

Inhalt

Vorwort	11
A Einführung	13
Zielsetzung der Arbeitshilfe	16
B Vorbereitungsphase	17
1. Sinn und Zweck des Bebauungsplans	19
2. Bedeutung der Vorbereitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens	20
3. Wahl des geeigneten Planungsinstruments/-verfahrens	22
3.1 Arten von Bebauungsplänen	23
3.1.1 Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB	23
3.1.2 Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB	23
3.1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB	24
3.2 Übersicht über die Bebauungsplanverfahren	25
3.2.1 Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. im Einzelnen Kap. C)	26
3.2.2 Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren, § 13 BauGB (vgl. im Einzelnen Kap. D)	26
3.2.3 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren, §§ 13a und 13b BauGB (vgl. im Einzelnen Kap. E)	27
3.3 Andere städtebauliche Satzungen zur Bodennutzung	29
3.3.1 Entwicklungssatzung, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB	29
3.3.2 Ergänzungssatzung, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	29
3.3.3 Außenbereichssatzung, § 35 Abs. 6 BauGB	29
3.4 Bestehende Bebauungspläne	30
4. Systematischer Planungsansatz	30
5. Grundlagenermittlung	31
5.1 Festlegung des Geltungsbereichs (Umgriff/Planungsgebiet)	31
5.2 Bestandsaufnahme	32
5.3 Betretungsrecht von Grundstücken zum Zwecke der Durchführung von Vorarbeiten, § 209 BauGB	36
5.4 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	40
5.4.1 Umweltprüfung in der Bebauungsplanung	40
5.4.2 Vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung zur Feststellung, ob das einfache oder beschleunigte Verfahren gemäß § 13 bzw. §§ 13a,13b BauGB anwendbar ist	42
5.4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	44
5.5 Informelle Planungen	47

5.6	Indirekte Planungsschranken („in eine Befreiungslage hinein planen“); Artenschutz	48
5.7	Besonderheiten bei Altlasten und Altlastenverdacht	49
5.7.1	Altlasten und Amtshaftung	49
5.7.2	Vorgehen der Gemeinde bei Altlasten	50
5.8	Aufbereitung und Auswertung	51
5.9	Konkretisierung der Planungsziele, Eckdaten	52
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	52
6.1	Entwicklungsgebot	52
6.2	„Isolierter Bebauungsplan“ – § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB	53
6.3	Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans – § 8 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 BauGB	54
6.4	Vorzeitiger Bebauungsplan	55
6.5	Genehmigungspflicht, § 10 Abs. 2 BauGB	55
7.	Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags	56
7.1	Städtebauliche Verträge, Möglichkeiten nach § 11 BauGB	56
7.1.1	§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Vorbereitungs- und Maßnahmenverträge)	56
7.1.2	§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Zielbindungsverträge)	56
7.1.3	§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Folgekostenverträge)	57
7.1.4	§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Verträge über Kraft-Wärme-Kopplung und Solaranlagen)	57
7.1.5	§ 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Verträge über die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden)	57
7.2	Zu beachtende Grundsätze bei Abschluss städtebaulicher Verträge	58
7.3	Vorgehen beim Abschluss städtebaulicher Verträge	58
8.	Einschaltung externer Planungsbüros und Gutachter*innen	60
8.1	Leistungsumfang	62
8.2	Vergütung	63
8.2.1	Vergaberechtliche Anforderungen	64
8.2.2	Planerstellung durch Vorhabenträger*innen	65
9.	Datenschutzrechtliche Aspekte	65
9.1	Personenbezogene Daten in der Bauleiplanung	65
9.2	Zentrale Grundregel	66
9.3	Beteiligung Dritter	66
9.4	Daten im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/TÖB	67
10.	Planung der Durchführung des förmlichen Verfahrens	69
10.1	Laufende Prüfung der Realisierbarkeit der Planung	69
10.2	Finanzierbarkeit der Planung	70
10.3	Zeitplan für die Durchführung der Planung	71
11.	Empfehlungen zur Aktenführung	73

C Das Regelverfahren	75
1. Aufstellungsbeschluss	78
1.1 Zeitpunkt, Inhalt	78
1.2 Beschlussfassung	81
1.3 Erforderlichkeit des Aufstellungsbeschlusses	83
1.4 Ortsübliche Bekanntmachung	83
1.5 Verständigung von Dienststellen über die Beschlussfassung	85
1.6 Empfehlungen zur verwaltungsmäßigen Behandlung	85
1.7 Einschaltung Dritter (Projektmitarbeiter*in) zur Durchführung der Beteiligungsverfahren	86
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB	87
2.1 Sinn und Zweck	87
2.2 Ausgestaltung der Unterrichtsmaterialien im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB	90
2.3 Beteiligung und Information anderer Stellen	92
2.4 Auswertung des Vorbringens	92
2.5 Verzicht auf das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB	93
3. Abstimmung mit Nachbargemeinden (interkommunales Abstimmungsgebot)	95
4. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB	96
4.1 Wer ist Behörde und wer ist Träger öffentlicher Belange?	96
4.1.1 Behördenbeteiligung in Nachbarstaaten/Beteiligung der Nachbarstaaten	101
4.2 Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	102
4.2.1 Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung	102
4.3 Die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	105
4.4 Beteiligung der gemeindlichen Dienststellen zur Ermittlung des Abwägungsmaterials	108
4.5 Erneute Behörden- und TÖB-Beteiligung	109
5. Auswertung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	110
6. Billigungsbeschluss und Auslegungs-/Offenlagebeschluss	112
6.1 Beschleunigungsmöglichkeit: Billigungs-/Offenlage- /Auslegungsbeschluss mit vorbehaltlichem Satzungsbeschluss	115
7. Förmliche Bürgerbeteiligung, Auslegung (Offenlage) und Einstellung ins Internet (§ 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB)	117
7.1 Sinn und Zweck, Fehlerfolge	117
7.2 Bekanntmachung der Auslegung	117
7.2.1 Frist für die Bekanntmachung	117
7.2.2 Form und Inhalt der Bekanntmachung	118

7.3	Durchführung der Auslegung (Offenlage)	123
	Unterlagen	123
	Auslegungsfrist	123
	Einsichtsstunden	124
	Auslegungsraum	125
7.4	Benachrichtigung der Behörden und TÖB	126
7.5	Organisation zur Fehlervermeidung	127
7.6	Wiederholung bei Fehlern	128
8.	Erneute Auslegung oder Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB/Einstellung in das Internet/Landesportal	128
9.	Bearbeitung des Auslegungsergebnisses	130
9.1	Formale Behandlung	130
9.2	Mitteilung an die teilnehmende Öffentlichkeit	130
9.3	Bearbeitungsempfehlungen	132
10.	Bebauungsplansatzung	135
10.1	Fehler bei Beschlussfassung	135
10.2	Gegenstand der Satzung	135
	10.2.1 Präambel	136
	10.2.2 Rechtsgrundlage der Festsetzungen nach BauGB	136
	10.2.3 Aufnahme landesrechtlicher Bestimmungen	136
	10.2.4 Verdrängung eines bestehenden Bebauungsplans durch einen neuen	136
	10.2.5 Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans durch einen neuen	137
10.3	Begründung eines Bebauungsplans	137
10.4	Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung	140
10.5	Monitoring	142
	10.5.1 Grundsätzliches zum Monitoring	142
	10.5.2 Fragestellungen zum Monitoring im Aufstellungsverfahren	143
	10.5.3 Bestimmung der überwachungsbedürftigen Umweltauswirkungen	144
	10.5.4 Formulierung des konkreten Überwachungskonzepts im Umweltbericht	146
11.	Inkrafttreten des Bebauungsplans	146
11.1	Genehmigungsverfahren	146
	11.1.1 Genehmigungsfrist	147
	11.1.2 Rechtsnatur der Genehmigung	147
11.2	Anzeigeverfahren	148
	11.2.1 Beanstandungsfrist	148
	11.2.2 Rechtsnatur	149
11.3	Vorlageunterlagen	149
11.4	Zusammenfassende Erklärung	149
11.5	Ausfertigung des Bebauungsplans	151
11.6	Ortsübliche Bekanntmachung	153

11.7	Bereithaltung des Bebauungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung/Einstellung ins Internet und Zugang über Landesportal	154
	Internet	154
	Bereithaltung	154
11.8	Information von Behörden, TÖB und Dienststellen	155
12.	Umgang mit der Presse	156
13.	Fehler und Fehlerfolgen	156
D Besonderheiten des vereinfachten Verfahrens		161
Besonderheiten des vereinfachten Verfahrens zur Änderung, Ergänzung eines Bauleitplans oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans		163
1.	Anwendungsbereich	163
1.1	Fall der Aufstellung eines Bebauungsplans ohne wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs	164
1.2	Fall des einfachen Bebauungsplans mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB	164
1.3	Fall des einfachen Bebauungsplans mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2b BauGB	166
1.4	Fall der geringfügigen Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans	167
1.5	Ausschlussgründe	169
1.6	Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen	170
2.	Verfahren	171
2.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	171
2.2	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	172
	2.2.1 Betroffenenbeteiligung, § 13 Abs. 2 Nr. 2, 1. Alt. BauGB	172
	2.2.2 Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. BauGB	173
2.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung	174
2.4	Förmliche Behördenbeteiligung	174
	2.4.1 Beteiligung der berührten Behörden, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3, 1. Alt. BauGB	174
	2.4.2 Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3, 2. Alt. BauGB	175
2.5	Erneute Gelegenheit zur Stellungnahme für Öffentlichkeit und Behörden/TÖB	175
3.	Weitere Verfahrensvereinfachung	176
4.	Verfahrensfehler	176
5.	Fallgestaltung für entsprechende Anwendungen	177

E Besonderheiten beim beschleunigten Verfahren 179

Besonderheiten beim beschleunigten Verfahren für die Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und Bebauungsplänen nach § 13b BauGB	181
1. Anwendungsvoraussetzungen	181
1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung	181
1.1.1 Die Wiedernutzbarmachung von Flächen	181
1.1.2 Die Nachverdichtung	182
1.1.3 Andere Maßnahmen der Innenentwicklung	183
1.1.4 Innenentwicklung	184
1.1.5 Beschleunigtes Verfahren bei Änderung bestehender Bebauungspläne, Anwendungsbereiche	185
1.2 Bebauungspläne nach § 13b BauGB	187
1.3 Die Größenbegrenzungen als Voraussetzung des beschleunigten Verfahrens	188
Kumulationsregelung	190
1.4 Sonstige Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens	191
2. Freiheit bei der Wahl der Verfahrensart	191
3. Verfahrenserleichterungen und besondere Verfahrensanforderungen	194
3.1 Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB	194
3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	199
3.2.1 Erste Alternative: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	200
3.2.2 Zweite Alternative: Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit bei Verzicht auf das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	200
3.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung	202
3.4 Vorprüfung auf der zweiten Ebene nach UVP-Gesetz	203
3.5 Förmliche Behördenbeteiligung	204
3.6 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	204
4. Verzicht auf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	205
5. Berücksichtigung eines Investitionsbedarfs in der Abwägung	207
6. Aussetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung	207
7. Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung	208
8. Wechsel vom Regelverfahren in das beschleunigte Verfahren	208
9. Satzungsbeschluss	209
10. Inkrafttreten	209

Autorin und Autor	211
Anhang	212

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1:	Ablaufschema Vorbereitungsphase	21
Abb. 2:	Systematischer Arbeitsansatz in der Vorbereitungsphase	31
Abb. 3:	Checkliste für die Bestandsaufnahme	33
Abb. 4:	Quellen für die Bestandsaufnahme	35
Abb. 5:	Zweckmäßige Bestandsdateien	51
Abb. 6:	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) im Regelverfahren – Prüfschema	55
Abb. 7:	Zeitplan für die Planung	71
Abb. 8:	Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans	77
Abb. 9:	Verfahrensvorschlag für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	89
Abb. 10:	Das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen – Ablaufschema	91
Abb. 11:	Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren	171