

Richtlinie über die Vorlage von bauplanungsrechtlichen Stellungnahmen der Verwaltung zur Entscheidung oder Information des für Stadtentwicklung zuständigen Fachausschusses des Stadtrates der Stadt Eisenach (RL-SE)

Präambel

Da ein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht zu erteilen ist, soweit die Gemeinde über eine Untere Bauaufsichtsbehörde verfügt, ist die förmliche Mitwirkung eines gemeindlichen Gremiums im Baugenehmigungsverfahren regelmäßig ausgeschlossen. Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind darüber hinaus nur mit Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Es gelten auf dieser rechtlichen Grundlage die nachfolgenden Maßgaben:

§ 1 Beteiligung des Ausschusses

1. Der zuständige Ausschuss ist zu beteiligen, wenn dieser zum Vollzug der gesetzlichen Vorschriften und zur Sicherung der Planungszuständigkeit für bauliche Vorhaben und Maßnahmen in der Stadt Eisenach im eigenen Wirkungskreis zuständig ist.
2. Der Ausschuss soll darüber hinaus bei städtebaulich bedeutsamen Angelegenheiten, in denen keine Beteiligung erforderlich ist, informiert werden.

§ 2 Beschlussfassung des Ausschusses

1. Der Ausschuss entscheidet:
 - a. über die Übernahmeverlangen von Vorhabenträgern nach den §§ 22, 40, 145, 168, 173 BauGB;
 - b. im Geltungsbereich von Satzungen nach dem Besonderen Städtebaurecht (Erhaltungssatzungen, Sanierungssatzungen, Entwicklungssatzungen) 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;
 - c. über Vorhaben, die von geltendem Ortsrecht nach § 97 ThürBO (z. B. Baugestaltungssatzungen, Freiflächengestaltungs- und Begrünungssatzung) abweichen, 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.
2. In den Fällen von Nr. 1 Buchstabe b. und c. trifft die Entscheidung über die Vorlage beim Ausschuss die Planungsverwaltung.

§ 3 Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB

1. Der Ausschuss beschließt über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB
 - a. über Befreiungen von einem rechtskräftigen Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus gemäß § 31 Absatz 3 BauGB;
 - b. in den Fällen des § 34 Absatz 2 BauGB, sofern über die Zulässigkeit eines gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhabens unter Anwendung von § 31 Absatz 3 Satz 1 BauGB zu befinden ist;
 - c. sofern über die Zulässigkeit eines Wohnungsbauvorhabens nach § 34 Absatz 3 b) BauGB zu befinden ist.
2. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

§ 4 Zustimmung der Gemeinde nach § 246e BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau bis zum 31.12.2030)

Der Ausschuss entscheidet über die Zustimmung der Gemeinde zu allen baulichen Vorhaben im Innen- und Außenbereich, die auf der Grundlage von § 246 e BauGB zugelassen werden sollen.

§ 5 Einbeziehung wegen der Einleitung oder Sicherung eines Bebauungsplanverfahrens

Ist im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) die Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens gegeben, wird der Ausschuss zum Zwecke einer Entscheidung über die Erforderlichkeit einer bauleitplanerischen Befassung beteiligt, sofern das Vorhaben der planerischen Konzeption der Stadt Eisenach entgegensteht, 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).

§ 6 Informationen an den Ausschuss

Der Ausschuss soll bei folgenden Angelegenheiten informiert werden:

- a. bei Anträgen, in denen über eine Befreiung von einem rechtskräftigen Bebauungsplan über den Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit gemäß § 31 Absatz 2 Nr. 2 BauGB zu entscheiden ist;
- b. bei 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;
- c. in den Fällen des § 33 Absatz 3 BauGB über die Einleitung der erforderlichen Betroffenenbeteiligung;
- d. bei Anträgen auf Errichtung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) mit erheblichen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild, insbesondere in folgenden Fällen:

- 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;
- e. bei privilegierten und sonstigen Vorhaben im Außenbereich mit städtebaulichem Bezug, bei denen keine durch den Fachdienst Stadtplanung zu vertretenden öffentlichen Belange nach § 35 Absatz 3 BauGB entgegenstehen (z. B. Konformität mit dem FNP, Orts- und Landschaftsbild, Eigenart der Landschaft, Splittersiedlung).

§ 7 Verfahren

1. Die betreffenden Anträge werden dem Ausschuss vor Erteilung des Bescheides durch die Bauaufsichtsbehörde vorgelegt bzw. zur Information gegeben, sofern die im Rahmen des anzuwendenden Baurechts bestehenden gesetzlichen Bearbeitungsfristen hierdurch gewahrt bleiben.
2. Sofern der Ausschuss weitergehende Informationen zu den jeweiligen Anträgen benötigt, werden diese nach Anforderung in nichtöffentlicher Sitzung gegeben.
3. Der Ausschuss kann im Einzelfall dazu auffordern, Vorhaben, welche nicht zur Information oder Beratung vorgelegt wurden, vorzulegen, sofern ein berechtigtes Interesse nach Maßgabe der vorgenannten Bestimmungen dargelegt wird.

§ 8 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Richtlinie vom 16.05.2022 tritt gleichzeitig außer Kraft.