

# Bauleitplanverfahren – Teil II

## **1. Besondere Bauleitplanverfahren**

- 1.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB
- 1.2. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
- 1.3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

## **2. Zeitdauer von Bauleitplänen**

## **3. Begrifflichkeiten**

## 1.1. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

- formal einem Bebauungsplan nach § 8 BauGB gleichgestellt
- Satzung wird nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichnet

### Anwendung des Vorhaben- und Erschließungsplans

- unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen durch einen Vorhabenträger (Investor/ Bauherrn) in enger Kooperation mit der Gemeinde

## rechtliche und fachliche Voraussetzungen

- Vorhabenträger muss einen Antrag stellen
  - ❖ Entscheidung gemäß pflichtgemäßem Ermessen
- Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB für die Aufstellung
- aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln

## rechtliche und fachliche Voraussetzungen

- Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein
  - ❖ Verfügungsberechtigung
- mit den städtebaulichen Grundsätzen des § 1 Abs.4 bis 6 BauGB sowie den Belangen des Umweltschutzes gemäß des § 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ vereinbar

## Verfahren

- durchläuft die gleichen förmlichen Verfahrensschritte wie ein B-Plan
- Gemeinde hat das Recht, den Bebauungsplan wieder aufzuheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist realisiert wird (§ 12 Abs. 6 > § 13 BauGB)

## Inhalte

- wesentlich detailliertere Festsetzungen, die sich nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB halten müssen

## Bestandteile des vorhabenbezogenen B-Planes

- 1. der Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Bestandteil des von der Politik beschlossenen vorhabenbezogenen B-Plans (§ 12 Abs. 3 Satz 1)
- 2. der vorhabenbezogene Bebauungsplan
- 3. der Durchführungsvertrag
  - muss vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden ( § 12 Abs. 1 Satz 1)

## 1.2. Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)

### Anwendung des vereinfachten Verfahrens

- kann gemäß § 13 Abs. 1 angewandt werden, wenn:
  - ✓ durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder
  - ✓ durch die Aufstellung eines B-Plans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert oder

- ✓ der B-Plan lediglich Festsetzungen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a oder zur Steuerung von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2 b enthält und
- ✓ wenn weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1), noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2).
- ✓ Aufhebung vorhabenbezogener B-Plan



## Verfahren:

- Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1).
- Anstelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2).
- Anstelle der TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 kann den berührten TöB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3).

## Inhalte

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 (§ 13 Abs. 3 Satz 1)
- weder Umweltbericht nach § 2 a, noch die Angabe in § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.
- Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind nach wie vor in der Begründung darzustellen

❖ Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2)

- kein Monitoring gemäß § 4c BauGB
- keine Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 (§ 13 Abs. 3 Satz 1)

## 1.3. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB )

### „Maßnahme der Innenentwicklung“

- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Nachverdichtung
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

## Anwendung des beschleunigten Verfahrens:

- Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vergleiche § 1 Abs. 6 Nr. 4).

### Insbesondere:

- ❖ im Zusammenhang bebaute Ortsteile i. S. des § 34,
- ❖ innerhalb des überwiegend bebauten Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- ❖ Änderungen vorhandener B-Plan-Gebiete

## weitere Voraussetzungen § 13a Abs. 1 Satz 2

- Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) oder versiegelte Fläche kleiner als 20.000qm
- ...oder versiegelte Fläche zwischen 20.000qm bis 70.000qm
  - ❖ Die Vorprüfung des Einzelfalls muss die in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien berücksichtigen.
- § 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Berücksichtigung

## § 13a ausgeschlossen wenn:

- B-Plan begründet Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder Landesrecht (§ 13a Abs. 1 Satz 4)
- ... wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete)

## Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
  - Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;



- Ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist nicht genehmigungspflichtig, auch wenn er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird
  - ❖ § 13a in § 10 Abs. 2 nicht genannt
  - ❖ Achtung: Rechtsverbindlicher F-Plan muss vorhanden sein! Sonst ist der B-Plan genehmigungspflichtig

## Sonstiges

- Eingriffsregelung nicht anwendbar

## 2. Zeitdauer von Bauleitplanverfahren

### Gesetzliche Vorgaben:

- Planungsanzeige: 2 Monate
- Ladungsfristen für Beschlussvorlagen / STuV: mind. 1 Woche
- Auslegung nach § 4 Abs. 2 S. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB: 1 Monat
- Auslegung nach § 13 a und erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB : mind. 2 Wochen
- Bekanntmachungsfristen über öff. Auslegung: 1 Woche vor Auslegungstermin
- Genehmigung von Bauleitplänen durch Innenministerium: 3 Monate

## Rahmenbedingungen I - fachlich:

- Komplexität der Planungsziele / Gebiete
- Anzahl und Komplexität der zu bearbeitenden Planinhalte
- Anzahl der zu vergebenden Fachgutachten (inkl. Vergabeverfahren, Bearbeitungsdauer, evtl. Jahreszeitenabhängig)
- Anzahl und Komplexität der abzustimmenden Fachbelange
- Notwendigkeit „nachzuarbeiten“ aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, Fachgutachten

## Rahmenbedingungen II :

- Politische Entscheidungen (Zeitdauer, Zielrichtungen)
- Entscheidungsfindung und Zuarbeiten von Investoren
- Entscheidung der Politik zur Berücksichtigung von Ferienzeiten (keine Auslegung in den Ferien)
- Entscheidung der Politik nicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu verzichten

### 3. Begrifflichkeiten

#### **Vorlagentext „zur Kenntnis genommen“**

- ist neutral gemeint
- keine Zustimmung oder Beschlussfassung
- 
- enthält keinerlei Wertung, sondern beschreibt nur einen tatsächlichen Vorgang
- ggf. Stellung nehmen oder eigene Schritte einleiten.

## Beschlusstext „gebilligt“

- bezeichnet eine Zustimmung / Einverständnis
- Wortlaut vom Innenministerium durch den Verfahrensvermerk „Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen des allgemeinen Städtebaurechts nach dem BauGB“ vorgegeben.