

- Mitteilung -

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Information über Grundlagen des Planungsrechts			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	
		13.10.2014	
Namenszeichen			
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 183/2014

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig
Datum: 13.10.2014

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Information über Grundlagen des Planungsrechts

Beschlussentwurf:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz befasst sich mit einer Vielzahl planungsrechtlicher Sachverhalte und trifft Entscheidungen mit weitreichender Wirkung für die Stadtentwicklung in Wesseling. Diese Vorlage soll dazu dienen, den mit der aktuellen Legislaturperiode neu hinzugekommenen Ausschussmitgliedern einen Überblick über das Planungsrecht zu vermitteln. Langjährige Mitglieder können ihre planungsrechtlichen Kenntnisse mithilfe der nachfolgenden Ausführungen auffrischen.

Das deutsche Bauplanungsrecht ist im wesentlichen im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Von Relevanz für die politischen Entscheidungsgremien sind insbesondere die Regelungen zur Bauleitplanung einschließlich der zugehörigen Aufstellungsverfahren sowie zur Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Bauleitplanung

Der Begriff „Bauleitplanung“ umfasst den vorbereitenden Flächennutzungsplan (FNP) als gesamtstädtischen Plan und die verbindlichen Bebauungspläne (B-Pläne), in welchen planungsrechtliche Regelungen für kleinere Gebietseinheiten festgelegt werden.

Flächennutzungsplan

Der auf einen Planungshorizont von ca. 15-20 Jahren ausgelegte Flächennutzungsplan gliedert das Stadtgebiet flächendeckend in verschiedene Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen) und Freiflächen und weist die wichtigsten infrastrukturellen Anlagen bzw. Einrichtungen (insbes. Verkehrswege, soziale/kulturelle/kirchliche/gesundheitliche Einrichtungen, Anlagen der Versorgung, Leitungen) aus. Im Gegensatz zum Bebauungsplan, der verbindliche „Festsetzungen“ enthält, spricht man bei den im FNP vorgenommenen zeichnerischen Ausweisungen von „Darstellungen“. Ein anderer Unterschied zum Bebauungsplan ist, dass der Flächennutzungsplan nicht als Satzung, sondern als verwaltungsinternes Planwerk beschlossen wird. Dennoch gehen auch von ihm Bindungswirkungen aus, etwa bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder bei der Zulässigkeit von Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich (s. Abschnitt „Zulässigkeit von Bauvorhaben“). Am Ende eines jeden FNP-Aufstellungs- oder Änderungsverfahrens ist eine Genehmigung des Plans durch die höhere Verwaltungsbehörde erforderlich. Für Wesseling ist dies die Bezirksregierung Köln. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Regelungsinhalte des FNP ist dieser Vorlage eine Kopie der digitalen Arbeitsfassung des Wesselingers Flächennutzungsplanes als Anlage 1 beigelegt.

Bebauungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Weicht die mit einem Bebauungsplan beabsichtigte Planung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, so ist der FNP (parallel) zu ändern. Während der Flächennutzungsplan die Ziele für die Stadtentwicklung auf einem vergleichsweise groben Niveau darstellt, enthalten Bebauungspläne sehr konkrete Regelungen für die Nutzung von Grundstücken.

Nahezu jeder Bebauungsplan weist Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstückflächen und zur Bauweise auf. Was unter diesen Kriterien zu verstehen ist, ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.

Als Gebietsart werden in Bebauungsplänen z.B. reine oder allgemeine Wohngebiete (WR bzw. WA), Gewerbegebiete (GE), Kern- (MK) oder Sondergebiete (SO) festgesetzt. Die Baunutzungsverordnung konkretisiert diese Gebietsarten und führt einen Katalog von Nutzungen an, die grundsätzlich in dem jeweiligen Gebiet zulässig sind, oder welche ausnahmsweise zugelassen werden können. Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) z.B. gilt, dass Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke *allgemein* - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen hingegen lediglich *ausnahmsweise* zulässig sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Nutzungsarten weiter beschränken, indem sie z.B. die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen grundsätzlich ausschließt.

Das Maß der baulichen Nutzung umfasst insbesondere Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse, sowie zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossflächenzahl (GFZ). Die GRZ gibt an, wie viele qm Grundfläche je

qm Grundstücksfläche zulässig sind. Ist z.B. eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so darf durch ein Gebäude maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Die Geschossflächenzahl legt fest, wie viele qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ berücksichtigt somit nicht nur die Grundfläche eines Gebäudes, sondern auch die Geschossfläche darüber liegender Geschosse und setzt sie ins Verhältnis zur Größe der Grundstücksfläche. Die Regelungen zur Ermittlung der GRZ und GFZ differieren je nachdem, auf welcher Fassung der Baunutzungsverordnung der zugehörige Bebauungsplan verabschiedet worden ist. Während bei älteren Bebauungsplänen die GRZ nur die Grundfläche des eigentlichen (Haupt-) Gebäudes umfasst, sind in neueren Bebauungsplänen auch andere überbaute oder befestigte Flächen, etwa von Nebenanlagen, Garagen oder Zufahrten, mitzurechnen. Die Baunutzungsverordnung sieht für diese Anlagen aber eine Zuschlagsmöglichkeit auf die festgesetzte GRZ vor.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Baufelder werden i.d.R. durch die Festsetzung von Baulinien oder Baugrenzen definiert. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss ein Gebäude die vorgegebene Umgrenzung genau einhalten. Baulinien werden z.B. festgesetzt, um den exakten Verlauf der Baufluchten an städtebaulich bedeutenden Plätzen festzulegen. In normalen Wohngebieten werden zumeist Baugrenzen festgesetzt, um den Bauherren ein ausreichendes Maß an Flexibilität einzuräumen. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so darf maximal bis zu dieser Linie gebaut werden. Eine Unterschreitung ist gleichwohl zulässig.

Durch die Bauweise wird festgelegt, ob eine künftige Bebauung *offen* oder *geschlossen* erfolgen darf. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zur Nachbargrenze errichtet. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser bis zu einer Länge von 50 Metern. Vornehmlich in Innenstadtbereichen wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude ohne Grenzabstand zur Nachbarbebauung errichtet werden. Die Gemeinde kann die Regelungen zur Bauweise weiter spezifizieren. So hat die Stadt Wesseling z.B. im 1. Bauabschnitt des Neubaugebietes Eichholz eine „abweichende Bauweise“ festgelegt, in der die offene Bauweise für Gebäude bzw. Gebäudegruppen auf eine Länge von maximal 25 Metern beschränkt wird.

Neben den beschriebenen Festsetzungsmöglichkeiten enthält der § 9 des Baugesetzbuches eine sehr detaillierte Liste weiterer Festsetzungsmöglichkeiten. Exemplarisch seien an dieser Stelle noch Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, öffentliche und private Grünflächen, Flächen für den Immissionsschutz, Flächen für die Landwirtschaft oder Ausgleichflächen genannt.

Das Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ist nahezu identisch. Anlage 2 verdeutlicht schematisch den Ablauf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im „Normalverfahren“. In der Regel fasst das politische Entscheidungsgremium in einem solchen Verfahren vier Beschlüsse. Am Anfang des Verfahrens steht der Aufstellungsbeschluss. Die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes müssen zu diesem Zeitpunkt schon feststehen – jedes Bebauungsplanverfahren setzt ein „Planerfordernis“ voraus. In den nachfolgenden Monaten erarbeitet die Verwaltung einen Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger textlicher Festsetzungen und einer Planbegründung. Die Planbegründung enthält neben der Erläuterung der beabsichtigten Festsetzungen einen Umweltbericht. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die im Baugesetzbuch angeführten Umweltbelange (§ 1 Abs. 7 BauGB) und vorgesehene Maßnahmen zum Ausgleich der baulichen Eingriffe dargestellt.

Mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung leitet der Ausschuss die 1. Beteiligungsphase des Bebauungsplanverfahrens ein. Die als Vorentwurf vorliegenden Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats im Rathaus der Stadt (Foyer, 3. Etage) ausgelegt. Die Bürger können sich in dieser Zeit über die Planung informieren und Anregungen vorbringen. Zusätzlich wird eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (TÖB). Der Verwaltung liegt eine Liste mit ca. 85 Behörden und TÖB vor, welche sie, je nach Betroffenheit, im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Zu den Behörden und TÖB gehören etwa die Bezirksregierung Köln, der Rhein-Erft-Kreis, der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die Nachbargemeinden, die IHK, Leitungsbetreiber, die Wesselinger Kirchengemeinden, Wasser- und Naturschutzverbände oder die petrochemischen Werke. Nach Abschluss der Beteiligungsphase erarbeitet die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplanes, in den die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einfließen.

Nachdem der Ausschuss den Entwurf und die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen hat, findet die zweite Beteiligungsphase statt. Die Planunterlagen werden erneut für die Dauer eines Monats ausgelegt und die Bürgerinnen und Bürger haben ein zweites Mal die Möglichkeit, sich zu informieren, oder Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen der Offenlage werden der Entwurf des B-Planes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen (Umweltbericht, ggf. Lärm-, Artenschutzgutachten etc.) ausgelegt. Da sich seit dem Vorentwurf möglicherweise Änderun-

gen der Planung ergeben haben können, werden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Wie bei der frühzeitigen Beteiligung erfolgt dies durch ein Anschreiben. Ist die Beteiligungsphase abgeschlossen, ohne dass eine weitere Änderung der Planunterlagen erforderlich wird, erarbeitet die Verwaltung die Satzungsfassung des Bebauungsplanes. Müssen wesentliche Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen werden, ist eine erneute Offenlage unter vorheriger Beteiligung des Ausschusses erforderlich.

Der Satzungsbeschluss erfolgt durch den Rat der Stadt Wesseling auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz. Der Rat bescheidet dabei zum Einen über die Anregungen, die in den beiden Beteiligungsstufen geäußert worden sind. Die Verwaltung fertigt hierzu einen tabellarischen Abwägungsvorschlag an, aus dem die jeweilige Bürger- oder Behörden-/TÖB-Eingabe und die zugehörige Stellungnahme der Verwaltung entnommen werden können. Der Rat beschließt zum Anderen den Bebauungsplan (einschließlich der textlichen Festsetzungen und eventueller Hinweise) als Satzung. Die Begründung und der Umweltbericht sind nicht Teil der Satzung und werden vom Rat lediglich zur Kenntnis genommen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Wesseling tritt der Bebauungsplan schließlich in Kraft.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Zur Beschleunigung von Planverfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung hat der Gesetzgeber im Jahre 2007 den § 13a in das BauGB eingefügt. Bei Bebauungsplänen, die nach § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Darüber hinaus gelten vereinfachte Regelungen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden-/TÖB-Beteiligung. Im beschleunigten Verfahren führt die Stadt Wesseling nach dem Aufstellungsbeschluss eine „frühzeitige Unterrichtung“ der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange durch. Die Unterrichtung erfolgt in Form einer 2-wöchigen Auslegung der Planunterlagen im Rathaus. Die Beteiligung der betroffenen TÖB und Behörden wird schriftlich vorgenommen. Ist die frühzeitige Unterrichtung abgeschlossen und ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet worden, so steht als nächster Schritt der Offenlagebeschluss durch den Ausschuss an. Auf den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/TÖB wird somit verzichtet. Im weiteren Fortgang unterscheidet sich das beschleunigte Verfahren nur in kleineren Formalien vom oben beschriebenen Normalverfahren.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Häufig kommt es vor, dass ein Investor eine genaue Vorstellung davon hat, mit welcher Art von Vorhaben er ein Grundstück bebauen möchte. Er ist darüber hinaus bereit und in der Lage, die Planung und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Der Investor kommt alsdann mit einem sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (VEP) auf die Gemeinde zu und bittet um Zustimmung für die Durchführung des von ihm beabsichtigten Planverfahrens. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet er sich zur Kostentragung und zur Durchführung des Vorhabens in einer festgelegten Frist. Das Planverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht einem normalen B-Plan-Aufstellungsverfahren. Auch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist möglich. Der VEP wird von der Gemeinde schließlich als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ als Satzung beschlossen. In Wesseling ist das Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes z.B. beim Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße, dem Lebensmittelmarkt an der Gotenstraße oder beim Bau des Mehrfamilienhauses auf dem Postareal zum Einsatz gekommen.

Parallelverfahren, nachträgliche Berichtigung des FNP

Ist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des übergeordneten Flächennutzungsplanes erforderlich, so werden beide Planverfahren in einem sog. „Parallelverfahren“ gebündelt.

Wird ein Bebauungsplan unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgestellt und ergibt sich durch die Aufstellung ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so wird letzterer nicht in einem Parallelverfahren geändert, sondern lediglich berichtigt. Die Berichtigung stellt einen verwaltungsinernen Vorgang ohne Beteiligung der politischen Gremien dar. Die Verwaltung erstellt eine Planurkunde mit den entsprechend angepassten Darstellungen und fertigt diese aus. Eine Ausfertigung des Planes wird der Bezirksregierung zur Kenntnis übersendet.

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Geht bei der Stadt Wesseling ein Bauantrag ein, so wird die Übereinstimmung des beantragten Vorhabens mit den planungsrechtlichen Vorgaben durch den Bereich 61 geprüft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich danach, ob dieses

- im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB),
- im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (§ 33 BauGB),
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder
- im Außenbereich (§ 35 BauGB) realisiert werden soll.

Liegt das Bauvorhaben *im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes*, so wird überprüft, ob es mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt (§ 30 BauGB). Ist dies der Fall, so ist es aus planungsrechtlicher Sicht zulässig. Sprechen keine anderen Vorschriften gegen das Vorhaben (z.B. Bauordnungsrecht: Brandschutz, Abstandsflächen...), wird eine Baugenehmigung erteilt. Widerspricht das Vorhaben einer oder mehreren Festsetzungen des Bebauungsplanes, prüft der Bereich 61, ob für die Abweichung(en) eine *Ausnahme* oder *Befreiung* erteilt werden kann. Ausnahmen sind explizit als solche in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes normiert bzw. ergeben sich aus der Baunutzungsverordnung (siehe z.B. Ausführungen zur „Art der baulichen Nutzung“ oben). Mit einer Befreiung kann die Gemeinde auf unvorhergesehene Fallkonstellationen reagieren. Grundlage für die Erteilung einer Befreiung ist insbesondere, dass die Abweichung nicht den „Grundzügen der Planung“ widerspricht. Ist die Abweichung von unwesentlicher Bedeutung für das Plangerüst bzw. die Ziele, die dem B-Plan zu Grunde liegen, kann eine Befreiung vertretbar sein. Sowohl bei der Ausnahme als auch bei der Befreiung handelt es sich um reine Ermessenentscheidungen der Gemeinde. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht für den Bauherren nicht.

Wird eine Baugenehmigung für ein Vorhaben beantragt, welches *im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes* realisiert werden soll, so ist der Planungsstand des Bebauungsplanverfahrens entscheidend. Hat die Offenlage (2. Beteiligungsstufe) bereits stattgefunden und sind keine wesentlichen, nicht ausräumbaren Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert worden, so kann ein Vorhaben auf Grundlage der „Planreife“ des Bebauungsplanes (§ 33 BauGB) zugelassen werden. Weitere Voraussetzung neben der Planreife ist die Anerkennung der künftigen Festsetzungen durch den Bauherren. Ferner muss die Erschließung gesichert sein. Hat ein Bebauungsplan den Status der Planreife noch nicht erlangt, so gilt der „darunter liegende“ alte Bebauungsplan. Besteht ein solcher Plan nicht, ist das Vorhaben als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich oder als Vorhaben im Außenbereich zu beurteilen.

Bebauungspläne werden in der Regel nicht flächendeckend für das Stadtgebiet aufgestellt. Es verbleiben somit immer Restflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs, für die kein Bebauungsplan vorhanden ist. Vorhaben *im unbeplanten Innenbereich* werden nach § 34 BauGB beurteilt. Entscheidend für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Innenbereichs-Vorhabens ist, dass es sich „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Die Einfügung muss gegeben sein hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden soll. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Begriff des „Einfügens“ beinhaltet das sogenannte „Gebot der Rücksichtnahme“. Das Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt und ein Vorhaben unzulässig, wenn es z.B. unzumutbare Emissionen verursacht und die Nachbarschaft beeinträchtigt oder wenn es sich selbst schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzt. Die Prüfung des Einfügens erfolgt durch einen Blick auf die nähere Umgebung des Vorhabens anhand von Liegenschaftskarten, Luftbildern, Bauakten oder einer Besichtigung vor Ort. Es wird ermittelt, wie die Bebauung im Umfeld des Vorhabens aussieht und hierbei ein „Rahmen“ abgeleitet. Bewegt sich das Vorhaben im vorhandenen Rahmen, da z.B. die Umgebungsbebauung durch freistehende, 2-geschossige Wohnhäuser auf verhältnismäßig großen Baugrundstücken geprägt ist, und auch das Vorhaben in vergleichbarer Weise errichtet werden soll, fügt es sich ein (sofern das Einfügen in Bezug auf alle Einfügekriterien gegeben ist) und ist planungsrechtlich zulässig. Unter gewissen Voraussetzungen kann ein Vorhaben auch dann zulässig sein, wenn es den Rahmen, den die Umgebungsbebauung vorgibt, überschreitet. Möglich ist dies, wenn das Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme wahr, es keine „bodenrechtlichen Spannungen“ verursacht und trotz seiner Andersartigkeit ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild mit seiner Umgebung bildet. Bodenrechtliche Spannungen können z.B. dadurch begründet werden, dass ein Vorhaben ein Vorbild schafft, welches durch Hinzukommen weiterer ähnlicher Vorhaben Probleme verursacht, die nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gelöst werden können.

Flächen, für die es keinen Bebauungsplan gibt und die nicht dem Siedlungszusammenhang zugeordnet werden können, bezeichnet man als „Außenbereichsflächen“. An *Vorhaben im Außenbereich* werden besonders strenge Anforderungen gestellt, da der Außenbereich vielfältige Freiraum-, Natur- und Klimaschutz-

funktionen für die Städte übernimmt und daher weitestgehend von Bebauung freigehalten werden soll. Im § 35 BauGB werden sog. „öffentliche Belange“ aufgelistet, die durch Außenbereichsvorhaben nicht oder nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden dürfen. Ein ganz wichtiger öffentlicher Belang, der einem Außenbereichsvorhaben entgegen gehalten werden kann, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ebenfalls von großer Bedeutung sind die Darstellungen von Landschaftsplänen mit ihren Schutzgebietsausweisungen oder von Wasser-, Abfall- oder immissionsschutzrechtlichen Plänen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist ebenfalls anzunehmen, wenn das Vorhaben z.B. schädliche Umweltauswirkungen hervorruft, wenn es das Landschaftsbild und seinen Erholungswert beeinträchtigt oder wenn es die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung erwarten lässt.

Die Gewichtung der öffentlichen Belange ist davon abhängig, ob es sich bei dem beantragten Vorhaben um ein „privilegiertes Vorhaben“ oder ein „sonstiges Vorhaben“ handelt. Während ein sonstiges Vorhaben bereits als unzulässig anzusehen ist, wenn es öffentliche Belange *beeinträchtigt*, tritt dies bei einem privilegierten Vorhaben erst ein, wenn ihm öffentliche Belange *entgegenstehen*. Unter die privilegierten Vorhaben fallen z.B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, Anlagen zur Entwicklung oder Nutzung von Wind- und Wasserenergie oder Anlagen, die aufgrund ihres besonderen Zwecks (z.B. Wetterstation, Bergschutzhütte...) oder ihrer nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung (z.B. Schweinemastbetrieb) nur im Außenbereich untergebracht werden können/sollen. Neben den privilegierten und sonstigen Vorhaben gibt es noch sog. „begünstigte Vorhaben“. Bei den begünstigten Vorhaben handelt es sich zumeist um Erweiterungen oder Änderungen vorhandener Anlagen im Außenbereich. Anzuführen sind z.B., die Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohnungen, der Neubau eines durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes oder die Änderung und Nutzungsänderung von erhaltenswerten, kulturlandschaftsprägenden Gebäuden. Als Beispiel für letzteres kann die Sanierung und Umnutzung der Godorfer Burg in eine Wohnanlage angeführt werden.

Die vorangegangenen Ausführungen vermitteln einen ersten Überblick über bedeutsame planungsrechtliche Themen. Selbstverständlich sind die Mitarbeiter/innen der Verwaltung gerne und jederzeit dazu bereit, weitere planungsrechtliche Problemstellungen in den jeweiligen Ausschusssitzungen zu erläutern.

Anlagen

1. Kopie der digitalen Arbeitsfassung des Wesselingener FNP
2. schematische Darstellung eines Bebauungsplanverfahrens