

Planungsrechtliche Aspekte der Militärkonversion – eine Checkliste

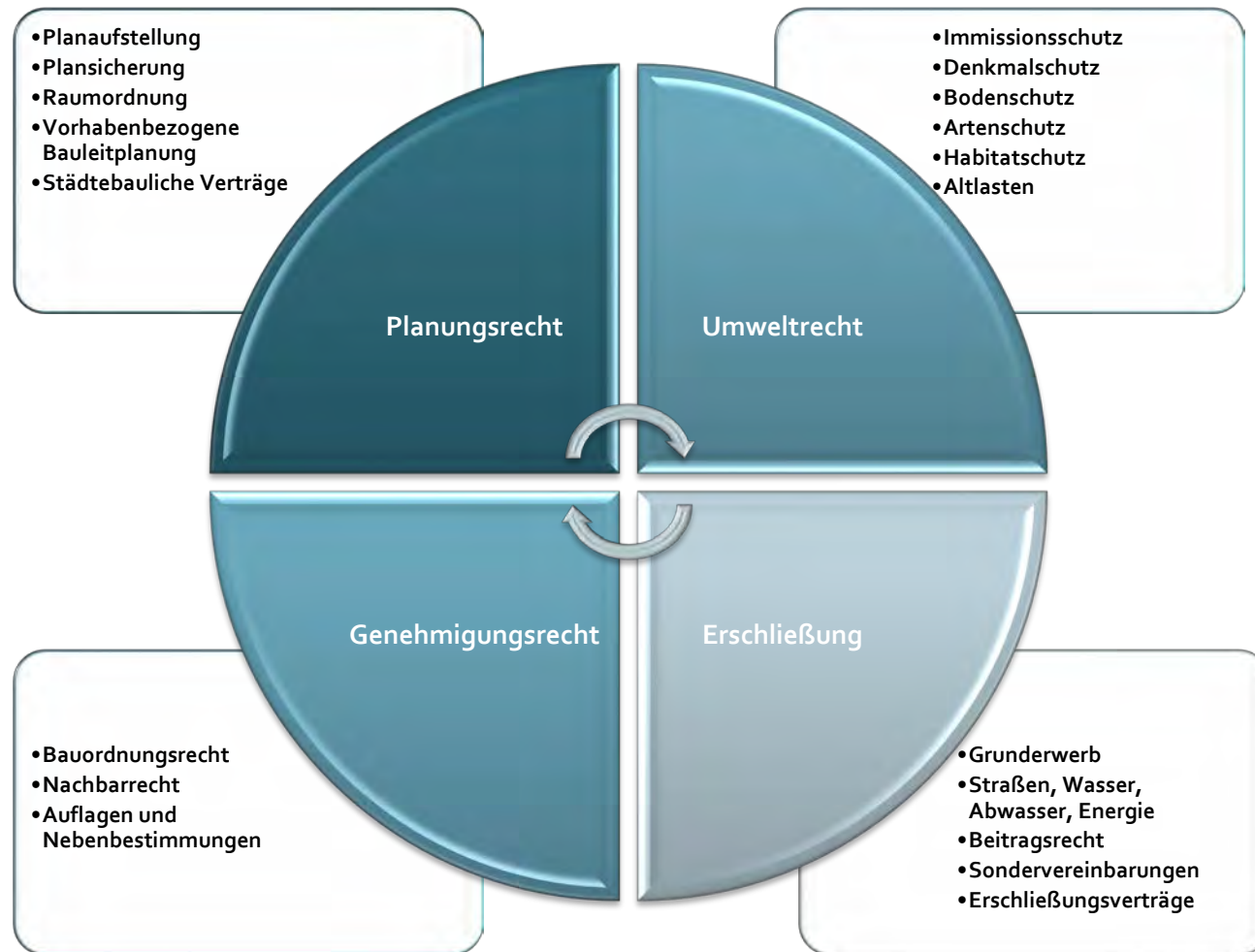
Tagung der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum und
des Bayerischen Bauindustrieverbandes

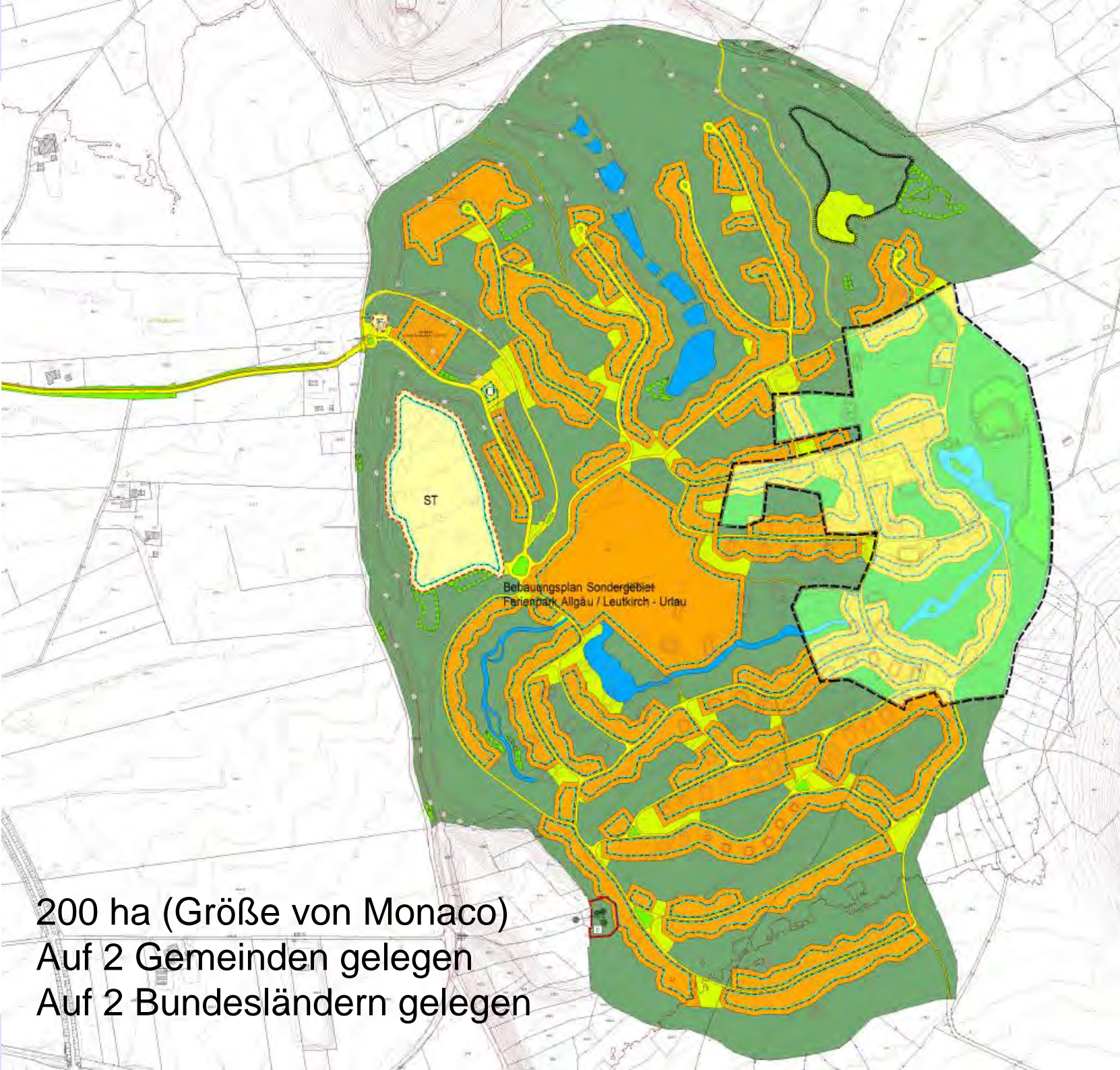
Matthias Simon, Bayerischer Gemeindetag

Herausforderung

- Hohe Komplexität
- Planungshoheit liegt bei der/den Beleggemeinde(n)
- Kollidierende Akteursperspektiven (Gemeinde, Eigentümer, Bund, Landkreis)
- Konversionsbauleitplanung unterliegt keinem Schema

Herausforderung





- ### I. Zeichnerische Festsetzungen
- Art der beulischen Nutzung
- Orange: Bebauungsfläche
 - Green: Natur- und Landschaft
 - Yellow: Versorgungsflächen
 - Blue: Gewässer
 - Light Green: Flächen für Sportplätze
 - Dark Green: Flächen für Grünanlagen
 - Light Yellow: Flächen für Sportplätze
 - Dark Yellow: Flächen für Grünanlagen
 - Light Green: Flächen für Grünanlagen
 - Dark Green: Flächen für Grünanlagen
- Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Green: Schutzmaßnahmen
 - Yellow: Entwicklungsmaßnahmen
- Flächen für Ansohörungen
- White: Flächen für Ansohörungen
- Pfanzgebiet
- Black: Pfanzgebiet

- ### II. Sonstige Planzeichen (Hinweise)
- Denkmalschutz
- Red: Denkmalschutz
- Wasserflächen
- Blue: Wasserflächen

URKUNDE

Die Gemeinde Leutkirch im Allgäu hat am 12.07.2012 den Bebauungsplan für das Sondergebiet Ferienpark Allgäu / Leutkirch - Urlaub beschlossen. Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Gemeinde Leutkirch im Allgäu vom 12.07.2012 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Gemeinde Leutkirch im Allgäu vom 12.07.2012 veröffentlicht worden.

Leutkirch, den 12.07.2012

Ulrich Schmitt, Bürgermeister

200 ha (Größe von Monaco)
 Auf 2 Gemeinden gelegen
 Auf 2 Bundesländern gelegen

Landkreis Ravensburg - Gestaltung Hannover / Hannover

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan Sondergebiet Ferienpark Allgäu / Leutkirch - Urlaub

0m 50m 100m 200m

Stand: 12.07.2012
 Entwurf: Dr.-Ing. Guido Opatow
 Referenzen: 3474/2012
 Datum: 18.07.2012
 gezeichnet: 17.12.2012

Stadtbaumeister FB Stadtplanung, Natur u. Umwelt
 Spitzgasse 1, 88250 Leutkirch



Landesentwicklung und Raumordnung

- Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB
- **Ziele** der Raumordnung und Landesplanung nicht abwägbar (Anbindegebot bei geplanter Wohnnutzung)
- Raumordnerische Stellungnahme zu zivilem Nachnutzungskonzept bei der zuständigen Regionalplanungsbehörde einholen
- Ggf. Zielabweichungsverfahren
- Gebot der interkommunalen Abstimmung

Vorfelddebatte und Informelle Planungskonzepte

- Städtebaulichen Rahmenplanung (Städtebauförderung)
- Machbarkeitsstudien
- Bürgerbeteiligung
- Einzelhandelskonzept
- Sektorenkonzepte als Grundlage (Energie)

Sicherung der Bauleitplanung

§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Vorkaufsrechtssatzung)

„Die Gemeinde kann

2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.“

§ 14 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre)

„(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen“

Sicherung der Bauleitplanung

SATZUNG

über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Krailling im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 501/6, 501/7, 501/8, 501/9, 501/10, 501/11, 503, 503/2, 506/1, 730, 730/2, 731/4, 731/5, 733/1 und 736/5, Gemarkung Krailling. Vorstehend genannte Grundstücke werden im Folgenden gemeinschaftlich auch als „Areal“ bezeichnet.

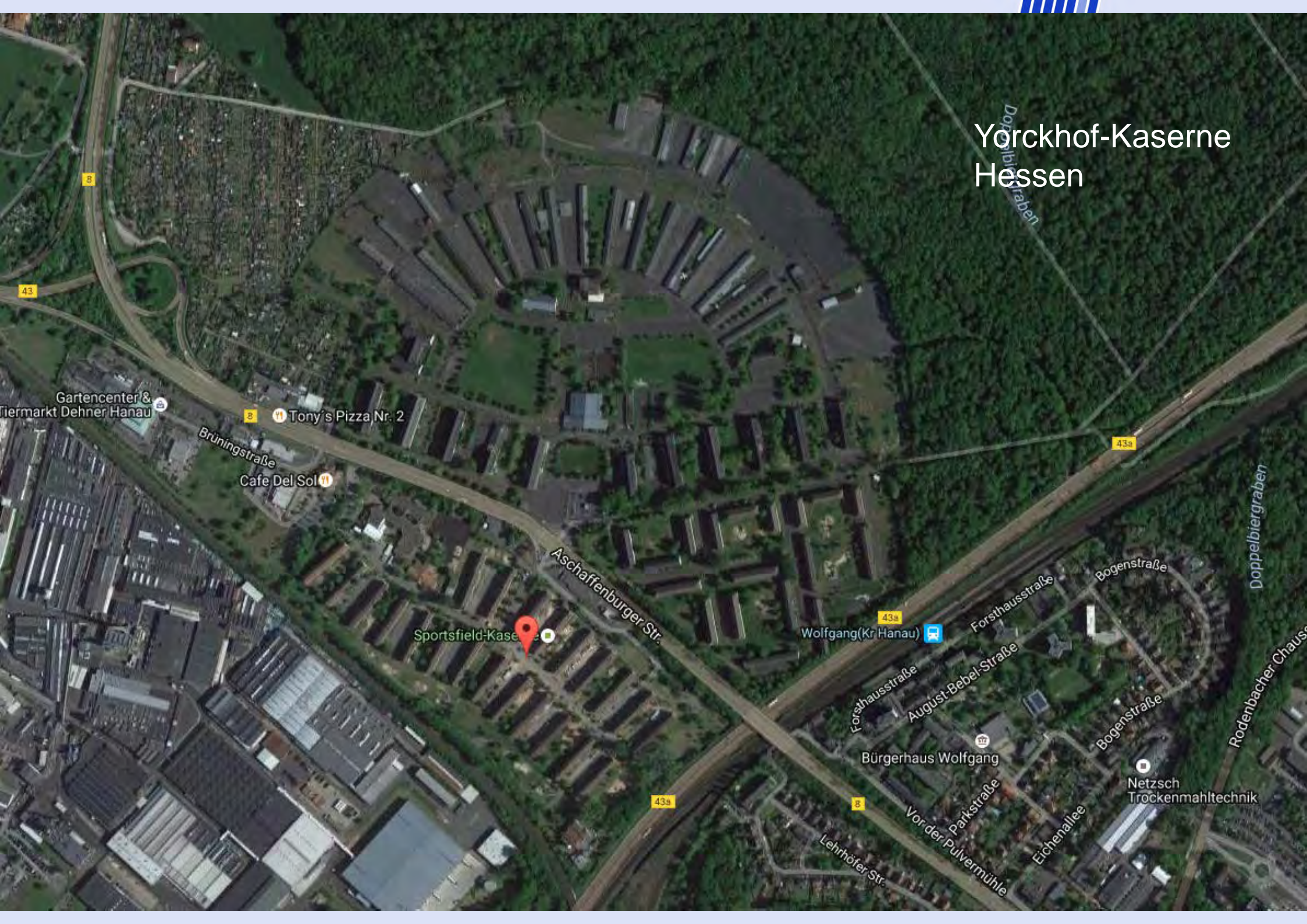
§ 1 **Zweck der Satzung**

Die Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der von der Gemeinde für das Areal in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen (Ausweisung eines Sondergebiets für Naherholung unter Einbindung und Förderung der übergeordneten naturschutzfachlichen Ziele) erlassen.

Planungsrechtliche Einordnung

- Unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB
 - Ggf. Teilräume, soweit Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, keine Fremdkörper
- Außenbereich, § 35 BauGB
 - Einzelfallentscheidung
 - idR Planungserfordernis

Yorckhof-Kaserne Hessen



8

43

Gartencenter &
Tiermarkt Dehner Hanau

8

11

Tony's Pizza Nr. 2

Brünningstraße

Cafe Del Sol

11

Sportsfield-Kaserne

Aschaffener Str.

43a

Wolfgang(Kr Hanau)

Forsthausstraße

Bogenstraße

Forsthausstraße

August-Bebel-Straße

Bürgerhaus Wolfgang

Bogenstraße

Vor der Pulvermühle

Parkstraße

Eichenallee

Netzsch
Trockenmahltechnik

Lehrhöfer Str.

43a

8

Doppelbiergraben

Rodenbacher Chaussee



Bauleitplanung

- Angebotsbebauungsplanung oder Vorhabenbezogener Bebauungsplan?
- „Umbau“ nach § 34 BauGB?
- Herausforderung: Planung im Bestand / Abwägung der Eigentümerbelange

Städtebauliche Verträge

- Durchführungsvertrag zum VEP (Durchführungsorientierung, Projektkonfiguration)
- Erschließungsvertrag
- Zielbindungsvertrag (Sozialgerechte Bodennutzung)
- Folgekostenvertrag
- Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Zwischennutzung

- Lagerflächen (Genehmigungspflichtige Nutzungsänderung)
- § 246 Abs. 13 BauGB

(13) Im Außenbereich (§ 35) gilt unbeschadet des Absatzes 9 bis zum 31. Dezember 2019 die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend für

*2. die **Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen**, auch wenn deren **bisherige Nutzung aufgegeben** wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, einschließlich einer erforderlichen Erneuerung oder Erweiterung.*

Eingriffsregelung

- § 1a Abs. 3 BauGB fordert Ausgleich von bauleitplanerische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung)
- Auf Ebene der **Abwägung** zu berücksichtigen (Energiewende, Wirtschaftlichkeit, Entsiegelung)
- Problem: Ermittlung und Bewertung bei teilweiser Entsiegelung

Eingriffsregelung

Natur und Landschaft bei der Konversion militärischer Liegenschaften

Fallstudien und Empfehlungen



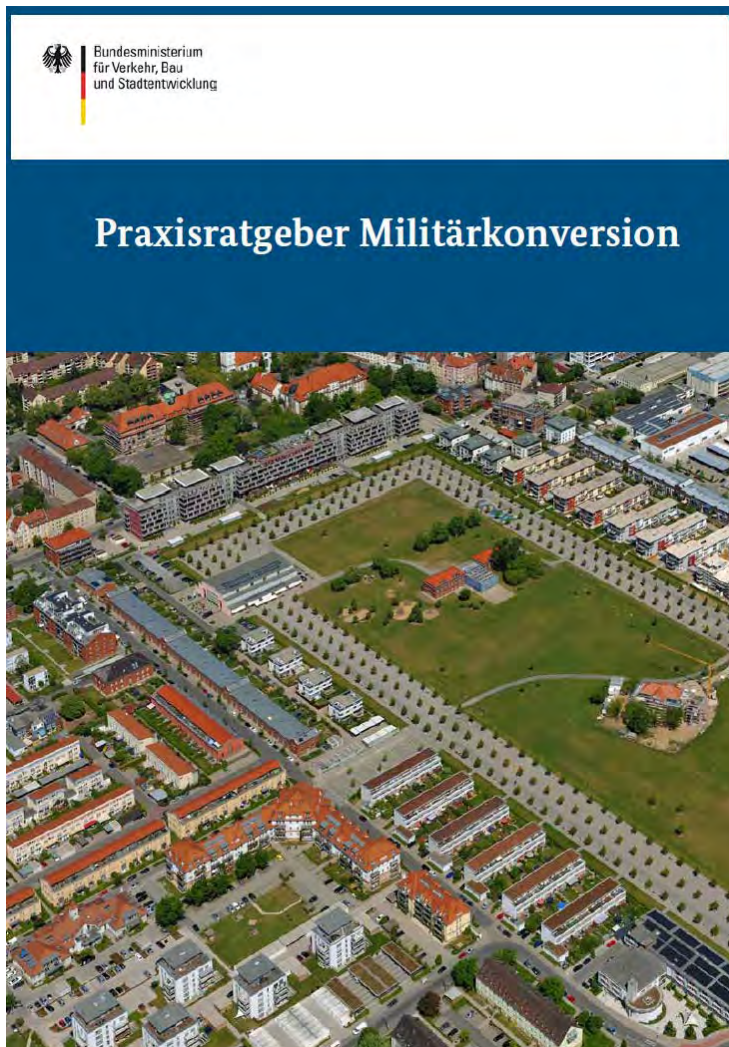
Prof. Dr. Arno Bunzel (Bearb.), Dipl.-Ing. Daniela Michalski (Bearb.),
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) (Auftraggeber)

Sonderveröffentlichungen, 2012, 134 S., zahlreiche vierfarbige
Abbildungen

Die vorliegende Studie widmet sich einem speziellen Teilaspekt bei der Durchführung von Konversionsmaßnahmen: der Integration der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Konversionsmaßnahmen. Anhand von Fallstudien wird dargestellt, wie integrierte Planung bei Konversionsmaßnahmen gelingen kann und sich dabei die Belange von Natur und Landschaft angemessen berücksichtigen lassen. Zu diesem Zweck wird beispielhaft in den Blick genommen, wie die vorhandenen Vegetationsstrukturen im städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden

können, welche Regelungen nach Naturschutzrecht und anderen Rechtsvorschriften zu beachten sind und was beim Umgang mit den Belangen von Natur und Landschaft im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gängige Praxis ist. Die hier formulierten Schlussfolgerungen und Empfehlungen geben anderen Städten einen Orientierungsrahmen für den Umgang mit naturschutzrechtlichen Belangen bei Konversionsmaßnahmen. Sie fordern zugleich dazu auf, Spielräume zu nutzen, um den Prozess der Konversion flexibel, situationsbezogen und wirtschaftlich tragfähig auszugestalten.

Informationen



Fachkommission Städtebau
der Bauministerkonferenz

ARBEITSHILFE
zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten
der Konversion militärischer Liegenschaften

(aktualisierte Fassung / beschlossen am 19./20.03.2014)

Fazit

- Militärkonversion ist das sorgfältige und ausdauernde Abarbeiten einer langen Checkliste („Due Diligence Liste“) unter Beachtung verschiedenster Akteursperspektiven sowie rechtlicher Rahmenbedingungen
- Im Ergebnis daher: **Komplexes, interdisziplinäres Projektmanagement**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit