

# Begriffserklärungen und Verfahrensablauf

## Allgemeiner Verfahrensablauf

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Beschluss hierzu wird vom Gemeinderat gefasst.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wird frühzeitig zu den beabsichtigten Planungen beteiligt. Anhand von Konzepten und Vorentwürfen werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert.

### **3. Billigungs-, und Auslegungsbeschluss**

Der unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der frühzeitigen Beteiligung erarbeitete Bebauungsplanentwurf wird vom Gemeinderat beschlossen und für einen Monat ausgelegt.

### **4. Abwägungs-, und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gegeneinander und untereinander abgewogen. Hierzu und zur Satzung fasst der Gemeinderat den entsprechenden Beschluss.

### **5. In Kraft treten**

Der Bebauungsplan tritt mit der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

---

## **Bauleitplanung**

Bauleitplanung ist die kommunale räumliche Planung, die von der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit vorgenommen wird. Sie besteht aus der vorbereitenden Bauleitplanung als Flächennutzungsplanung und der verbindlichen Bauleitplanung in Bebauungsplänen. Zur Sicherung der Bauleitplanung und zur Erhaltung besonderer Gebiete kann die Gemeinde weitere städtebauliche Planungen aufstellen (z.B. Rahmenpläne, Sanierungssatzungen etc.)

### **Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die mittelfristig beabsichtigte Nutzung und städtebauliche Ordnung der Grundstücke einer Gemeinde in ihren Grundzügen dar. Er dient der Vorbereitung der städtebaulichen Ordnung und wird alle 10-20 Jahre von der Gemeinde neu aufgestellt, Abweichungen eines neuen Bebauungsplanes vom FNP erfordern ein förmliches Änderungsverfahren für den FNP.

Aus dem FNP selbst können keine konkreten Ansprüche abgeleitet werden, die rechtsverbindliche städtebauliche Ordnung wird erst in Bebauungsplänen festgelegt.

### **Verbindliche Bauleitplanung/Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan regelt und sichert als rechtsverbindliche Satzung in Ergänzung zu den Vorschriften der Landesbauordnung die konkrete städtebauliche Ordnung und die Art und Intensität der Nutzung in einem definierten Teilgebiet der Gemeinde. Er besteht aus einem Plan mit zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (sog. Rechtsplan) und einer Begründung. Weitere Festsetzungen können als örtliche Bauvorschriften, in einem Grünordnungsplan oder auch einem Gestaltungsplan erlassen werden. Bebauungspläne werden nach städtebaulicher Erfordernis aufgestellt, die Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der Gemeinde. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans gelten detaillierte rechtliche Vorschriften zum Verfahrensablauf und zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

### **Einfacher Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan, der nicht gleichzeitig Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen regelt, wird als einfacher Bebauungsplan bezeichnet. Einfache B-Pläne werden beispielsweise genutzt, um Nutzungen auszuschließen (z. B. Einzelhandel im Gewerbegebiet) oder wenn durch den Charakter der Umgebungsbebauung die Bebauung eindeutig festgelegt wird (Baulücken). Der einfache B-Plan regelt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Zusammenhang mit dem §34 im Innenbereich bzw. 35 im Außenbereich.

## **Städtebaulicher Vertrag**

Zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen kann die Gemeinde städtebauliche Verträge abschließen. Mit einem städtebaulichen Vertrag können Gemeinden - zB. in einem public-private-partnership (ppp) - einem privaten Maßnahmeträger Planungsleistungen, Aufgaben und Pflichten und deren Finanzierung übertragen. In einem städtebaulichen Vertrag werden Rechte übertragen, die nicht schon durch Gesetz bestehen, die vertraglichen Regelungen dürfen gesetzlichen Bestimmungen nicht widersprechen.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) oder auch Vorhaben- und Erschließungsplan stellt ein besonderes Verfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Vorhaben dar. Im Unterschied zum normalen Bebauungsplan beinhaltet der VBP einen Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Maßnahme in einem bestimmten zeitlichen Rahmen verpflichtet. Der Verfahrensablauf entspricht dem normalen Bebauungsplanverfahren, sämtliche Planungen werden vom Vorhabenträger beauftragt, er trägt die Kosten des Verfahrens.

Über die Aufstellung eines VBP entscheidet der Gemeinderat auf Antrag.

## **Vereinfachtes Verfahren**

Sofern durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge einer Planung nicht berührt werden oder die Planaussage im unbeplanten Innenbereich dem Umgebungscharakter entspricht, kann die Gemeinde beschließen, das vereinfachte Verfahren anzuwenden. Im festgelegten Verfahrensverlauf kann dann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.