

Bauleitplanung

1. Was ist Bauleitplanung?

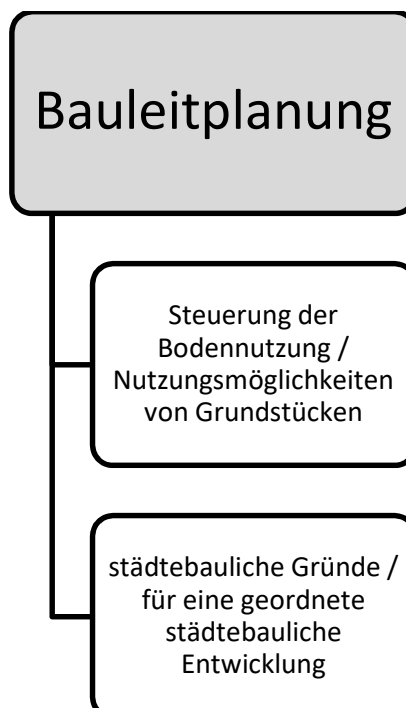
Die Bauleitplanung ist ein wesentliches Instrument der Ortsplanung, das heißt, dass Bauleitpläne von den Gemeinden aufgestellt werden, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Die Planungshoheit der Gemeinde schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer Veränderung der baulichen Nutzung der Grundstücke führt oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig ist, die örtliche städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Eine Gemeinde hat die Befugnis Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen und aufzuheben.

Grundsätzlich muss eine Notwendigkeit der Bauleitplanung vorliegen, wobei eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine flächensparende Stadtentwicklung, die sich mit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung arrangiert, im Vordergrund steht.



2. Welche Bauleitpläne gibt es?

Es gibt zwei verschiedene Bauleitpläne:

2.1. **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Das bedeutet, dass im Flächennutzungsplan die grundsätzlichen Standortentwicklungsmöglichkeiten einer Gemeinde farblich dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan gilt für das gesamte Gemeindegebiet und enthält nur grobe Darstellungen über die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Es werden unter anderem die verschiedenen Bauflächen nach ihrer baulichen Nutzung, die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen zur Versorgung, Flächen für den überörtlichen und örtlichen Verkehr, Flächen für Versorgungsanlagen und Grün- sowie Wasserflächen dargestellt.

Insgesamt gibt er Aufschluss über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus den gegebenen Rahmenbedingungen und den voraussehbaren Bedürfnissen zusammensetzt.

Der Flächennutzungsplan wirkt lediglich gemeindeintern, der die Gemeinde zwar bindet und prinzipiell nicht anfechtbar ist, dem Einzelnen gegenüber jedoch grundsätzlich keine unmittelbare Rechtswirkung besitzt.

Enthält der Flächennutzungsplan als Bestandteil einen Landschaftsplan, der den Naturschutz und die Landschaftspflege berücksichtigt, wird er in den meisten Fällen als „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“ bezeichnet.

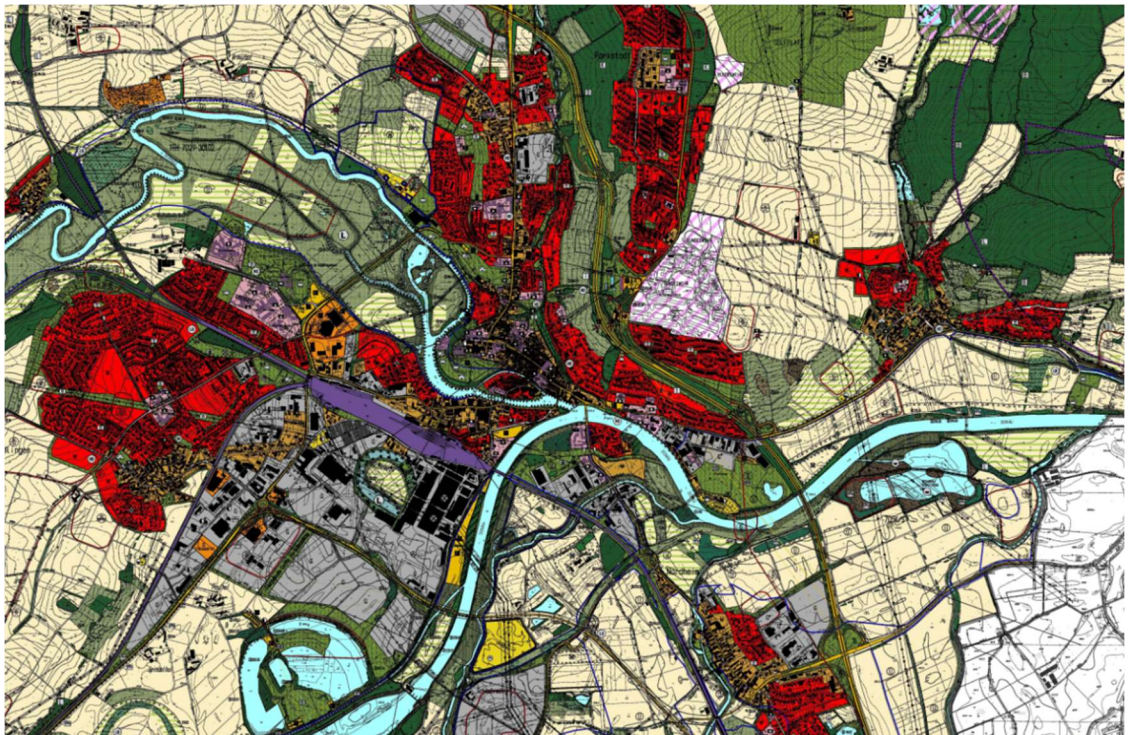


Abb. 1: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (25.09.2001)

2.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist der verbindliche Bauleitplan. Das bedeutet, dass im Bebauungsplan abschließende Festsetzungen für ein bestimmtes Baugebiet verankert sind, die die städtebauliche Ordnung in einer gemeindlichen Satzung konkretisieren.

Der Bebauungsplan gilt nur für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (z.B. ein Baugebiet) und enthält gezielte Festsetzungen, durch die die bauliche und gestalterische Struktur festgelegt wird. Außerdem werden durch die Aufstellung von Bebauungsplänen städtebauliche oder bodenrechtliche Konflikte gelöst. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen in jedem Fall städtebaulich begründet sein.

Der Bebauungsplan ist als Satzung mit einer Normenkontrolle anfechtbar und bildet ein entsprechendes einklagbares Baurecht. Das bedeutet auch, dass durch den Bebauungsplan ein Rechtsanspruch auf Genehmigung eines Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht.

Der Bebauungsplan besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Die Unterlagen werden in den meisten Fällen durch einen Umweltbericht und ggf. sonstigen Gutachten ergänzt (z.B. Schallschutzgutachten).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ausnahmen liegen vor, wenn der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert / aufgestellt werden oder wenn Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (spätere Berichtigung des Flächennutzungsplans).

Enthält der Bebauungsplan als Bestandteil einen Grünordnungsplan, der den Naturschutz und die Landschaftspflege berücksichtigt, wird er in den meisten Fällen als „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan“ bezeichnet.

<u>Planungsbedarf für die Aufstellung von Bebauungsplänen</u>	
in beplanten Gebieten	• Änderung der gemeindlichen Zielvorstellung
im unbeplanten Innenbereich	• Verhinderung der weiteren Ansiedlung negativer Vorbilder • Entschärfung problematischer Gemengelagen • Feinsteuerung in Baugebieten • Steuerung der Standorte von Vorhaben
im Außenbereich	• Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten • Feinsteuerung privilegierter Vorhaben

Motivation für die Aufstellung von Bebauungsplänen

Städtebauliche Ausrichtung	Orientierung am Allgemeinwohl
- Festsetzungen sind städtebaulich zu motivieren - keine von städtebaulichen Bedürfnissen losgelöste Allgemeinpolitik	- Zielsetzungen müssen an öffentlichen Belangen ausgerichtet sein - keine ausschließlich privaten Interessen

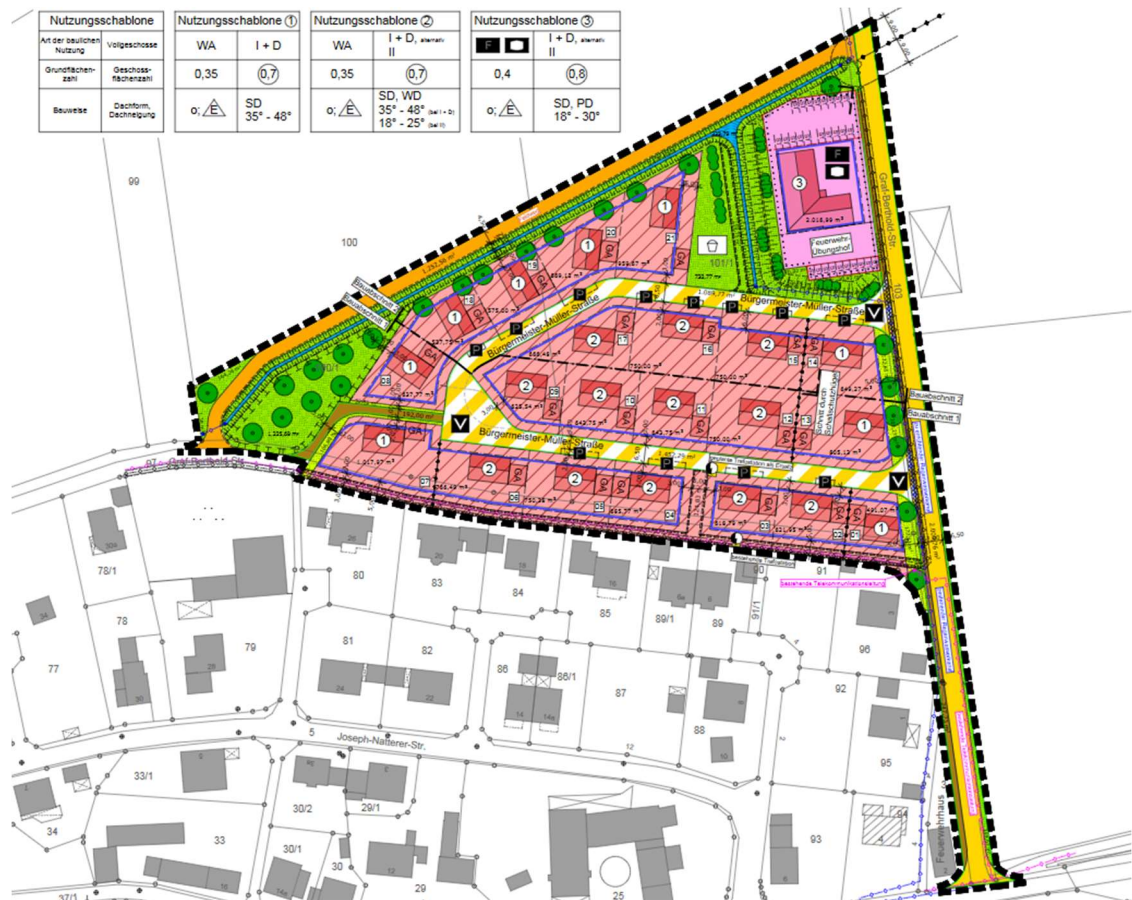


Abb. 2: Bebauungsplan „1. Änderung Nördlich der Breite – Schäfstall“ (11.11.2016)

3. Welche Arten von Bebauungsplänen gibt es?

Es wird zwischen drei verschiedenen Arten von Bebauungsplänen unterschieden:

3.1. Qualifizierter Bebauungsplan

Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubare Grundstücksfläche und
- die örtlichen Verkehrsflächen.

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

3.2. Einfacher Bebauungsplan

Bei einem einfachen Bebauungsplan werden die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erfüllt, das heißt, es fehlt mindestens eine der o.g. Festsetzungen. Zum Beispiel ist es möglich, dass nur die Verkehrsfläche oder die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen geregelt wird.

Ein einfacher Bebauungsplan reicht nicht aus, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu regeln. Über seine Festsetzungen hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Manchmal reicht die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ein derartiger Plan kann dazu dienen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzelne Festsetzungen zu treffen und dadurch die Nutzung von Grundstücken zu regeln. Voraussetzung ist aber auch für diese Festsetzungen, dass sie städtebaulich erforderlich sind.

3.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für Projekte, die in der Hand eines Vorhabenträgers liegen, kann die Gemeinde als Rechtsgrundlage auch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verbindet Elemente eines Bebauungsplans mit einem Erschließungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich abschließend, das heißt ein Vorhaben muss den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen und die Erschließung muss gesichert sein.

Durch den direkten Vorhabenbezug besteht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB.

Im Durchführungsvertrag kann die Bebauung detailliert geregelt werden, daher ist der Vorhaben- und Erschließungsvertrag in der Regel Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen für die Gemeinde in der Möglichkeit, die Planungs- und Erschließungskosten weitgehend auf den Vorhabenträger übertragen zu können.

4. Wie wird ein Bauleitplan aufgestellt?

4.1. Regelverfahren

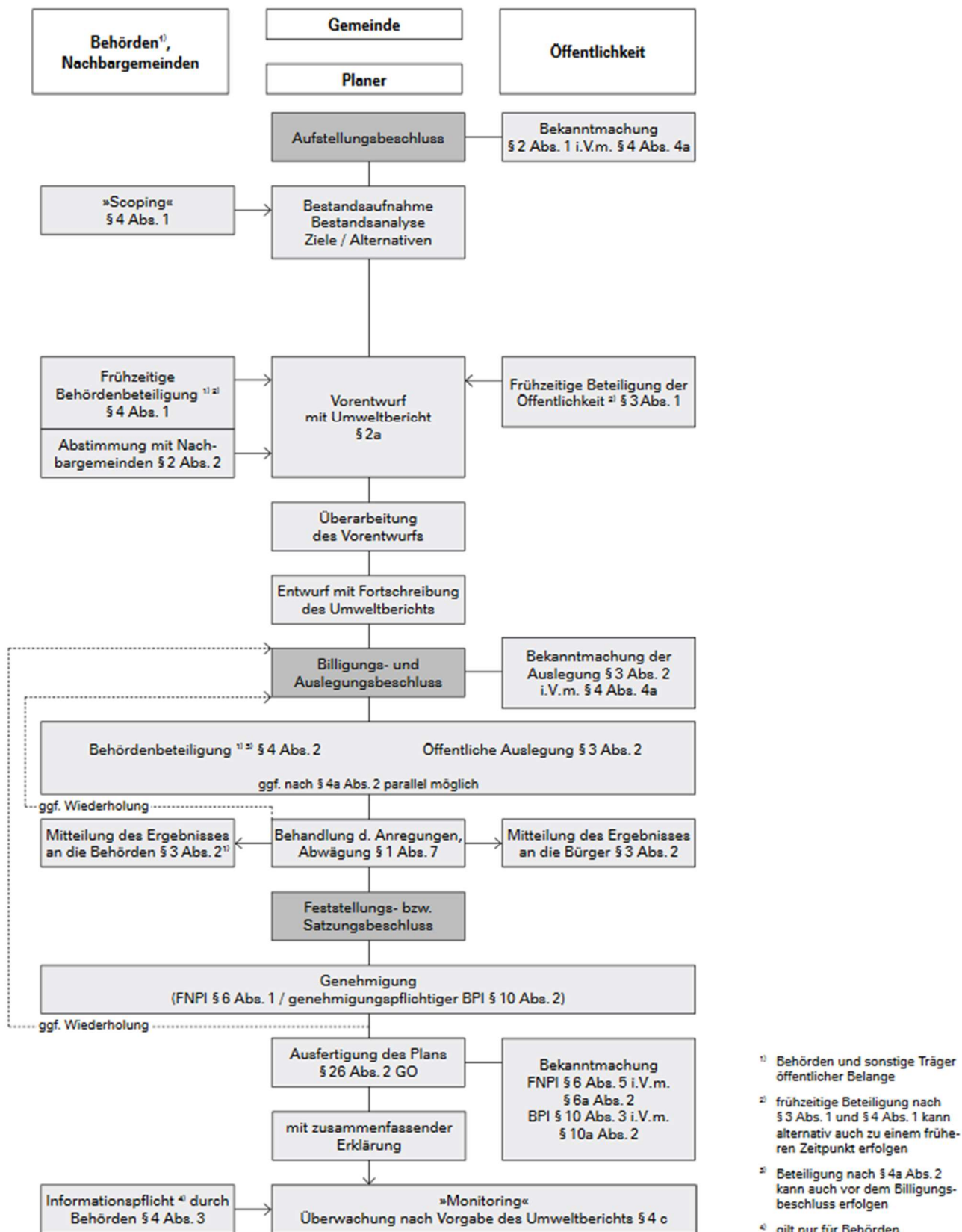


Abb. 3: Ablaufschema – Aufstellung eines Bauleitplans im Regelverfahren

Das Regelverfahren kann für die Aufstellung von qualifizierten, einfachen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen verwendet werden.

Der Aufstellungsbeschluss:

- **Erforderlichkeit**
 - Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich für wirksame Planaufstellung
 - Aufstellungsbeschluss ist jedoch Voraussetzung für
 1. Erlass einer Veränderungssperre
 2. Zurückstellung von Baugesuchen
 3. Erteilung von Vorabgenehmigungen
 - Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen
- **Zuständigkeit**
 - Keine bundesrechtlichen Vorgaben für die Zuständigkeit zum Erlass des Aufstellungsbeschlusses
 - Aufstellungsbeschluss wird in der Stadt Donauwörth vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorberaten und vom Stadtrat beschlossen
- **Inhaltliche Anforderungen**
 - Aufstellungsbeschluss muss grundsätzlich noch keine konkreten Aussagen über die Inhalte des künftigen Plans enthalten
 - Erlass von Veränderungssperren und Zurückstellung setzt hinreichende Konkretisierung der Planung voraus
 - Bei späteren Änderungen des Plangebiets ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss nicht erforderlich

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

- **Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung**
 - Unterrichtung der Öffentlichkeit über
 1. die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
 2. sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets
 3. die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung
 - Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben
- **Praktische Abwicklung**
 - Form und Abwicklung der frühzeitigen Beteiligung sind nicht vorgegeben
 - Unterrichtung kann z.B. erfolgen durch
 1. Informationsveranstaltung
 2. Offenlegung des Planentwurfs

Die Öffentlichkeitsbeteiligung / Offenlegung:

- **Aufgabe der Offenlegung**
 - Die Offenlegung dient insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange
- **Gegenstand der Offenlegung**
 - Entwurf des Bauleitplanes
 - Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht

- Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (auch Gutachten)
- Auslegungsdauer
 - 1 Monat – mindestens 30 Tage
 - Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, kann die Frist angemessen verlängert werden
- Nutzung des Internets
 - Die Bekanntmachung, der Planentwurf mit Begründung und die dazugehörigen Unterlagen müssen im Internet bereitgestellt werden

Die Bekanntmachung:

- Zeitpunkt der Bekanntmachung
 - Bekanntmachung muss eine Woche vor der öffentlichen Auslegung erfolgen
 - Die Wochenfrist und die anschließende Auslegungsfrist müssen eingehalten werden
- Prüfung der Stellungnahmen
 - Eingegangene Stellungnahmen sind zu prüfen und zu behandeln

Adressaten und Formen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB:

- Adressaten der Beteiligung
 - Maßgeblich für die Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange (TöB) ist die Zuweisung einer öffentlichen Aufgabe, deren Wahrnehmung von städtebaulichen Belang für die Bauleitplanung ist
- Zeitpunkt der Beteiligungen
 - Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 kann zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 zeitgleich mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 erfolgen

Der Abwägungsvorgang:

- Die beachtlichen Belange müssen ermittelt werden
- Die Belange müssen in ihrer Betroffenheit erfasst und gewichtet werden
- Die Belange müssen miteinander verglichen und behandelt werden
- Abwägung umfasst sowohl den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis

Änderungen des Planentwurfs nach den Beteiligungen:

- Erneute Beteiligung
 - Wird der Planentwurf nach den Beteiligungen geändert oder ergänzt bedarf es einer erneuten Offenlegung und einer erneuten Einholung der Stellungnahmen
 - Die Gemeinde kann vorgeben, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden sollen
 - Die Monatsfrist kann angemessen verkürzt werden

- Abwicklung genauso wie vorherige Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Eingeschränkte erneute Beteiligung
 - Zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt werden
 - Die Gemeinde kann sich auf die Einholung von Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und TöB's beschränken

Der Satzungsbeschluss:

- Grundlagen für den Satzungsbeschluss
 - Planentwurf in der zuletzt offen gelegten Fassung
 - Der zuletzt offen gelegte Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
 - Alle dazugehörigen Fachgutachten
- Inhalte des Satzungsbeschlusses
 - Beschlussfassung über die noch nicht erledigten abwägungsrelevanten Stellungnahmen
 - Beschluss des Bebauungsplans als Satzung
 - Begründung wird nicht als Satzung beschlossen, sondern wird dem Bebauungsplan beigelegt

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Bereithalten des Plans:

- Zeitpunkt der Bekanntmachung
 - Schlussbekanntmachung kann auch noch einige Zeit nach dem Satzungsbeschluss erfolgen
- Bereithalten des Plans
 - Die Planunterlagen werden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten
- Internet
 - Rechtskräftige Bebauungsplanunterlagen können bei der Stadt Donauwörth über den Online-Partner „Jacobsen B-Plan-Services“ über das Portal „B-Server“ heruntergeladen werden

4.2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren kann für Aufstellung von qualifizierten und einfachen Bebauungsplänen verwendet werden.

Das vereinfachte Verfahren ist möglich, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder
- bei Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder
- der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche enthält oder
- der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält

und gleichzeitig

- kein UVP-pflichtiges Vorhaben betroffen ist,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorliegen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach der Seveso III-Richtlinie zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Die Beteiligung und Auslegung kann auf betroffene Personenkreise innerhalb einer angemessenen Frist (zwei bis vier Wochen) beschränkt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung,
- dem Umweltbericht,
- den Angaben zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen in der Bekanntmachung,
- der zusammenfassenden Erklärung und
- dem Monitoring.

4.3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann für die Aufstellung von qualifizierten, einfachen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen verwendet werden. Diese Bebauungspläne werden „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ genannt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wurden 2007 eingeführt, um die Innentwicklung gezielt zu fördern und die Flächeninanspruchnahme insbesondere im Außenbereich zu verringern. Ziel soll es sein, Flächen wiedernutzbar zu machen und nachzuverdichten.

Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB:

- Vorhaben der Innentwicklung,
- zulässige Grundfläche unter 70.000 ,²
- kein vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach der Seveso III-Richtlinie zu beachten sind.

Die verfahrensmäßigen Erleichterungen entsprechen der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

4.4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB kann für die Aufstellung von qualifizierten, einfachen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen verwendet werden. Diese Bebauungspläne werden für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, genutzt.

Der § 13b BauGB gilt für Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m².

Die verfahrensmäßigen Erleichterungen entsprechen der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

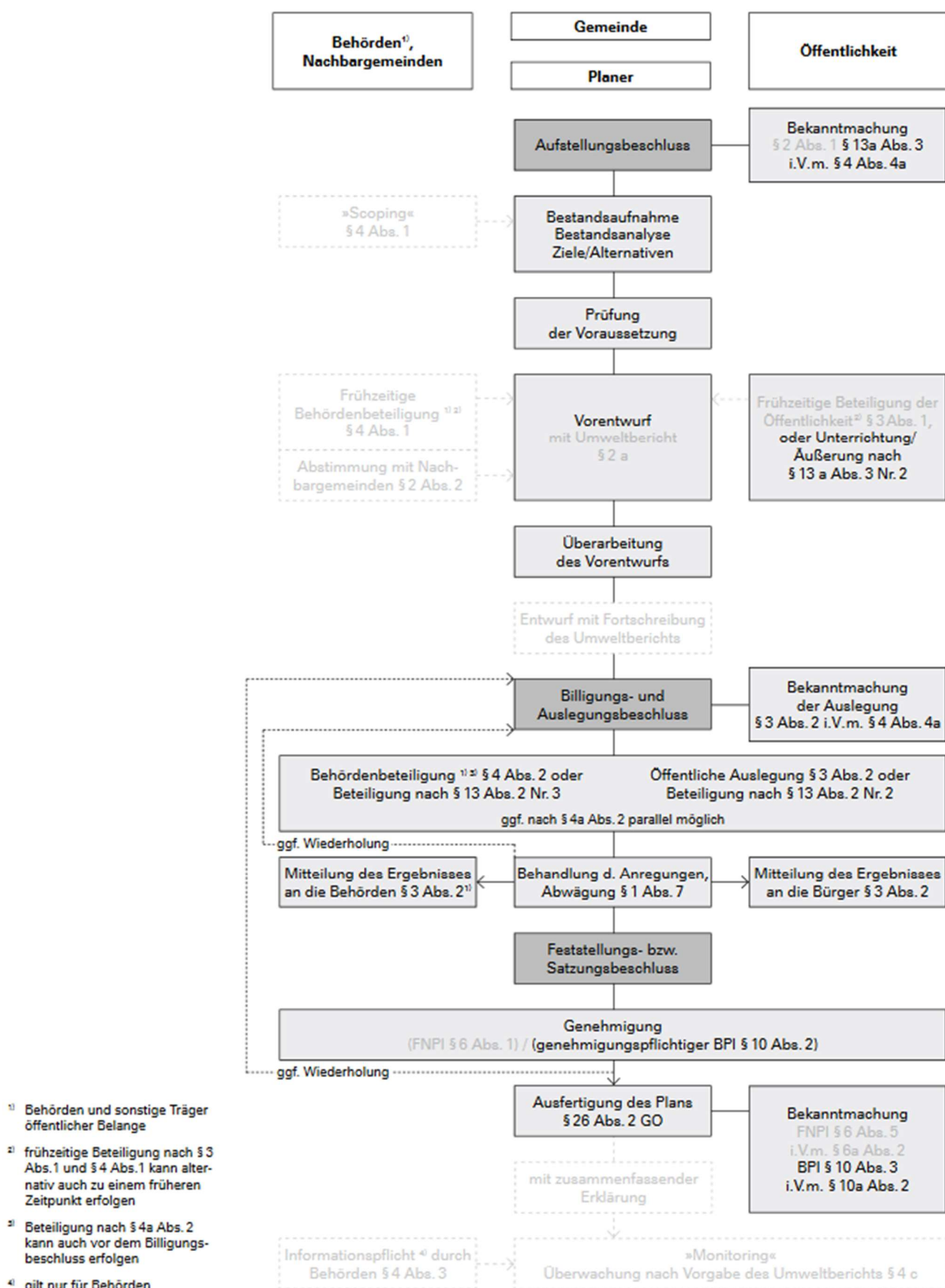


Abb. 4: Ablaufschema – Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a / b

Quellenangabe:

Planungshilfen für die Bauleitplanung 20/21 des Bayerischen Staatsministeriums für
Wohnen, Bau und Verkehr

Donauwörth, im Januar 2022