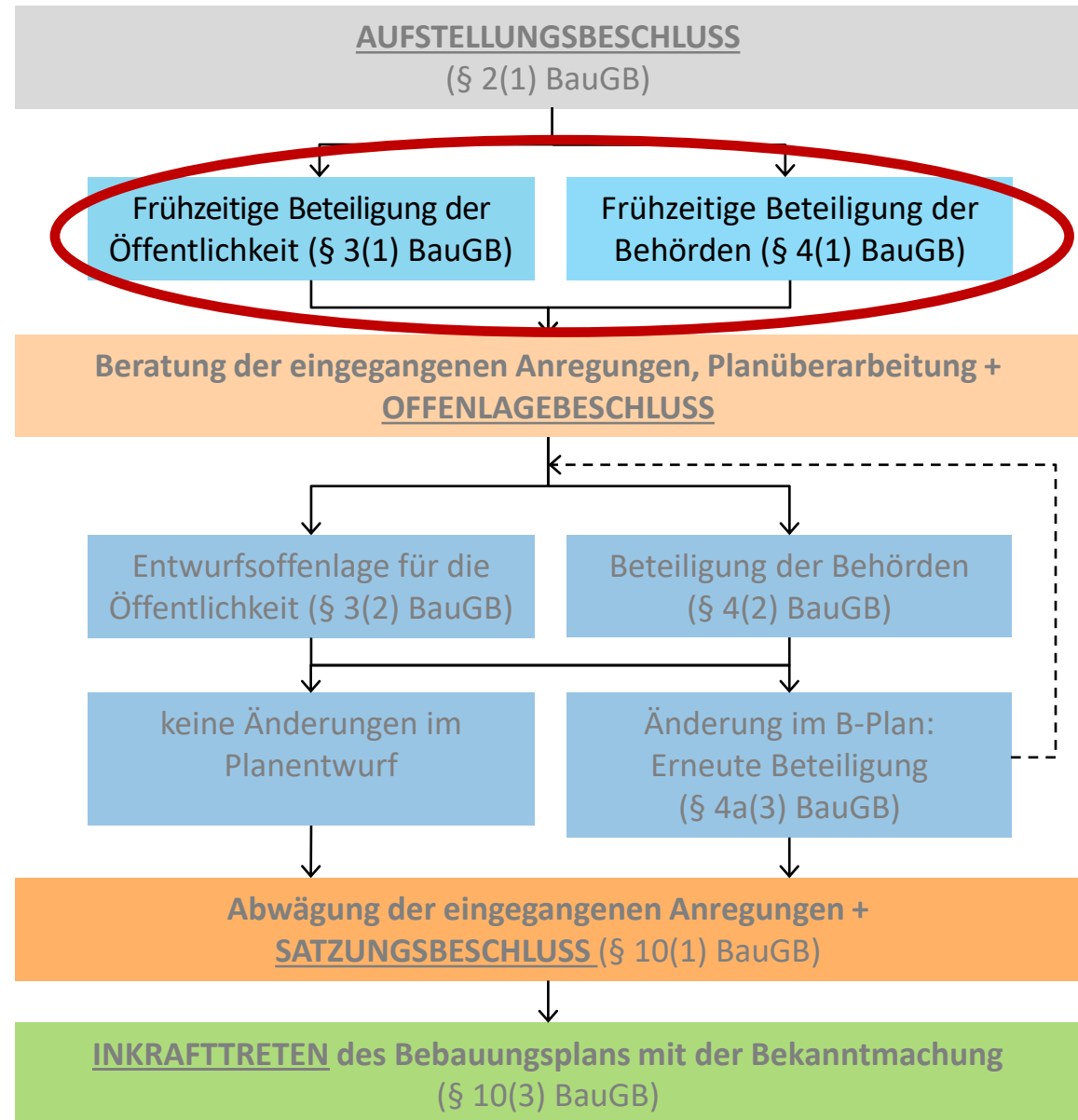


BauGB-Regelverfahren für FNP oder B-Plan

Frühzeitige Beteiligung

§§ 3(1), 4(1) BauGB

- Möglichst frühzeitige Unterrichtung, ggf. in Varianten
- Sammlung der abwägungsrelevanten Materialien
- Sog. „Scoping“ für Umweltprüfung
- *Kein BauGB-Formerfordernis*
- Hauptsatzung beachten



PS: Information der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB z.B. durch:

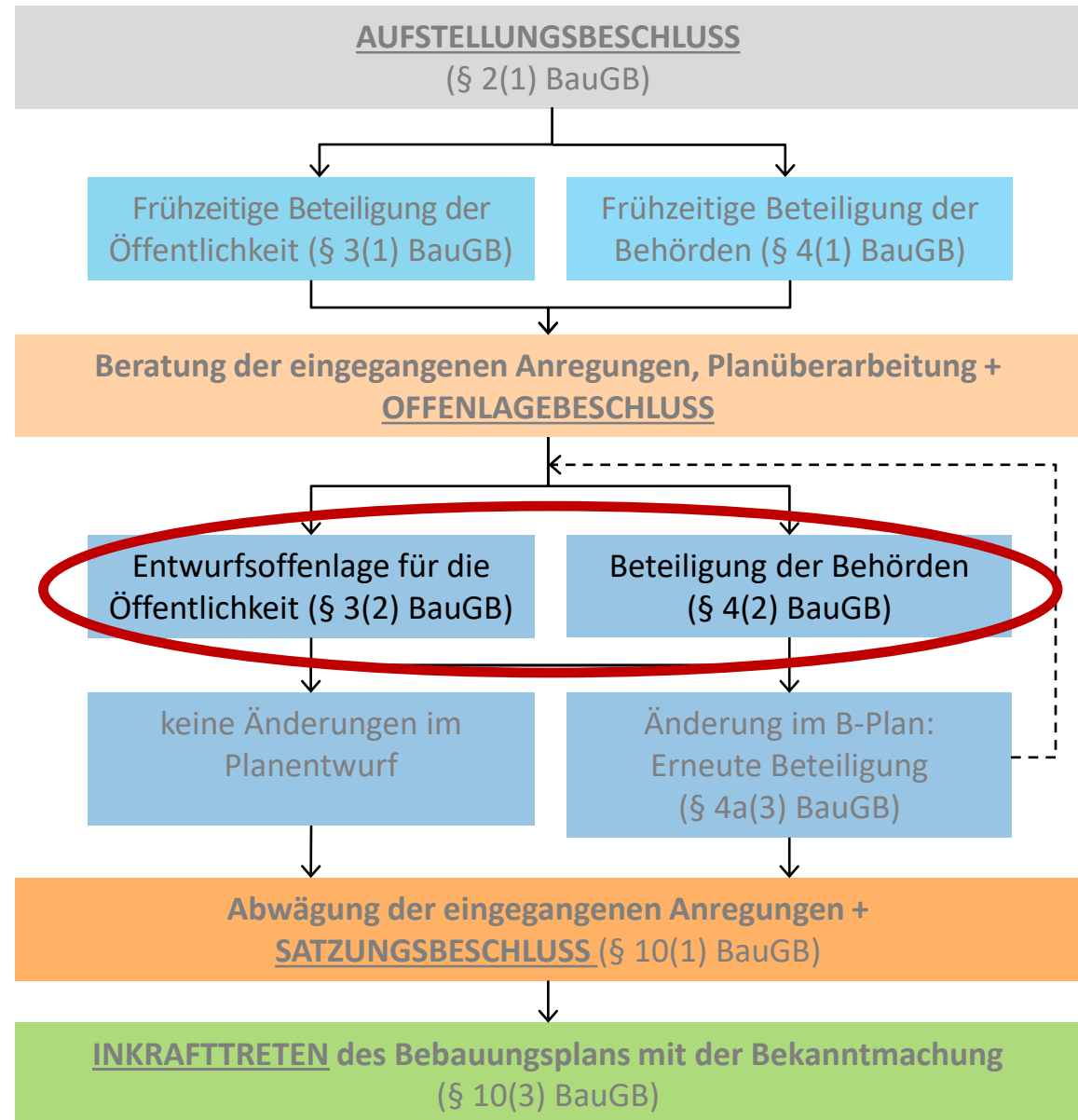
- Aushang und Erläuterung im Rathaus, Vorstellung im Internet
- Infoveranstaltung, Bürgersprechstunde
- Bürgerversammlungen
- Bei speziellen Planungen ggf. begleitende Workshops, Arbeitskreise ...
- Anregungen der Betroffenen zu Protokoll, per Post, im Internet
Schriftform hierbei i. d. R. unverzichtbar (nur mündliche Vorträge sind schwierig)

... dann Auswertung in der Abwägung = sachgerechte Gewichtung öffentlicher Belange und privater Interessen „miteinander, gegeneinander und untereinander“!

PS: Bürgerrechte und Bürgerpflichten ...

... in der Stadtentwicklung bitte auch übergeordnete Ziele und Gemeinwohl anerkennen, kein Eigeninteresse „um jeden Preis“

BauGB-Regelverfahren für FNP oder B-Plan



Offenlage

§§ 3(2), 4(2) BauGB

- **Streng formale Beteiligung!**
- Auslegung der Entwurfsunterlagen mind. 30 Tage
- BauGB-Bekanntmachungsfrist mind. 1 Woche
- Parallel Beteiligung der TÖB

BauGB-Regelverfahren für FNP oder B-Plan



FNP-Feststellung oder Bebauungsplan-Satzung

§ 6 BauGB und § 10(1) BauGB

- Vorbereitung im Ausschuss ...
- **Abwägung über alle Stellungnahmen und Beschluss FNP/ B-Plan aber durch Rat!**
- Begründung einschl. Umweltbericht wird vom Rat gebilligt

Beschleunigte Verfahren: Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

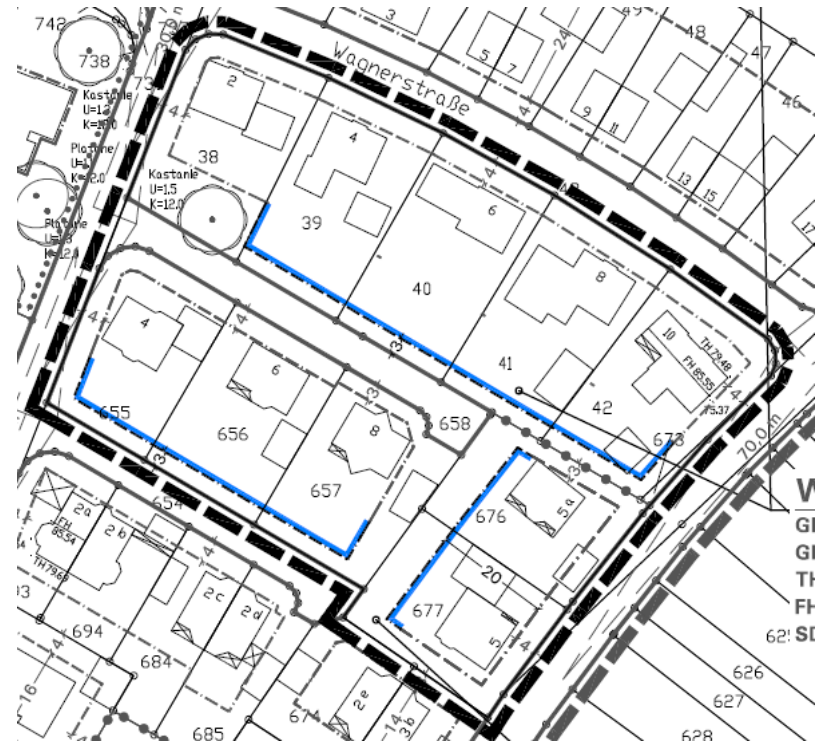
- Bei Änderungen/Ergänzungen, sofern Grundzüge der Planung nicht berührt
- Keine Vorbereitung oder Begründung von UVP-pflichtigen Vorhaben

Weitere mögliche Anwendungsbereiche:

- **Aufstellung im sog. 34er-Gebiet und bei Festsetzungen nach § 9(2a)/(2b) BauGB**
(Regelungen zur Art der baulichen Nutzung – Einzelhandel, Vergnügungsstätten)

Verfahrenserleichterungen:

- Verzicht auf frühzeitige Unterrichtung nach § 3(1) BauGB möglich
- Frist nach § 3(2) BauGB kann verkürzt werden („angemessene Frist“)
- Kein Umweltbericht, aber Berücksichtigung der Umweltbelange in Abwägung!



Bsp.: Verschiebung der Baugrenze

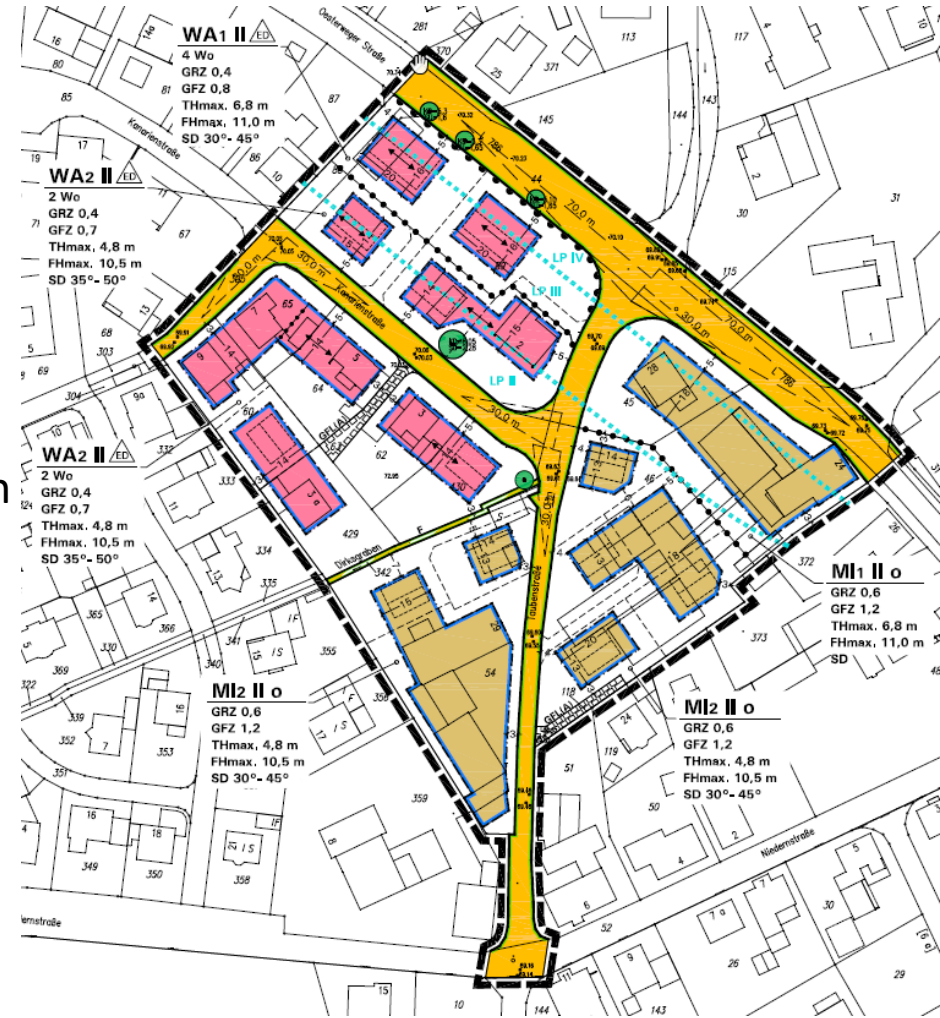
Beschleunigte Verfahren: § 13a BauGB für „Innenentwicklung“

Förderung der Innenentwicklung durch:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Nachverdichtung
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Voraussetzungen:

- Aufstellung, Änderung und Erweiterung von Bebauungsplänen im Innenbereich
 - Größenbeschränkung für die zulässige Grundfläche (20.000 m²) + Sonderregelungen/UVP-Vorprüfung
- Analog dazu befristet § 13b BauGB für kleinere Flächen in Siedlungsrandlage (Grundfläche < 10.000 m²)

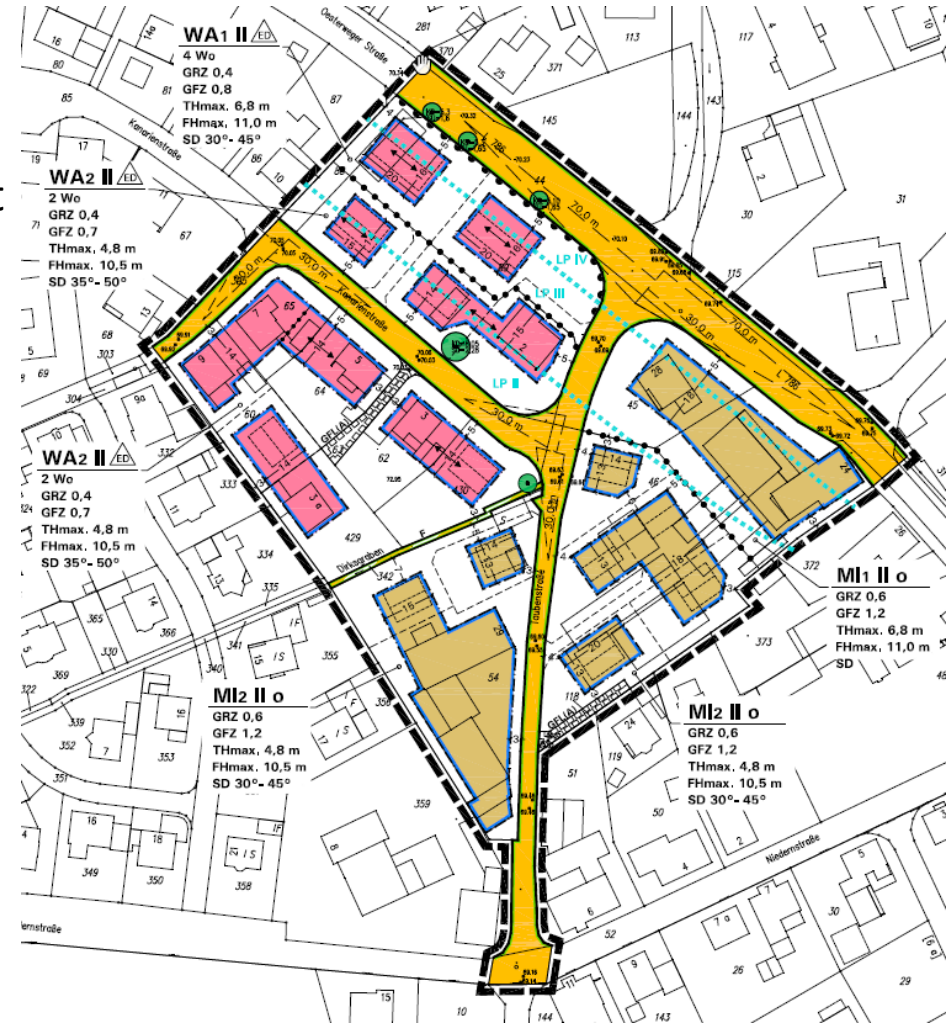


**B-Plan Nr. 1, 8. Änderung
„Oesterweg“ gem. § 13a BauGB**

Beschleunigte Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB

Mögliche Verfahrensvorteile:

- Verzicht auf frühzeitige Beteiligungen
- (formlose) Unterrichtung der Öffentlichkeit
- Verkürzung der Frist § 3(2) BauGB möglich
- Verzicht auf Umweltprüfung
- „Berichtigung des FNP“ möglich
- Eingriffsregelung i. d. R. aufgehoben



**B-Plan Nr. 1, 8. Änderung
„Oesterweg“ gem. § 13a BauGB**

Strategische Vorbereitung des Planverfahrens

Schritt I: Grundlagenarbeit – immer unverzichtbar

Schritt II: Interne Fachdiskussion

- „Sattelfeste“ städtebauliche Begründung (Vorsicht bei Sonderwünschen Einzelner!)
- Mängel und Konfliktpotenziale erkennen und nicht verdrängen
- Städtebauliche Qualitätsanforderungen formulieren

Schritt III: Verfahrensablauf und Zeitplan vorbereiten

- Planverfahren und Zeitplan realistisch entwickeln
- Ziele und Strategie im Umgang mit Öffentlichkeit, Investoren ... festlegen

Strategische Vorbereitung des Planverfahrens

Schritt I: Grundlagenarbeit – immer unverzichtbar

Schritt II: Interne Fachdiskussion

- „Sattelfeste“ städtebauliche Begründung (Vorsicht bei Sonderwünschen Einzelner!)
- Mängel und Konfliktpotenziale erkennen und nicht verdrängen
- Städtebauliche Qualitätsanforderungen formulieren

Schritt III: Verfahrensablauf und Zeitplan vorbereiten

- Planverfahren und Zeitplan realistisch entwickeln
- Ziele und Strategie im Umgang mit Öffentlichkeit, Investoren ... festlegen

... und jetzt gut gerüstet: Durchführung des Planverfahrens

- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden etc.
- Sachgerechte Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange