



AUFHEBUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Problemaufriss:

Bebauungspläne, die nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen und Planungszielen entsprechen, können unter bestimmten Voraussetzungen insgesamt oder in Teilbereichen aufgehoben werden, um sie durch einen oder mehrere neue Bebauungspläne zu ersetzen, oder um die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in dem betreffenden Bereich wieder (allein) auf die Grundlage der §§ 34 oder 35 BauGB umzustellen.

Gründe für eine Aufhebung:

Gründe für eine „ersatzlose“ Aufhebung eines Bebauungsplans können z.B. darin liegen, dass

- eine ältere „Angebotsplanung“ für ein Wohn- oder Gewerbegebiet wegen fehlender Nachfrage oder mangelnder Realisierungsmöglichkeiten aufgegeben werden und die Fläche wieder in den Status des „Außenbereichs“ zurückfallen soll,
- ein neues Baugebiet entwickelt werden soll, dafür aber nach den Entwicklungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung Bauflächen an anderer Stelle aufgeben werden müssen,
- in einem bereits bebauten oder weitgehend fertig gestellten Baugebiet auf die detaillierten und gestalterisch ambitionierten Regelungen eines älteren Bebauungsplans, die immer wieder Befreiungen erforderten, verzichtet werden soll und eine Steuerung der zu erwartenden An-, Um- und Ersatzbauten auf der Grundlage des § 34 BauGB, ggf. in Verbindung mit zwischenzeitlichen Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen, ausreichend ist,
- das durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglichte Vorhaben innerhalb der festgesetzten Frist nicht zustande gekommen ist.

Planungsrechtlicher Rahmen:

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich die gleichen inhaltlichen und Verfahrensanforderungen wie für die Neuaufstellung:

§ 1 Abs. 8 BauGB:

(8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Daraus folgt u.a., dass auch die Aufhebung eines Bebauungsplans die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung erfordert, und dass eine Begründung der Aufhebung – einschließlich eines Umweltberichts - erarbeitet werden und am Verfahren teilnehmen muss. Der (ganz oder in Teilbereichen) aufzuhebende Plan muss im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Einsichtnahme bereitliegen.

Erforderlichkeit der Aufhebung, Abwägungsgebot:

Auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen gilt das Gebot der Erforderlichkeit, die in der Begründung der Änderung darzulegen ist. Die durch die Aufhebung geltenden Planungsrechtliches berührten privaten und öffentlichen Belange sind in die Abwägung einzustellen und in der Begründung darzulegen. Dabei ist auch das Vertrauen in den Fortbestand einer einmal



beschlossenen Planung zu berücksichtigen. Weiterhin müssen mögliche Entschädigungsansprüche geprüft werden, insbesondere dann, wenn die Siebenjahresfrist des § 42 BauGB seit der Festsetzung des aufzuhebenden Plans noch nicht abgelaufen ist.

Eigenständige Aufhebungssatzung:

Im Fall einer isolierten, ersatzlosen Aufhebung eines Bebauungsplans wird eine eigenständige Aufhebungssatzung erforderlich. Das für den Geltungsbereich bestehende Planungsrecht wird durch die Satzung aufgehoben, ohne dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird. Für das Aufhebungsverfahren sind die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden. Im Ergebnis entsteht ein planloser Zustand, künftige Vorhaben wären nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen.

Zusammenfassend:

Das Aufheben von Bebauungsplänen wird, wie die Aufstellung von einem Bebauungsplan, im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB durchgeführt.