

BAUEN | UMWELT | VERKEHR

# Wohnbaugipfel Rems-Murr-Kreis

Forum 3 – Baulandentwicklung/Bauplanungsrecht



REMS-MURR-KREIS

# Bereitstellung von Wohnbauflächen

Beschleunigte Verfahren im Bauplanungsrecht



# Inhaltsverzeichnis

- 1. Aktuelle Situation**
- 2. Potenzial Innenentwicklung**
- 3. Außenbereich nach § 13b BauGB**
- 4. Hemmnisse/Risiken**
- 5. Optimierung**

# Aktuelle Situation

- Nach aktueller Schätzung fehlen im RMK 5.000 Wohnungen.
- Kurzfristiger Handlungsbedarf
- Bauland als zentraler Engpassfaktor
- vor allem im preisgünstigen Segment.
- Baulandmobilisierung in der Hand der Kommunen
- Wohnbauland der Kommunen jedoch nahezu aufgebraucht
- schnelle Verfügbarkeit durch Mix an Maßnahmen:
  - Innenentwicklung nach § 13a BauGB
  - Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB

# Potenzial Innenentwicklung

- ab 2007 § 13 a BauGB für beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung
- Ergänzung zum bisherigen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Investitionen für Wohnen und Infrastruktur durch einfachere und schnellere Verfahren
- Nach Erfahrung unserer Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren aktuell bei über vierzig Prozent der Bebauungsplanverfahren
- Potentielle Flächen nach Anzahl und Lage (Innenbereich) begrenzt

# Außenbereich nach § 13b BauGB

- Ab 13.05.2017 § 13b Baugesetzbuch: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.
- Bebauungspläne mit einer bebauten Grundfläche < 10.000 Quadratmetern
- Begrenzung gilt für neu ausgewiesene Flächen, ohne Altbestand und vorhandene Straßen.
- Aufstellung an mehreren Flächen im Gebiet einer Gemeinde möglich.
- Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen
- Der Bebauungsplan kommt nur zur Anwendung für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 sind entsprechend anwendbar
- Information der Öffentlichkeit über die beabsichtigte Planung oder frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1.

# Außenbereich nach § 13b BauGB

- Bebauungsplan kann auch vor Änderung oder Ergänzung des FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.
- Freistellung von förmlicher Umweltprüfung, -bericht und -überwachung
- Freistellung von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung
- Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2019
- Satzungsbeschluss bis 31.12.2021
- Bisher max. fünf Prozent der Verfahren nach § 13 b

# Hemmnisse/Risiken

- Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2019
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Beteiligungspflichten bleiben weiterhin bestehen
- Flächenbezogene Ziele des Regionalplans bleiben grundsätzlich bestehen (z. B. Grünzüge)
- Befreiung von formeller Umweltprüfung, aber trotzdem Ermittlung und Bewertung abwägungsrelevanter Umweltbelange
- Beachtung Flächensparen – Feststellung Flächenbedarf in der Abwägung

# Optimierung

- Frühzeitige Abstimmung mit den betroffenen Stellen
- Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren bietet hierzu Abstimmungsrunden an
- Klärung des Umfangs der notwendigen Unterlagen
- Unterlagen zur frühzeitlichen Beteiligung vollständig einreichen um 2. Auslegung zu vermeiden

# Artenschutz

Bremse? – Nur für Ignoranten!



# Tötungsverbot des § 44 BNatSchG

- Artenschutz ist bei jedem (Bau-)Vorhaben zwingen zu beachten
- Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten, erheblich Stören einer streng geschützten Tierart ist strafbar
- Entnehmen, Beschädigen oder Zerstören einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ebenfalls



# Ausweg / Lösung

- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit Amt für Umweltschutz
- Rechtzeitig Untersuchen/Kartieren
- Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen bereits ohne konkreten Anlass



# B-Plan Neumühle, Burgstetten



Forum 3 – Baulandentwicklung/Bauplanungsrecht



## Forum 3 – Baulandentwicklung/Bauplanungsrecht



REMS-MURR-KREIS.DE

**Landratsamt**

Rems-Murr-Kreis

Alter Postplatz 10

71332 Waiblingen

Telefon 07151 501-0

Telefax 07151 501-1525