

Federführendes Amt	Planungs- und Baurechtsamt
--------------------	----------------------------

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Gemeinderat	öffentlich	18.12.2023			

Betreff:

Verfahrensdauer von Bebauungsplänen in Mühlacker
Antrag A-23-79-60

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt Kenntnisnahme.

Anlage:

Antrag A-23-79-60 der CDU-Fraktion

Sachdarstellung

Die CDU-Fraktion beantragt einen Bericht der Verwaltung über die Verfahrensdauer von Bebauungsplänen, deren Ursachen und Möglichkeiten zur Beschleunigung.

a) Wie kann die Verfahrensdauer von Bebauungsplänen für normale Wohngebiete beschleunigt werden?

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans dauert ein knappes Jahr. Diese Verfahrensdauer ergibt sich bereits allein durch eine Aneinanderreihung der Verfahrensschritte unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und unter Berücksichtigung der Beteiligung der kommunalen Gremien mit deren Fristen. Darin enthalten ist noch keinerlei inhaltliche Bearbeitung des Planwerks oder gar sich ergebender Konflikte und insbesondere noch keine Abstimmung mit den Grundstückseigentümern von Seiten des Erschließungsträgers. Soweit von Fall zu Fall besondere Fragestellungen (ggf. gutachterlich) zu klären sind ergeben sich daraus erhebliche Zeitbedarfe für die Bearbeitung.

Eines gewissen Zeitaufwands bedürfen die faunistischen Untersuchungen gem. § 1a BauGB und im Bereich des Artenschutzes. Dies insbesondere, weil viele Untersuchungen über eine volle Vegetationsperiode durchgeführt werden müssen. Allerdings ist dies im Regelfall kein kritischer Pfad, da diese Gutachten rechtzeitig eingeplant und dann innerhalb einer Vegetationsperiode während des Verfahrens erstellt werden können. Relevante Verzögerungen ergeben sich in diesem Bereich bei kurzfristig erforderlichen Änderungsverfahren oder wenn sich die Stellungnahmen von Umweltverbänden oder Fachbehörden zwischen frühzeitiger Beteiligung und Entwurfsauslegung ändern.

Zeitaufwändig ist regelmäßig die Abstimmung des Erschließungsträgers mit den beteiligten Grundstückseigentümern hinsichtlich der Anforderungen der Stadt und der Zuteilung von Grundstücken. Diese sind nicht dem Bebauungsplanverfahren, sondern der Umliegung zuzuordnen, werden aber parallel geführt, so dass die daraus sich ergebenden Verfahrensdauern fälschlicherweise dem Bebauungsplanverfahren zugerechnet werden. Dies insbesondere deshalb, weil diese Fragen vor dem Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans abschließend geklärt

sein müssen. Der Bebauungsplan wartet also gewissermaßen auf die Ergebnisse aus den Eigentümergesprächen. Abhilfe würde ein Verzicht auf das Erschließungsträgermodell bringen. Dies hätte allerdings umfangreiche Nachteile zur Folge, die aus Sicht der Verwaltung die Beschleunigungswirkung nicht aufwiegt (insbesondere keine Kostentragung, keine Bauverpflichtung).

Verfahrensverzögerungen entstehen letztlich vor allem durch die Vielzahl an Verfahren, die ein konzentriertes Arbeiten an einem Projekt faktisch verunmöglichen. Die Flut an Anträgen und Anfragen verbessert die Situation nicht. Das Sachgebiet Planung bearbeitet aktuell mit drei Stadtplanern und einer Umweltplanerin die folgenden Projekte:

Laufende FNP-Änderungen

- Nr. 4 „Sendergelände“
- Nr. 5 „Vetterstraße Nord“
- Nr. 6 „Photovoltaik Gewann Seite“, GG
- Nr. 7 Wohnbaufläche Senderhang Süd
- Nr. 8 „Wohnbaufläche Pferchäcker“
- Nr. 9 „Wohnbaufläche Bauerngewand“

Laufende Bebauungsplanverfahren

- VBP „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“
- BP „Pferchäcker“
- BP „Bauerngewand“
- BP „Südlich der Hartfeldschule“
- VBP „Sender-Areal“
- VBP "FreiflächenPV Baral"
- VBP „Goethestraße Nord“
- BP „Vetterstraße Nord“
- BP „Gewerbegebiet Süd 2. Teiländerung – Verbrauchermarkt Einkaufszentrum Schrammel“
- BP "Alte Lederfabrik" Enzberg
- BP "Goldshaldenstraße/Schillerstraße"
- BP „Gartenhausgebiete“
- BP „Kindergarten Ziegelwiesen“
- BP „Feuerwache Lienzingen“
- BP „Höhenstrasse 1. Änderung – Begrenzung der baulichen Dichte“
- BP "5. Änderung Ziegeleistraße Aldi"
- BP "6. Änderung Ziegeleistraße Edeka"

Weitere Aufgaben

- Kommunale Wärmeplanung
- Windpark Großglattbach
- Lärmaktionsplanung 4. Runde
- Verkehrsberuhigung Bahnhofstraße
- Biotopverbundplanung
- Gestaltungsbeirat
- Gestaltung Ortsmitte Lomersheim
- ISEK
- Amphibienschutzkonzept Wullesee
- Planungsrechtliche Stellungnahmen zu 200 Baugesuchen

Verzögerungen sind unter diesen Rahmenbedingungen ohne klare Prioritätensetzung – und das heißt: unter konsequenter Hintanstellung einer größeren Zahl dieser Projekte - nicht vermeidbar.

Die alternative Aufstockung von Personal scheitert bereits am Arbeitsmarkt: Die seit September 2022 offene und auf verschiedenen Kanälen vielfach ausgeschriebene Planerstelle kann mit etwas Glück zum April 2024 wiederbesetzt werden. Gleiches gilt für die beteiligten Büros: Treibt

man sie nicht kontinuierlich an, bleiben die Aufgaben liegen, weil auch dort Personalnotstand herrscht.

b) Wie hat sich die durchschnittliche Verfahrensdauer entwickelt?

Nachfolgend sind die Verfahrensdauern der Neubaugebiete 2009-2023 im Außenbereich (N) sowie größerer zusammenhängender wohnbaulicher Überplanungen bereits zuvor bebauter Bestandsflächen (diese im beschleunigten Verfahren - B) dargestellt:

Bebauungsplan	Beginn (Aufstellungs- beschluss)	Abschluss (ÖBK Sat- zungsbe- schluss)	Dauer (in Jah- ren)
Alte Ziegelei (B)	22.02.2022	28.10.2023	1,5
Wohnen am Leoweg (B)	03.05.2022	22.04.2023	1
Bijouterie (B)	09.10.2018	23.05.2020	1,5
Obere Au Ost (N)	17.09.2019	24.10.2020	1
Bodenrainweg (B)	23.02.2016	02.11.2019	3,5
Unter dem Nagd (B)	10.10.2017	29.06.2019	1,5
Östliche August-Hebenstreit-Straße (B)	01.12.2015	20.10.2018	3
Pforzheimer Weg (N)	01.04.2014	23.07.2016	2,5
Aischbühl Ost (N)	12.11.2013	29.04.2015	1,5
Sommerberg (N)	18.04.2010	18.06.2011	1
Hinter den Zäunen (N)	25.10.2005	17.07.2010	5
Obere Au Änderung und Erweiterung (B)	24.04.2007	18.05.2009	2

Hinsichtlich der Verfahrensdauern ergibt sich kein einheitliches Bild in dem Sinne, dass jüngere Bebauungspläne länger dauern als ältere oder dass Bestandsbebauungspläne (in der Regel im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB) grundsätzlich schneller abgewickelt werden können.

c) Liegen Vergleiche mit anderen Kommunen vor?

Die Verwaltung hat keine Kenntnis über die Dauer von Bebauungsplanverfahren anderer Kommunen.

d) Führen staatliche Gesetze und Verordnungen zu zeitaufwändigeren Verfahren?

Natürlich verursachen die gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritte einen Zeitaufwand – dies gilt für jede notwendige Untersuchung, für jede Beteiligung, letztlich auch für die Erfordernis von Entscheidungen durch den Gemeinderat. Diese Verfahrensschritte wird man dennoch nicht ernstlich in Zweifel ziehen. In den letzten Jahren sind immerhin keine bedeutsamen gesetzlichen Regelungen hinzugekommen, die erheblich verfahrensverlängernd wirken. Der Gesetzgeber hat sich im Gegenteil bemüht, Verfahrensbeschleunigungen einzuführen, dies im Fall des § 13b BauGB aber eher mit negativem Erfolg.

Tatsächlich ergibt sich eher aus der immer weiter ausdifferenzierten Rechtsprechung zu jedem denkbaren Detail, das im Gerichtsverfahren unter der Lupe betrachtet wird, ein Anspruchsniveau zur Sicherstellung der Rechtssicherheit von Bebauungsplänen, das im Grunde gar nicht

mehr zu erfüllen ist. Das Bemühen der Verwaltungen, rechtssichere Bebauungspläne zu erarbeiten, führt vor diesem Hintergrund zum Versuch, jegliche eventuelle Rechtsfehler zu antizipieren und so zu vermeiden. Dies führt z.B. zu erheblichen Aufwendungen, um Fragestellungen, die fachlich gar keiner Klärung bedürfen, mit hinreichender (gutachterlicher) Fachlichkeit zu dokumentieren, um sich im Nachhinein kein Untersuchungsdefizit vorwerfen lassen zu müssen. So war es z.B. aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, die Belastbarkeit der Bestandsstraßen in Mühlhausen angesichts eines Neubaugebiets mit 50 oder 60 Wohneinheiten durch einen Fachgutachter zu untersuchen – gleiches gilt in Lienzingen in den Pferchäckern. Für die Rechtssicherheit des Verfahrens war es aber sinnvoll und – so viel sei angemerkt - lokalpolitisch wäre es kaum durchzuhalten gewesen, diese Fragen nicht fachgutachterlich untersuchen zu lassen. Dies führt nicht nur zu Verfahrensverzögerungen, sondern auch zu finanziellen Mehraufwendungen für die viel gescholtene „Gutachteritis“. Die Vielzahl dieser Gutachten, die zuvor noch vergaberechtskonform beauftragt werden müssen, führt tatsächlich zu erheblichem Zeitaufwand nicht nur bei ihrer Erarbeitung, sondern insbesondere auch durch die notwendige Einarbeitung ihrer Inhalte in die Abwägung und Begründung zum Bebauungsplan sowie die Auseinandersetzung mit darauf bezogenen seitenlangen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen.

e) Verfahrensdauern Pferchäcker/Bauerngewand/Südlich Hartfeldschule

Die Verfahrensdauern der drei Gebiete sind überdurchschnittlich lang. Hier kamen tatsächlich verschiedene Faktoren zusammen:

- Corona: Während der Pandemie waren Gespräche mit Eigentümern nur sehr eingeschränkt möglich. Gleiches gilt für Beteiligungsformate, die in dieser Zeit anderen (auch rechtlichen) Regeln folgten und zunächst erprobt werden mussten.
- Aufhebung des § 13b BauGB: Durch die Aufhebung war eine Verfahrensumstellung erforderlich, die weitere Untersuchungen, aber auch eine erneute Kalkulation der an die Eigentümer weiterzugebenden Entwicklungskosten nach sich zogen. Insbesondere die im Vollverfahren geltende Eingriffs-/Ausgleichsregelung des § 1a BauGB verursacht Mehrkosten, die vor Unterzeichnung der Kostentragungsvereinbarungen den betroffenen Grundstückseigentümern erläutert werden müssen.
- Nicht zuletzt wurden der Entwicklung der Ziegelei alle anderen Projekte konsequent untergeordnet. Eine Verfahrensdauer von gerade einmal 20 Monaten für dem Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ wäre sonst nicht denkbar gewesen. Darunter haben auch die drei genannten Bebauungsplanverfahren gelitten.
- Beim Baugebiet Bauerngewand kamen weitere Fragen hinzu (Tausch einer Eigentümerin aus dem Baugebiet heraus, Erweiterungswünsche eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs verbunden mit umfangreichem gutachterlichem Untersuchungsbedarf zur Geruchsbelastung). Das Verfahren „Bauerngewand“ ist deshalb auch noch nicht so weit wie die beiden anderen.

f) Fazit

Die Verwaltung sieht die wesentlichen vom Gemeinderat beeinflussbaren Stellschrauben für die Beschleunigung von Verfahren in einer klaren Priorisierung und dem Vermeiden von weitgehend unproduktiven Nebentätigkeiten.

D a u n e r

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:	--		
Sachkosten:	--		
Kalk. Kosten:	--		
Klimarelevanz (Ja/Nein):	--	Stichwort:	

A-23-79-60 (Eingang: 05.12.2023)

Frist: GR-Sitzung 18.12.2023



CDU

Eingegangen am

05. Dez. 2023

Oberbürgermeister

Herren

Oberbürgermeister Frank Schneider
Mühlacker

Gemeinderatsfraktion Mühlacker
Der Vorsitzende

Telefon: +49 7041 3771

E-Mail: fraktion@cdu-muehlacker.de

Internet: www.cdu-muehlacker.de

Mühlacker, den 04. Dezember 2023

60

Antrag

Verfahrensdauer von Bebauungsplänen in Mühlacker

Der Gemeinderat möge beschließen,

die Stadtverwaltung möge berichten,

wie die Verfahrensdauer von Bebauungsplänen für „normale“ Wohngebiete bei der Stadt beschleunigt werden kann wie sich die durchschnittliche Verfahrensdauer entwickelt hat, ob hier auch Vergleiche mit anderen Kommunen – zum Beispiel in der Nachbarschaft - bestehen ob und gegebenenfalls wie staatliche Gesetze und Verordnungen zu zeitaufwändigeren Verfahren führten.

Begründung:

Im Herbst 2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan südlich Hartfeldschule in Enzberg gefasst, beim Baugebiet Pferchäcker in Lienzingen im Juni 2019 und fürs Bauerngewand in Mühlhausen gar schon im April 2019. Und in all diesen Fällen steht bis jetzt nicht fest, wann die Bebauungspläne rechtskräftig werden – das ist die Voraussetzung für die Erschließung. Die CDU will durch einen Vergleich mit der Verfahrensdauer in anderen Kommunen eine Einschätzung der Mühlacker Werte und gleichzeitig schauen, wie die Verfahren beschleunigt werden können. Subjektiv haben wir seit längerem den Eindruck, dass die Stadt Mühlacker länger braucht als andere Kommunen wie zum Beispiel Wiernsheim – mit allen negativen Folgen für die potenziell Bauenden. Andererseits band der B-Plan für die alte Ziegelei auch Kräfte.

Günter Bächle
Fraktionsvorsitzend

Anschrift

CDU-Fraktion im Gemeinderat der Stadt Mühlacker
Lohwiesenstraße 13
75417 Mühlacker

Stadträte:

Günter Bächle
Johannes Bächle
Theo Bellon

Bernd Obermeier
Wolfgang Schreiber
Matthias Trück