# Planungsrecht

ein Buch mit sieben Siegeln?



Tilman Kluge
DMSB Fachausschuß Umwelt
Umweltbeauftragter DMV
Bereichsleiter Umwelt ADAC Hessen Thüringen

Keine Panik, es sind nicht 7, sondern nur 3 Siegel!

Eine wesentliche Grundlage für die rechtliche Beurteilung von Standorten für Motorsportanlagen sind planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen,

ohne deren Kenntnis eine Beratung von Betroffenen kaum möglich ist.

Eine wesentliche Grundlage für die Planungen ist die Abwägung aller wesentlichen privaten und öffentlichen Belange, die u.a. durch Öffentlichkeitsbeteiligungen ermittelt werden.

Wesentliche Fehler der Planer sind Abwägungsfehler!

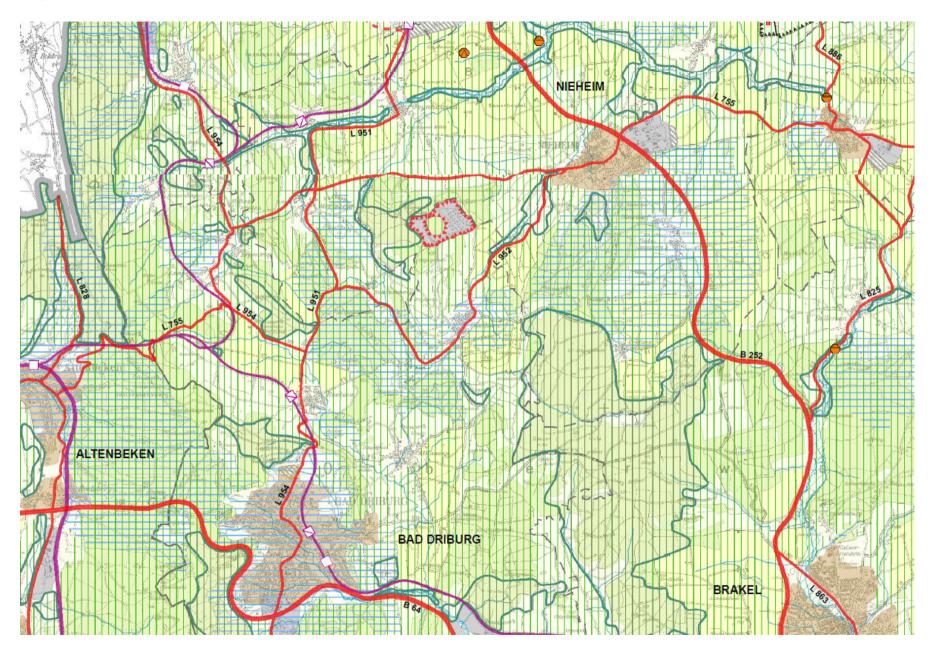
Wesentliche Fehler der Betroffenen sind wenig konkrete Eingaben oder gar Fristversäumnisse...

### Der Regionalplan

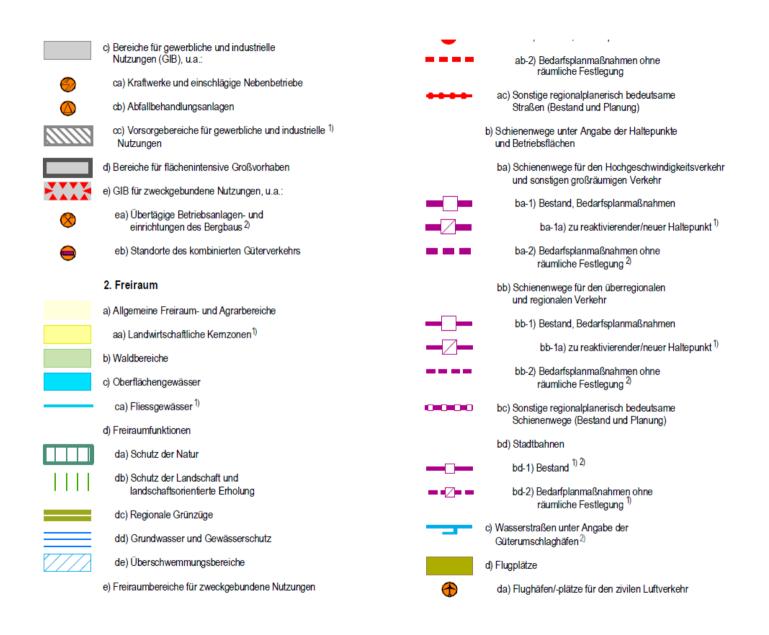
stellt die regional relevanten großräumigen Strukturen dar.

Seine Aufstellung berücksichtigt, wie diese Strukturen ineinandergreifen, v.a., um großräumig begründete Konflikte bestenfalls zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren

Es folgt Beispiel "Bilster Berg" (Region Detmold)



### Regionalplan Bez. Detmold - Legende (Ausschnitt)

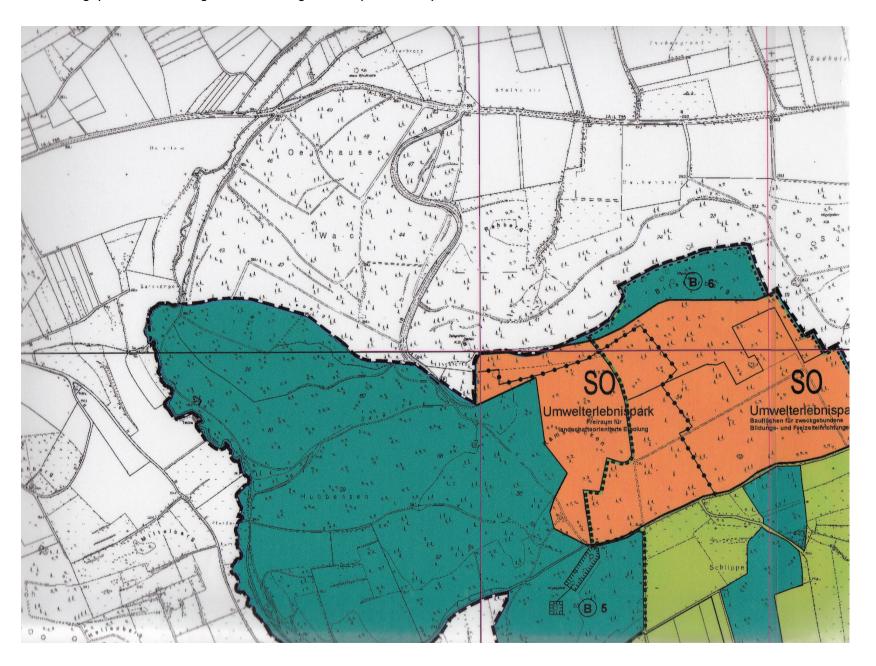


# Der Flächennutzungsplan

stellt die relevanten Strukturen einer Kommune oder einer kommunalen Planungsgemeinschaft dar.

Seine Aufstellung berücksichtigt,
wie diese Strukturen
ineinandergreifen, v.a.,
um Konflikte, die sich aus der Umsetzung des
Flächennutzungsplanes ergeben könnten,
bestenfalls zu vermeiden
oder wenigstens zu minimieren

Es folgen Beispiele "Bilster Berg" (Region Detmold) und "Bauschheim" (Region Rhein Main)



### **Bauleitplanung der** Stadt Bad Driburg: "Testund Präsentationsstrecke **Bilster Berg**"

32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Driburg (Bereich Pömbsen/ "Bilster Berg");

### hier: Bekanntmachung der Genehmigung

Der Rat der Stadt Bad Driburg hat in seiner Sitzung am 23.06.2008 die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der dazugehörigen Bearünduna beschlossen.

Die Änderung bezieht sich im Wesentlichen auf den Bereich des ehemaligen Munitionsdepots nördlich der Ortschaft Pömbsen ("Bilster Berg"), auf dem die Errichtung einer Test- und Präsentationsstrekke vorgesehen ist. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem abgedruckten Lageplan.

Mit Verfügung vom 23.01.2009, Az.: 35.21.10- 401/ D.129, hat die Bezirksregierung Detmold die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Driburg gemäß § 6 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt.

### Bekanntmachungsanordnung

Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514), in Verbindung mit den Bestimmungen der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV.NRW. S 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05. April 2005 (GV. NRW. S. 332), und § 16 der Hauptsatzung der Stadt Bad Driburg vom 18.01.2000, zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 23.11.2004, wird die vorstehende Genehmigung der Bezirksregierung Detmold zur Mitteilungsblatt Bad Driburg

Woche 8

www.mitteilungsblatt-bad-driburg.de

32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Driburg hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 6 Absatz 5 BauGB wird die entsprechende Änderung mit dieser Bekanntmachung wirksam. Der Plan kann auf Dauer mit der dazugehörigen Begründung und der zusammenfassenden Erklärung im Rathaus der Stadt Bad Driburg, Abteilung Stadtplanung, Am Rathausplatz 2, 33014 Bad Driburg, während der Dienststunden eingesehen werden. Über den Inhalt des Planes und der vorgenannten Unterlagen wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die im Folgenden aufgeführten Hinweise sind Bestandteil dieser Bekanntmachung.

### Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 215 Abs. 1 BauGB a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, b) eine unter Berücksichtigung

des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

dann unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Driburg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Gemäß § 7 Abs. 6 GO kann eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen von Satzungen, sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen und Flächennutzungsplänen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

chlispe a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

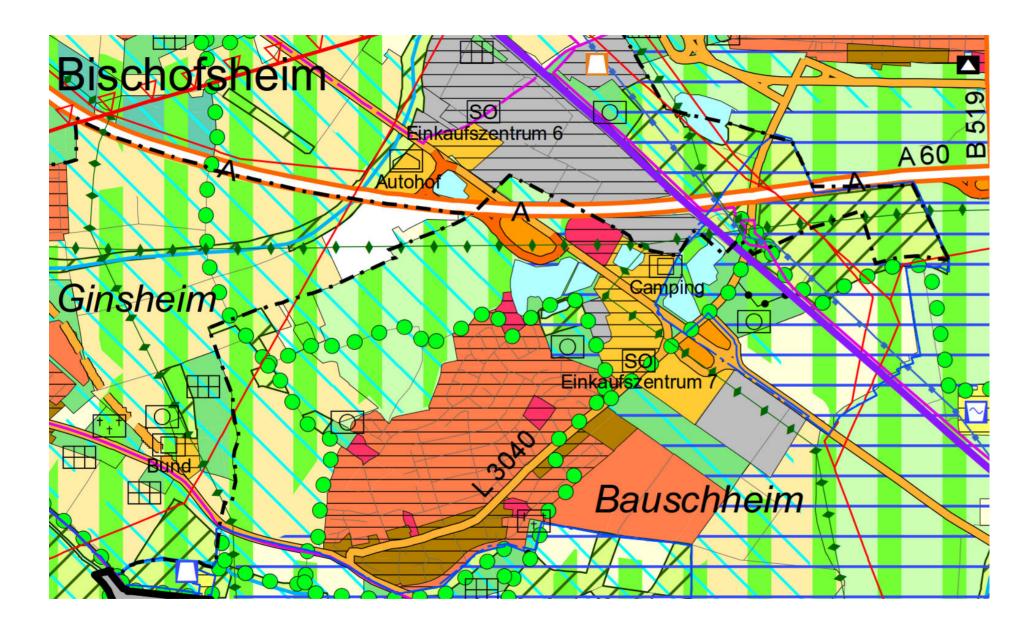
Bad Driburg, den 12. Februar 2009

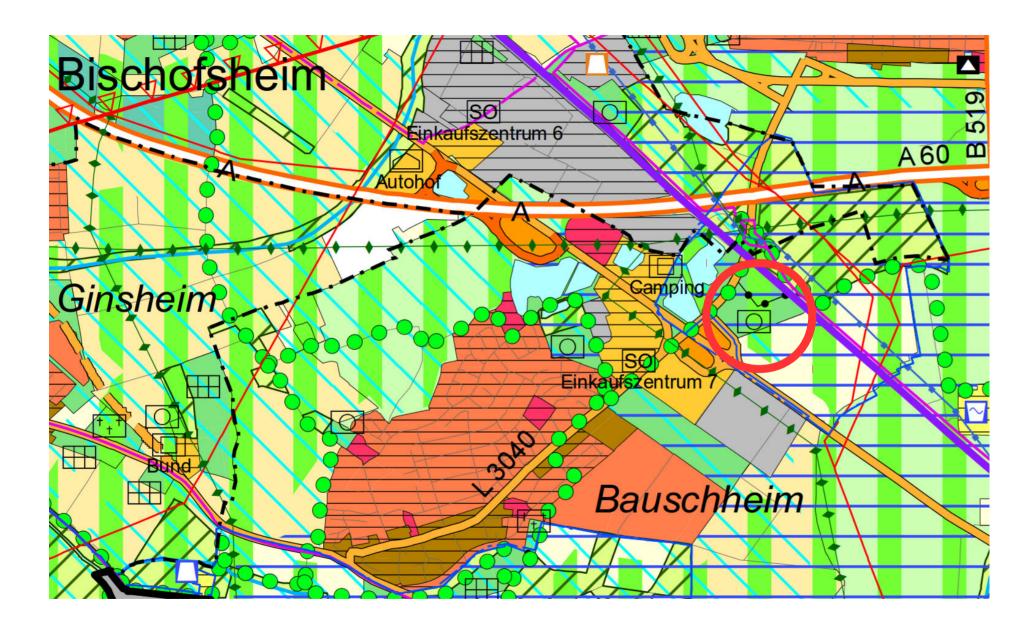
STADT BAD DRIBURG

- Der Bürgermeister -

i.V. gez. Markus Baier

5





### WICHTIG!

Weder aus dem Regionalplan noch aus dem Flächennutzungsplan läßt sich ein individuelles Baurecht herleiten.

Es handelt sich vielmehr um Rahmenplanungen, aus denen sich letztendlich individualberechtigendes Baurecht (v.a. durch Bebauungspläne) entwickeln läßt.

# Der Bebauungsplan

legt die relevanten Maße für die Bebauung eines in der Regel "übersichtlichen" Areals fest.

Mögliche Festsetzungen sind u.a.

die Art und das Maß der baulichen Nutzung;

die Flächen für Nebenanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen

der besondere Nutzungszweck von Flächen;

die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;

die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

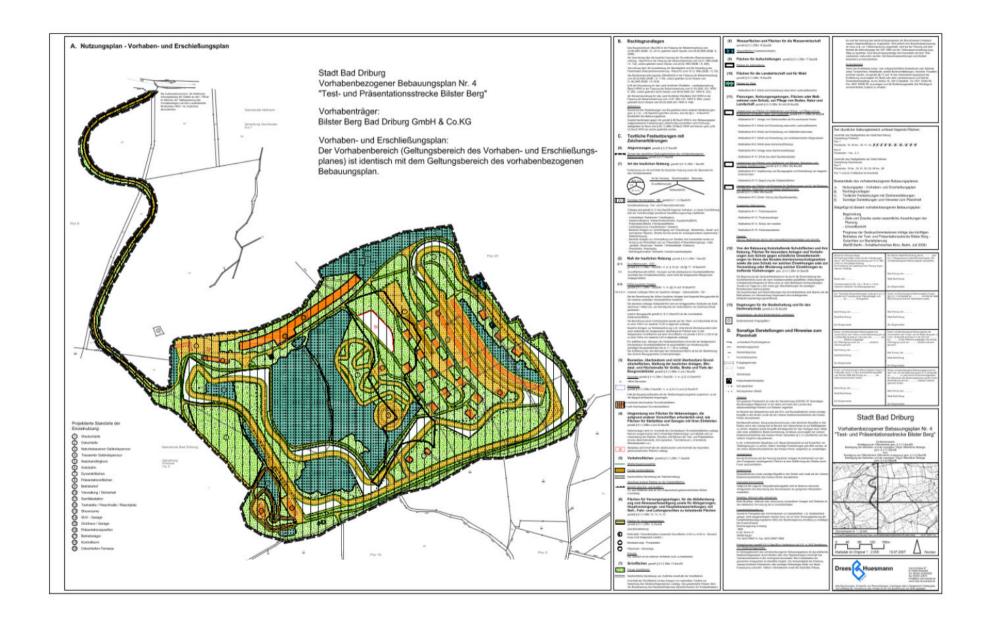
die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung,

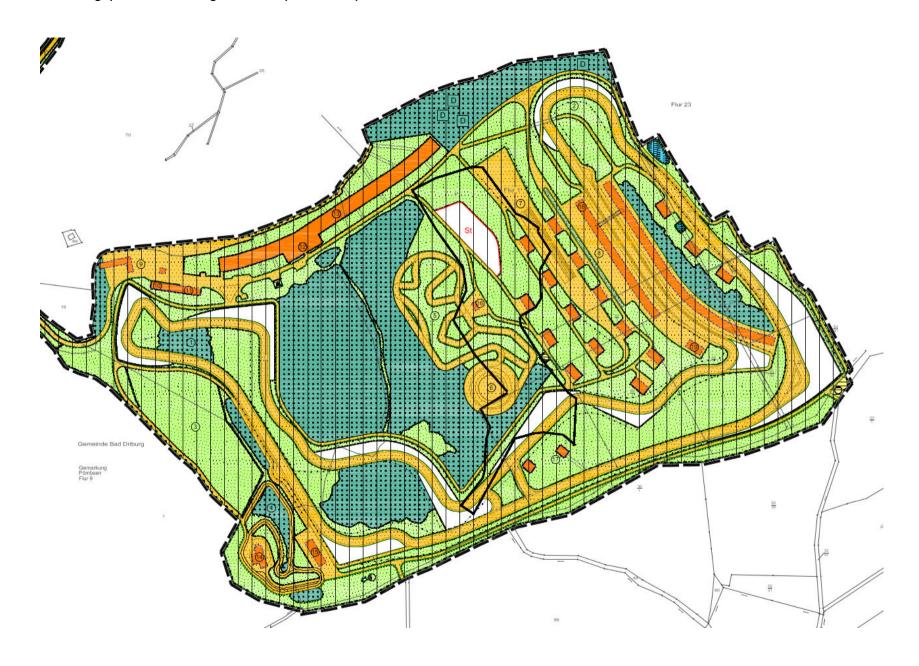
die öffentlichen und privaten Grünflächen,

die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,

Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Es folgt Beispiel Bebauungsplan "Bilster Berg" (Stadt Bad Driburg)





DMSB Umweltseminar - 21. März 2015

(BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 332);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 498).

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen werden, sind die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

### Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

- Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise für den Vorhabenbereich



Sonstiges Sondergebiet - SO - gemäß § 11 (1) BauNVO

Zweckbestimmung: Test- und Präsentationsstrecke

Zulässig sind gemäß § 12 (3a) BauGB folgende Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger jeweils im Durchführungsvertrag verpflichtet:

- Unterteilhare Teststrecke / Handlingkurs
- Nasshandlingkurs, Wasserhindernisreihe, Aquaplaningfläche,
- Präsentationsfläche, Fahrdynamikfläche,
- Geländeparcours (naturbelassen / trassiert).
- Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Verwaltungs-, Sicherheits-, Sozial- und technischen Räumen, Shuttle-Service sowie für zweckgebundene Gastronomie / Gästebetreuung.
- Bauliche Anlagen zur Unterstellung von Geräten und Automobilen sowie zur Nutzung als Werkstätten und zur Präsentation (Präsentationsgarage, -halle, -pavillion, Showroom, Technik- / Werkstatthalle, Clubhaus),
- Waschhalle, Waschplatz,
- Betriebsgebundene Tankstelle, Hubschrauberlandeplatz.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
- gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) (6) §§ 17, 19 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Vorhabenbereiches, wenn nicht die festgesetzten Baugrenzen
- Höhen baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

GH 6,50 m maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen - Gebäudehöhe - GH -

- Maßnahme M 4: Erhalt und Entwicklung natumaher Laubwaldbereiche

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

- Maßnahme M 1: Anlage von Gehölzstreifen als frei wachsende Hecke
- Maßnahme M 3: Erhalt und Entwicklung naturnaher Laubwaldbereiche
- Maßnahme M 6: Erhalt und Entwicklung von Kalkhalbtrockenrasen
- Maßnahme M 7: Erhalt und Entwicklung von orchideenreichen Magerwiesen
- Maßnahme M 8: Erhalt eines Kammmolchbiotops
- Maßnahme M 9: Anlage eines Kammmolchbiotops
- Maßnahme M 10: Erhalt des alten Baumbestandes

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

- Maßnahme M 2: Anpflanzung von Baumgruppen und Entwicklung von mageren Extensivrasen
- Maßnahme M 13: Begrünung der Stellplatzflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Maßnahme M 5: Erhalt / Schutz des Baumbestandes

### Zusätzliche Maßnahmen:

- Maßnahme M 11: Fledermausturm
- Maßnahme M 12: Fledermaushügel
- Maßnahme M 14: Schutz der Insekten
- Maßnahme M 15: Fledermauskästen

Die o.g. Maßnahmen sind in dem Umweltbericht beschrieben und verortet.

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Die Begrenzung der Geräuschimmissionen ist durch die Einschränkung des Sonderbetriebes durch die nach Immissionsstärke gestaffelten Zeitkontingente (Immissionskontingente) im Sinne einer je nach Betriebsart höchstzulässigen Anzahl von Tagen pro Jahr sowie ggf. Beschränkungen der jeweiligen Betriebszeiten sicherzustellen

Die Auswirkungen und Beschränkungen des Sonderbetriebes sind ebenso wie die

### Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flächen:

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Bad Driburg:

unverandertem Zustand zu erhalten

Gemarkung Pömbsen

Flurstücke: 10, 39 tlw., 40, 41, 42, 34, 54, 174, 194, 53/40, 54/41, 56/49, 63/4, 68/4, 69/4

Flur 9

Flurstücke: 1 tlw. 2.3

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Nieheim:

Gemarkung Oeynhausen

Flurstücke: 19 tlw., 20, 61, 62, 63, 66 tlw., 88

Flur 7 und 23 (Teilflächen im Anschnitt)

### Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Nutzungsplan Vorhaben- und Erschießungsplan
- Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

### Begründung

- Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- Umweltbericht

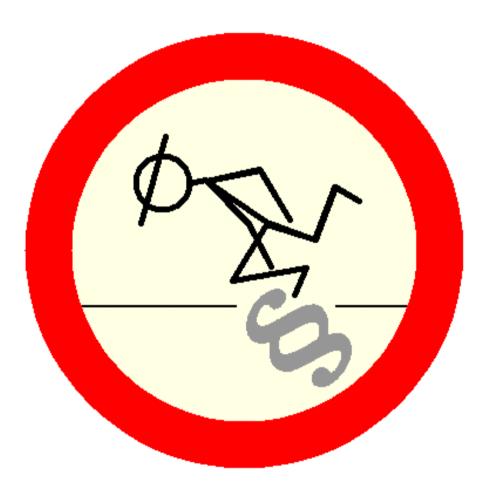
Prognose der Geräuschimmissionen infolge des künftigen Betriebes der Test- und Präsentationsstrecke Bilster Berg -Gutachten zur Bauleitplanung

(BeSB Berlin - Schalltechnisches Büro, Berlin, Juli 2006)

Stand der Kartengrundlage: Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeischerwerordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtelbaulichen Planung ist geo- metrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt Bad Driburg hat amgem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
	Bad Driburg, den
Brakel, den	Stadt Bad Driburg
Vermessungsbüro Dipl. Ing. L. Brunn u. J. Kros (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)	Der Bürgermeister

Die "frühzeitige Bürgerbeteiligung" wurde gem. § 3 (1) Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem.

### Das war's



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit ...... und vielen Dank an die Stadt Bad Driburg für die Übermittlung der Planwerke