

Richtlinie über die Vorlage von bauplanungsrechtlichen Stellungnahmen der Verwaltung zur Entscheidung oder Information des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima und Verkehr (RL-SKV)

Da ein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht zu erteilen ist, soweit die Gemeinde auch über eine eigene Untere Bauaufsichtsbehörde verfügt, schließt sich die förmliche Mitwirkung eines gemeindlichen Gremiums oder der Verwaltung im Baugenehmigungsverfahren aus. Der SKV wird daher zur Sicherung der Planungszuständigkeit für bauliche Vorhaben und Maßnahmen in der Stadt Eisenach nach den folgenden Maßgaben beteiligt:

§ 30 BauGB – rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes hat die Stadt Eisenach bereits abschließend und rechtsverbindlich über die Zulässigkeit baulicher Vorhaben befunden. Die Entscheidung liegt hier allein bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im übertragenen Wirkungskreis. (Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes ist nach den Regelungen zu §§ 34 und 35 BauGB zu verfahren, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft.)

§ 31 BauGB – Abweichungen vom Bebauungsplan

Bei Ausnahmen oder Befreiungen von Bebauungsplänen entscheidet allein die zuständige Bauaufsichtsbehörde im übertragenen Wirkungskreis.

Bei Anträgen, in denen über eine Befreiung von einem rechtskräftigen Bebauungsplan über den Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit gemäß § 31 Absatz 2 Nr. 2 BauGB grundsätzlich zu entscheiden ist, erhält der SKV eine entsprechende Information durch die Verwaltung.

§ 33 BauGB – Bebauungsplan in Aufstellung (Planreife)

Ist in einem Bereich, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens zwar nicht gegeben, jedoch eine Abwägungsentscheidung des Stadtrates im laufenden Bebauungsplanverfahren bereits getroffen, wird die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben in eigener Zuständigkeit zulassen, sofern anzunehmen ist, dass das Vorhaben den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

Die Verwaltung informiert den SKV über Vorhaben nach § 33 Absatz 1 und 2 BauGB, die im Vorgriff auf einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nach festgestellter Planreife von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt werden sollen. In den Fällen des § 33 Absatz 3 BauGB wird der SKV über die Einleitung der erforderlichen Betroffenenbeteiligung informiert.

§ 34 BauGB – Unbeplanter Innenbereich

Ist im unbeplanten Innenbereich die Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens gegeben, obliegt die Entscheidung grundsätzlich der Bauaufsichtsbehörde. Die Verwaltung wird den SKV zum Zwecke einer Entscheidung über die Erforderlichkeit einer bauleitplanerischen

Befassung (Einleitung oder Sicherung eines Bebauungsplanverfahrens) beteiligen, sofern das Vorhaben der planerischen Konzeption der Stadt Eisenach entgegensteht, hier insbesondere

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes,
- den Planungszielen eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes oder
- den Inhalten einer informellen Planung mit direktem Bezug auf die bauplanungsrechtliche Entscheidung (z. B. Einzelhandelskonzept).

Die Verwaltung informiert den SKV über Neubauten und Nutzungsänderungen mit erheblichen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild wie

- Wohnungsbau mit mehr als 6 WE
- öffentliche Einrichtungen für Verwaltung, soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke
- private Freizeit – und Sportanlagen
- kerngebietstypische Vergnügungsstätten
- Beherbergungsbetriebe
- Geschäftshäuser und strukturbestimmende Gewerbebetriebe, insbesondere Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen

§ 35 - Außenbereich

Im Außenbereich liegt die bauplanungsrechtliche Entscheidung über die Zulässigkeit baulicher Vorhaben allein bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im übertragenen Wirkungskreis.

Die Verwaltung informiert den SKV über privilegierte und sonstige Vorhaben im Außenbereich mit städtebaulichem Bezug, denen keine durch das Amt für Stadtentwicklung zu vertretenden öffentlichen Belange nach § 35 Absatz 3 BauGB entgegenstehen (Konformität mit dem FNP, Orts- und Landschaftsbild, Eigenart der Landschaft, Splittersiedlung).

Städtebauliche Ortssatzungen

Entscheidungen im Geltungsbereich sonstiger städtebaulicher Satzungen nach dem Allgemeinen Städtebaurecht (z. B. Ausnahmen von Veränderungssperren, Innen- und Außenbereichssatzungen) trifft die Bauaufsichtsbehörde im übertragenen Wirkungskreis ohne Mitwirkung des SKV.

Im Geltungsbereich von Satzungen nach dem Besonderen Städtebaurecht (Erhaltungssatzungen, Sanierungssatzungen, Entwicklungssatzungen) entscheidet der SKV über die erforderlichen besonderen Genehmigungen, soweit die betreffenden baulichen Vorhaben und Maßnahmen von erheblicher Relevanz für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind und von dem grundsätzlichen Regelungsinhalt der jeweiligen Satzung erheblich abweichen oder mit diesem nicht vereinbar sind. Die Entscheidung über die Vorlage beim SKV trifft die Planungsverwaltung.

Baugestaltungssatzungen nach der Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Über Vorhaben, die von geltendem Ortsrecht nach der ThürBO abweichen, wird vom SKV eine Entscheidung getroffen, soweit über den Inhalt der Abweichung grundsätzlich zu befinden ist und/ oder die Abweichung einen wesentlichen städtebaulichen Bezug hat, insbesondere bei erheblichen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild. Die Entscheidung über die Vorlage beim SKV trifft die Planungsverwaltung.

Übernahmeverlangen

Entscheidungen über ein Übernahmeverlangen von Vorhabenträgern nach den §§ 22, 40, 145, 168, 173 BauGB werden vom SKV getroffen.

Die betreffenden Baugesuche werden dem SKV von der Verwaltung vor Erteilung des Bescheides durch die Bauaufsichtsbehörde zur Entscheidung vorgelegt bzw. zur Information gegeben, sofern die gesetzlichen Bearbeitungsfristen der Thüringer Bauordnung hierdurch gewahrt bleiben.

Der SKV entscheidet über die Erforderlichkeit weitergehender Informationen durch die Verwaltung zu den jeweiligen Baugesuchen. Weitergehende Informationen werden in nichtöffentlicher Sitzung gegeben. Der SKV kann die Verwaltung im Einzelfall dazu auffordern Vorhaben, welche nicht nach Maßgabe dieses Kataloges vorzulegen waren, zur Information oder Beratung – auch wiederholt - vorzulegen.