



Arbeitsschritte für kommunale Entwicklungsplanung

Vorbereitungsphase

In einem kurzen Überblick werden der Bebauungsplan sowie die verschiedenen Planungssatzungen in ihren unterschiedlichen Varianten, Verfahren und Zielrichtungen vorgestellt.

Sinn und Zweck der Entwicklungsplanung durch Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erlassen. Er ist als Rechtsnorm – im Gegensatz zum Flächennutzungsplan – mit unmittelbarer Geltungskraft ausgestattet. Der Bebauungsplan regelt innerhalb des Geltungsbereichs die Bodennutzung. Die Festsetzungen wirken sowohl zulassend als auch ausschließend. Während lange Zeit die Bebauungsplanung vorwiegend zur Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten eingesetzt wurde, hat in den letzten Jahren mit Blick auf den demographischen Wandel auch eine andere Zielrichtung an Bedeutung gewonnen. So hat vielerorts die Neuordnung von Bauquartieren mit dem Ziel der „Nachverdichtung“ im Siedlungsbestand begonnen.

Erforderlichkeit der Vorbereitung des förmlichen Verfahrens

Im Vorfeld des förmlichen Bauleitplanverfahrens für Entwicklungsplanungen bedarf es einer sorgfältigen Vorbereitung, die auf der Ebene der Kommune – ggf. mit Hilfe der Auskunft von internen und externen Fachstellen – durchgeführt werden sollte. Dieser Check kann wesentlich dazu beitragen, anfallende Kosten für Gutachten und Planungsaufträge sowie Entschädigungsforderungen gegenüber der Gemeinde zu verhindern. Oft wird in gerichtlichen Verfahren die Fehlerhaftigkeit von Bebauungsplänen aufgrund von Verstößen gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB festgelegte „Gebot einer gerechten Abwägung“ der von der Planung berührten Belange gerügt. Daher leisten Vorarbeiten und Voruntersuchungen für die Ermittlung und Bewertung der für die Planung bedeutsamen Belange, wie es § 2 Abs. 3 BauGB verlangt, wertvolle Informationen. Analog gilt diese Empfehlung auch hinsichtlich der Festlegung des Plangebiets und für die Frage der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die zutreffenden Rahmenbedingungen für eine Entwicklungsplanung können zu vielfältig sein, um ein pauschales Urteil hinsichtlich der Realisierbarkeit der Planung auf den ersten Blick abgeben zu können. So ist die Vorbereitung einer Planung beispielsweise von den vorgefundenen Bau- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet selbst oder den Anschlussbereichen (z. B. Konfliktbereiche zwischen gewerblicher Nutzung und Wohngebiet, räumliche Nähe zu einem FFH-Gebiet bewirkt Umgebungsschutz) sowie auch von der bisherigen städtebaurechtlichen Einordnung des Gebiets abhängig (Außenbereich, Innenbereich, bestehen bereits wirksame Planungen bzw. welche Fachplanungen oder bindende übergeordnete Planungen).

Ablaufschema Vorbereitungsphase

- Prüfung des Planungserfordernisses / Planungsanlass
- Festlegung des voraussichtlichen Geltungsbereiches (Umgriff)
- Wahl des geeigneten Verfahrens (Instrumentenwahl)
- Bestandsaufnahme (Festlegung der Planungsrechtlichen Umstände)
- Aufbereitung und Bewertung
- Vorprüfung eines Projekts, besonders auch der Notwendigkeit vorauslaufender Verfahren (z.B. Raumordnungsverfahren) oder nachfolgender Verfahren (z.B. Projekt-UVP)
- Konkretisierung der Eckdaten, Planungsziele
- Konzeptgewinnung
 - Amtsentwurf
 - Vergabe eines Auftrags
 - Plangutachten, Wettbewerb
- Abschätzung der Durchführbarkeit und Finanzierbarkeit der Planung
- Korrektur des Geltungsbereichs
- Gegebenenfalls Korrektur der Instrumentenauswahl, Korrektur des Entwurfs der Festsetzungen
- Eintritt ins förmliche Verfahren
(Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden- und Trägerbeteiligung)

Wahl des geeigneten Planungsinstruments/-verfahrens

Arten von Bebauungsplänen

- *Vorhabenbezogener Bebauungsplan* §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB
- *Qualifizierter Bebauungsplan* nach § 30 Abs. 1 BauGB, vier Voraussetzungen:
 1. Art und
 2. Maß der baulichen Nutzung,
 3. überbaubare Grundstücksflächen sowie
 4. örtliche Verkehrsflächenwerden im Bebauungsplan festgesetzt. Fehlt eine dieser Festsetzungen, handelt es sich um einen
- *einfachen Bebauungsplan* nach § 30 Abs. 3 BauGB

Übersicht über die Bebauungsplanverfahren

- „Normales“ *Bebauungsplanverfahren*

Die Einleitung des Verfahrens erfolgt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Weder der Aufstellungsbeschluss noch die ortsübliche Bekanntmachung sind Voraussetzung für ein rechtmäßiges Verfahren. Allerdings ist die Anwendung des § 33 BauGB (Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung) formell an das Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses gebunden. Begonnen werden kann das Verfahren auch mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung, § 4 Abs. 1 BauGB, sowie mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 1 BauGB (von letzterer kann unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB abgesehen werden). Danach folgen die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB. Zwingend erforderlich ist die Durchführung einer Umweltprüfung, § 2 Abs. 4 BauGB. Im Zusammenhang damit ist ein Umweltbericht gemäß §2a Nr. 2 BauGB zu erstellen. Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Planentwürfe müssen gemäß Satz 2 eine Angabe darüber erhalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Der Bebauungsplan wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 beschlossen; ihm ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 beizufügen. Nach Inkrafttreten sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eintreten zu überwachen (Monitoring - § 4c BauGB).

- Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren, § 13 BauGB

Kriterien nach § 13 Abs. 1 BauGB

- Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden.
- Kommt bei der Aufstellung eines B-Planes im unbeplanten Innenbereich nur in Betracht, wenn der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Der Plan darf nicht die Zulassung von Vorhaben begründen, wenn nach Anlage 1 des UVPG bzw. nach Landesrecht die UVP-Pflichtigkeit desselben zu prüfen ist (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Weiter dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). In Betracht zu ziehen sind damit FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete.
- Abgesehen werden kann von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung/frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.
- Anstelle der Auslegung sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung kann der betroffenen Öffentlichkeit bzw. den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 BauGB). Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im vereinfachten Verfahren kann entfallen:

- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB
- die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- das Monitoring gemäß § 4 c BauGB

- Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren, § 13 a BauGB

Nach § 13 a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert und ergänzt werden, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

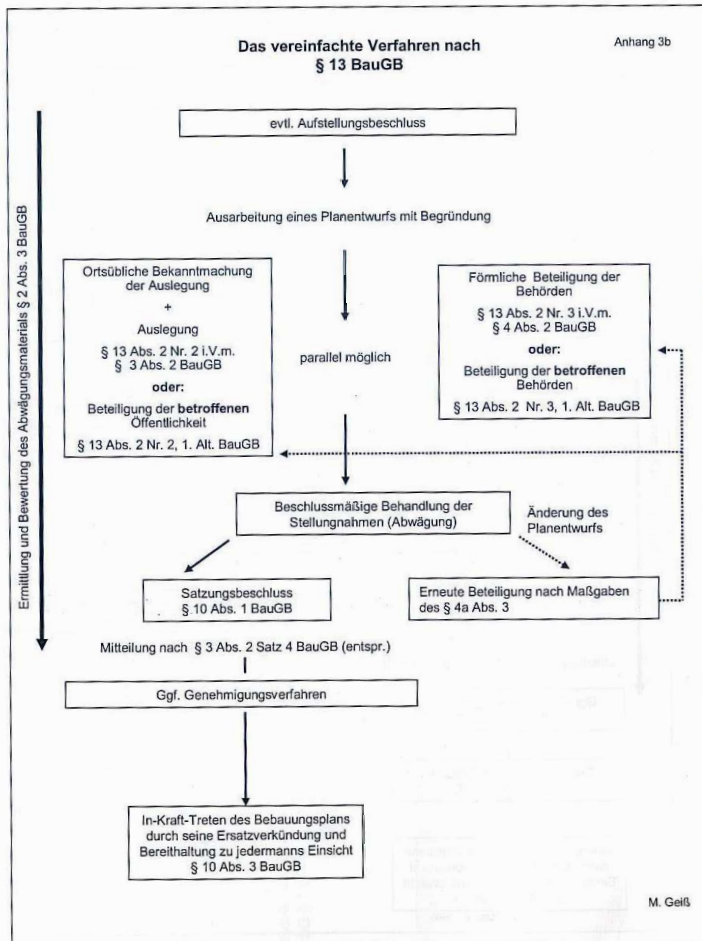
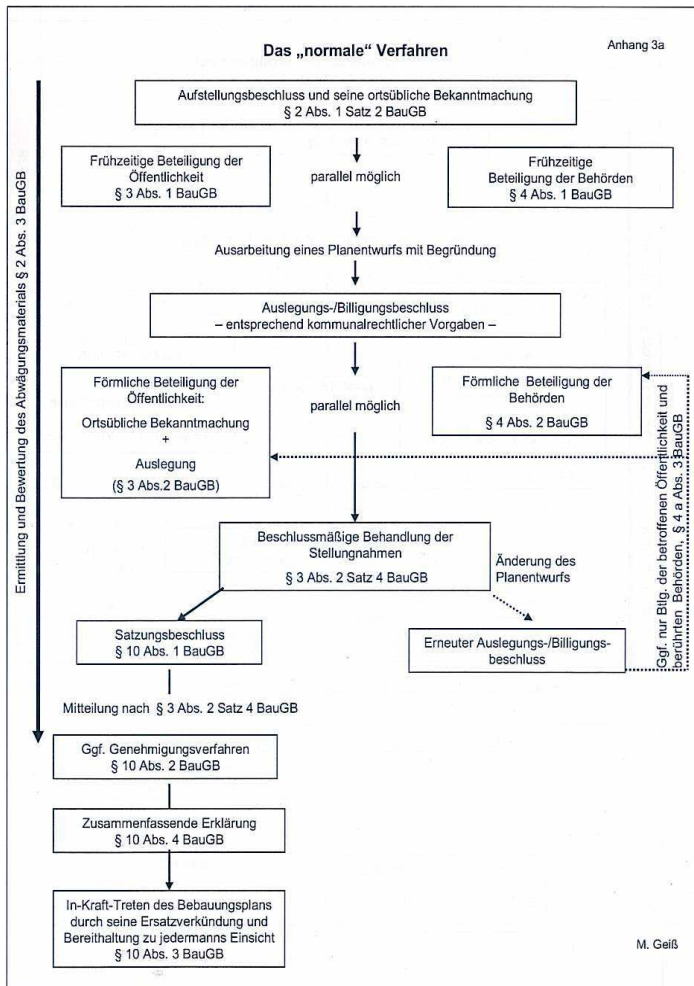
Anwendung des Verfahrens:

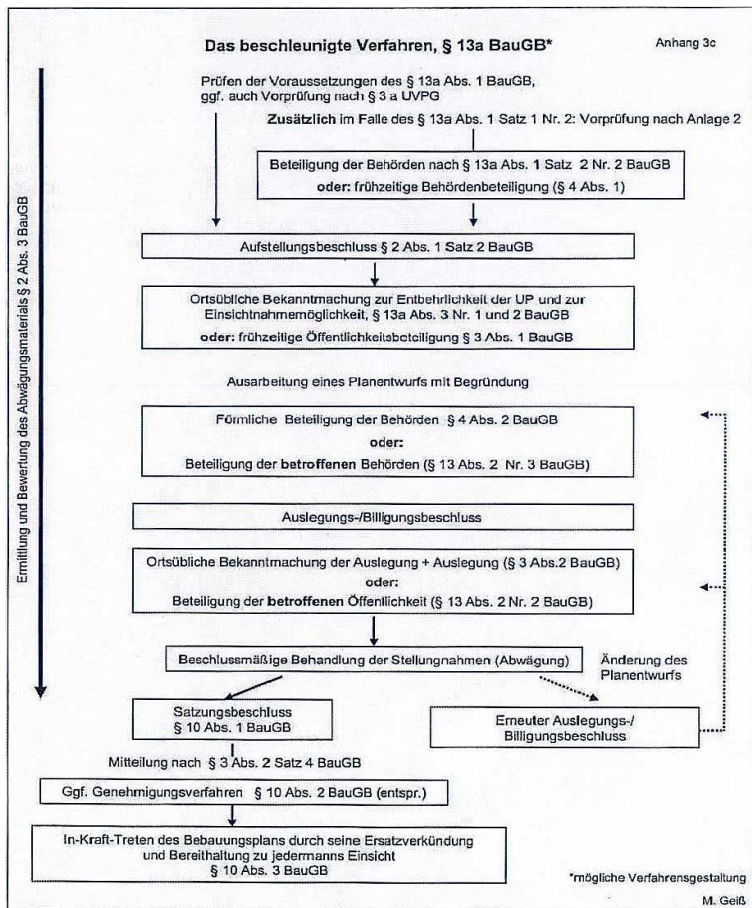
- **maximale Grundfläche < 20.000 m²** (entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO) – § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Ein Ausgleich für Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 ist nicht erforderlich!)
- **maximale Grundfläche von 20.000 m² bis weniger 70.000 m²** und nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB, wenn voraussichtlich **keine** erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, vorliegen

Ausgeschlossen ist dieses Verfahren, wenn UVP-pflichtige Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet werden. Weiter ist eine Anwendung dieses Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannter Schutzgüter bestehen (FFH-Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete).

Im beschleunigten Verfahren gelten folgende vereinfachte Vorschriften:

- § 13 Abs. 2 und 3 BauGB
Verzicht: Der Plan kann vor der Änderung/Ergänzung des FNP aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist nachträglich anzupassen. Auf die Durchführung des „Parallelverfahrens“ wird verzichtet (§ 8 Abs. 3 BauGB).





[Grafiken entnommen aus: Difu-Arbeitshilfe: „Das Bebauungsplanverfahren BauGB 2007“]

Städtebauliche Planungssatzungen

- Entwicklungssatzung, § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**
Festlegung eines bebauten Bereichs im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil, wenn die Flächen im FNP als Bauflächen dargestellt sind.
- Ergänzungssatzung, § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**
Außenbereichsflächen können in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzungen des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.
- Außenbereichssatzung, § 35 Abs. 6 BauGB**
Für bebaute Flächen im Außenbereich, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Satzungen müssen allerdings die in § 35 Abs. 6 BauGB erhobenen Grundvoraussetzungen erfüllen.

Übersicht: Regelungen, die bei den Satzungen anzuwenden sind

	Aufstellungsbeschluss	Begründung	Öffentlichkeitsbeteiligung	Behörden- und TÖB-Beteiligung	Ersatzbekanntmachung entspr. § 10 III BauGB	Hinweise in der Bekanntmachung nach BauGB	Anzeige- oder Genehmigungspflicht nach BauGB
Klarstellungsatzung § 34 IV Nr. 1	nein	nein	nein	nein	ausschließlich, § 34 VI S. 2	Verletzung von in § 215 I genannten Vorschriften ist nicht denkbar. Auf Hinweis nach § 215 II kann verzichtet werden.	nein
Entwicklungsatzung § 34 IV Nr. 2	nein	nein	ja, § 34 VI S. 1	ja, § 34 VI S. 1	ausschließlich, § 34 VI S. 2	ja, § 215 II; Hinweis nach § 44 V	nein
Ergänzungsatzung § 34 IV Nr. 3	nein	ja, § 34 V S. 5	ja, § 34 VI S. 1	ja, § 34 VI S. 1	ausschließlich, § 34 VI S. 2	ja, § 215 II; Hinweis nach § 44 V	nein
Außenbereichssatzung § 35 VI	nein	nein	ja, § 35 VI S. 5	ja, § 35 VI S. 5	ausschließlich, § 35 VI S. 6	ja, § 215 II	nein
Kostensatzung § 135 c	nein	nein	nein	nein	nein	§ 215 I nicht denkbar	nein
Erhaltungsatzung §§ 172 ff.	ermöglicht gemäß § 172 II die entsprechende Anwendung des § 15 I	nein	nein	nein	fakultativ, § 172 I S. 3	Hinweis nach § 215 II. Bei Erhaltungs-S nur Mängel in der Abwägung denkbar.	nein

[entnommen aus: Strunz, Wallraven-Lindl: „Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch“, S. 18]

Beispielsatzungen:

Klarstellungs- und Ergänzungsatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Klarstellungsatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zempow der Stadt Wittstock / Dosse nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Verfahrensweg
 Die Klarstellungsatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zempow der Stadt Wittstock/Dosse nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist an der öffentlichen Auslegung der Stadt Wittstock/Dosse als Satzung beschlossen worden.
 Wittstock/Dosse, Ort Bürgermeister Stadt Wittstock/Dosse

Aufstellung
 Die Klarstellungsatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zempow der Stadt Wittstock/Dosse nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wird hiermit ausgestellt.
 Wittstock/Dosse, Ort Bürgermeister Stadt Wittstock/Dosse

Öffentliche Bekanntmachung
 Die Klarstellungsatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zempow der Stadt Wittstock/Dosse sowie die Satzung, bei der die Satzung auf diese während der Öffentlichkeitsauslegung werden kann und über die Ihnen Auskunft zu erhalten ist, ist am öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft gewesen.
 Wittstock/Dosse, Ort Bürgermeister Stadt Wittstock/Dosse

Rechtsgrundlage
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungshoheiten für die Transformation der Städte vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

Kartengrundlage
 Verwendet wurden:
 - Amtliches Lageverzeichnissystem (Stand 08/2007)
 - Luftbild im Maßstab 1:10.000
 - Eingezeichnete bauliche Anlagen durch örtliche Bestandsaufnahme

Hinweis
 Nachtrag der Gebäudefläche ohne Anspruch auf vermessungstechnische Exaktheit

Legende

<p>Abgrenzung der Klarstellungsatzung</p> <p> Klarstellungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB</p>	<p>Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter</p> <p> Gebäude mit der Hauptnutzung "Wohnen"</p> <p> Nebengebäude</p> <p> Wirtschaftsgebäude, z.B. Stallanlagen</p>	<p> Öffentliche Nutzung / Feuerwehr</p> <p> Öffentliche Nutzung / Kirche</p> <p> Gemeindebüro</p>	<p> Gemeinbedarffläche</p> <p> Öffentliche Grünfläche</p> <p> Wald</p>	<p> Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p> Bodendenkmal</p> <p> Flurgrenzen</p> <p> Flurstücksgrenzen</p> <p> Flurstücksnummer</p> <p> Hausnummer</p>
---	---	---	--	---

Klarstellungsatzung § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zempow

Stand: 12/2008
 Maßstab: 1:2.000
 in Anlehnung an

