

*Workshop Bauleitplanung*  
*Verfasserin Annedore Granz*

## **Bauleitplanung**

**Sobald eine Frage auftaucht, bitte gleich nachfragen**

**???????**

*Workshop Bauleitplanung*  
*Verfasserin Annedore Granz*

## **Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden

*Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz*

## **Gesetzliche Grundlagen**

*Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz*

## **Baugesetzbuch**

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

## Baugesetzbuch

### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.  
Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

## Bauleitpläne

müssen sich an die Ziele der Raumordnung anpassen

Die Ziele ergeben sich aus dem:

Landesentwicklungsplan

und

Regionalplan für den Planungsraum in dem die Gemeinde liegt

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum **Umweltschutz** anzuwenden

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

**Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden**

das heißt das die Gemeinden bevor sie neue Flächen ausweisen die Möglichkeiten der

Wiedernutzbarkeit von Flächen  
Nachverdichtung  
Innenentwicklung

ausschöpfen sollen

**Bodenversiegelung sind auf das notwendige Maß zu begrenzen**

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

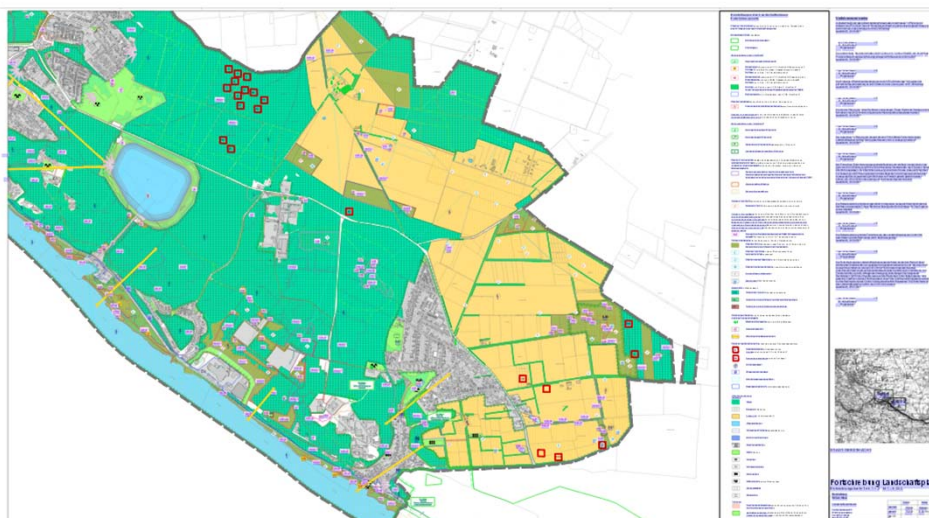
## Landschaftsplan

Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum darzustellen und zu begründen. Sie dient der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in den Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.



Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die in den Naturschutzgesetzen des Bundes (BNatSchG) und des Landes (LNatSchG) formulierten Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege für die die Gemeinde zu konkretisieren.

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz



*Workshop Bauleitplanung*  
*Verfasserin Annedore Granz*

## **Bauleitpläne und Naturschutzrecht**

### **Landschaftsplan**

ist im Bundesnaturschutzgesetz rechtlich festgelegt  
Er wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und ist  
die ökologische Grundlage für die Bauleitplanung

Die geeigneten, städtebaulich relevanten Inhalte sind in  
den Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplan zu  
übernehmen

*Workshop Bauleitplanung*  
*Verfasserin Annedore Granz*

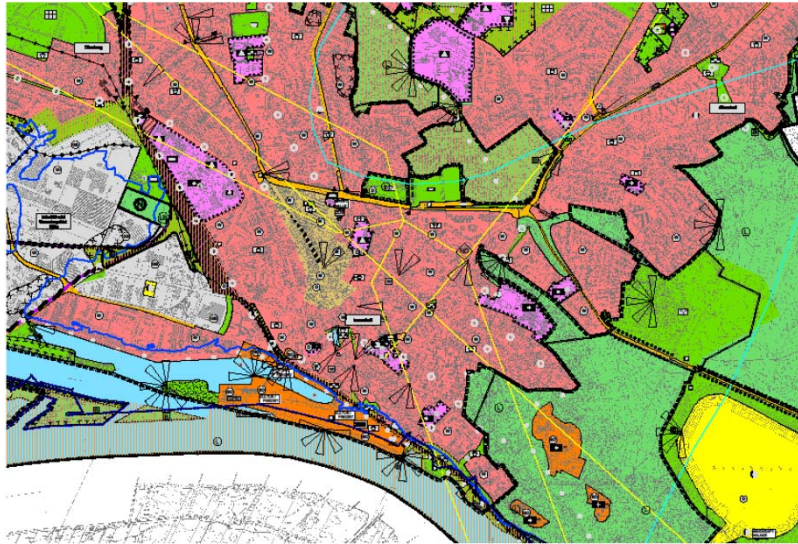
## **Flächennutzungsplan**

Grundlage für Bebauungspläne

wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

### Auszugsweise Darstellung



Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

### Der Bebauungsplan

enthält **rechtsverbindliche Festsetzungen**,  
aus denen sich für die Grundeigentümer  
die mögliche Bebauung für das Grundstück  
ergibt





*Workshop Bauleitplanung*  
*Verfasserin Annedore Granz*

## **Das Verfahren in der Bauleitplanung**

Die Vorschriften sind für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan gleich

sie gelten auch für Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen

*Workshop Bauleitplanung*  
*Verfasserin Annedore Granz*

## **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung beschließt einen Bauleitplan aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben

Er ist ortsüblich bekannt zu machen

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

## Veränderungssperre

Ist eine Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre als Satzung beschließen  
Sie ist ortsüblich bekannt zu machen  
Dauer zwei Jahre, kann zweimal um ein Jahr verlängert werden  
Sobald die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, tritt die Veränderungssperre außer Kraft

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

## Planentwurf

Anschließend wird der Plan ausgearbeitet  
dies kann durch die Verwaltung erfolgen  
oder es werden Planungsbüros damit beauftragt

Die rechtliche und politische Verantwortung für die Planung bleibt bei der Gemeinde

## Planungshoheit

*Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz*

## **Umweltprüfung**

In jedem Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden  
(Umweltbericht)

*Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz*

## **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Einrichtungen**

soll erfolgen um zu erfahren ob und welche öffentlichen Belange von der Planung berührt werden  
sie kann schriftlich und/oder durch mündlich Erörterung erfolgen (sogenannter Scoping-Termin)

*Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz*

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativlösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Der Termin ist ortsüblich bekannt zu machen

*Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz*

## **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung werden in einen Planentwurf eingearbeitet und die Gemeindevertretung fasst den Beschluss den Entwurf für die Öffentlichkeit auszulegen

gleichzeitig werden Behörden und sonstige Einrichtungen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen  
In der Bekanntmachung müssen Ort und Dauer enthalten sein

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

## Öffentliche Auslegung

Die Auslegungsfrist muss mindestens 4 Wochen betragen

Während dieser Zeit können Stellungnahmen abgegeben werden

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

## Stellungnahmen und ihre Behandlung in der Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen fließen in die Planung ein  
werden Stellungnahmen nicht berücksichtigt, ist dies zu begründen  
Die Gemeindevertretung befasst sich in einer öffentlichen Sitzung mit den eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung

Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

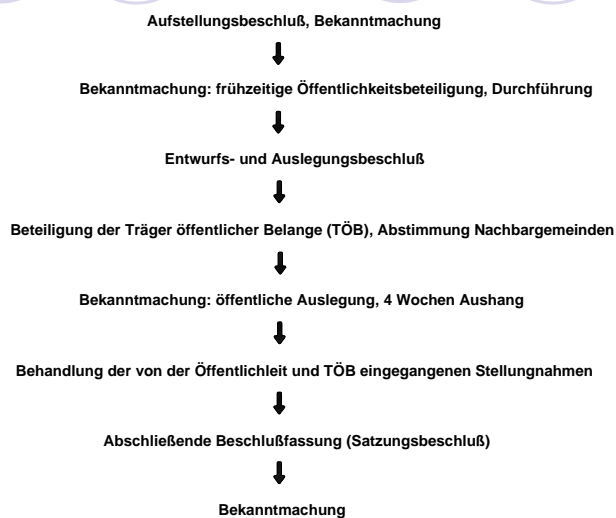
**Flächennutzungspläne** sind genehmigungspflichtig  
Genehmigungsbehörde ist das Innenministerium

**Bebauungspläne** die aus dem Flächennutzungsplan  
entwickelt wurden, müssen nicht genehmigt werden

In Gemeinden die keinen Flächennutzungsplan haben  
müssen Bebauungspläne auch durch das  
Innenministerium genehmigt werden

Benachbarte Gemeinden können einen gemeinsamen  
Flächennutzungsplan aufstellen

Workshop Bauleitplanung 5. April 2014  
Verfasserin Annedore Granz



Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

## Weitere Stichworte zur Bauleitplanung

- Parallelverfahren
- Vorhaben- und Erschließungsplan-  
vorhaben bezogener Bebauungsplan
- Erleichterung von Planungsvorhaben für die  
Innenentwicklung §13 a Baugesetzbuch

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

## § 13a Baugesetzbuch Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ein Bebauungsplan für die

Wiedernutzbarmachung von Flächen,  
die Nachverdichtung oder andere  
Maßnahmen der Innenentwicklung

kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz



Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

## Innenentwicklung

Der Bebauungsplan darf im **beschleunigten Verfahren** nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern zugrunde liegt

oder

dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen



Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

### Im beschleunigten Verfahren

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

soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden

### Das Verfahren in der Bauleitplanung ist auch für den Bebauungsplan der Innenentwicklung anzuwenden

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss

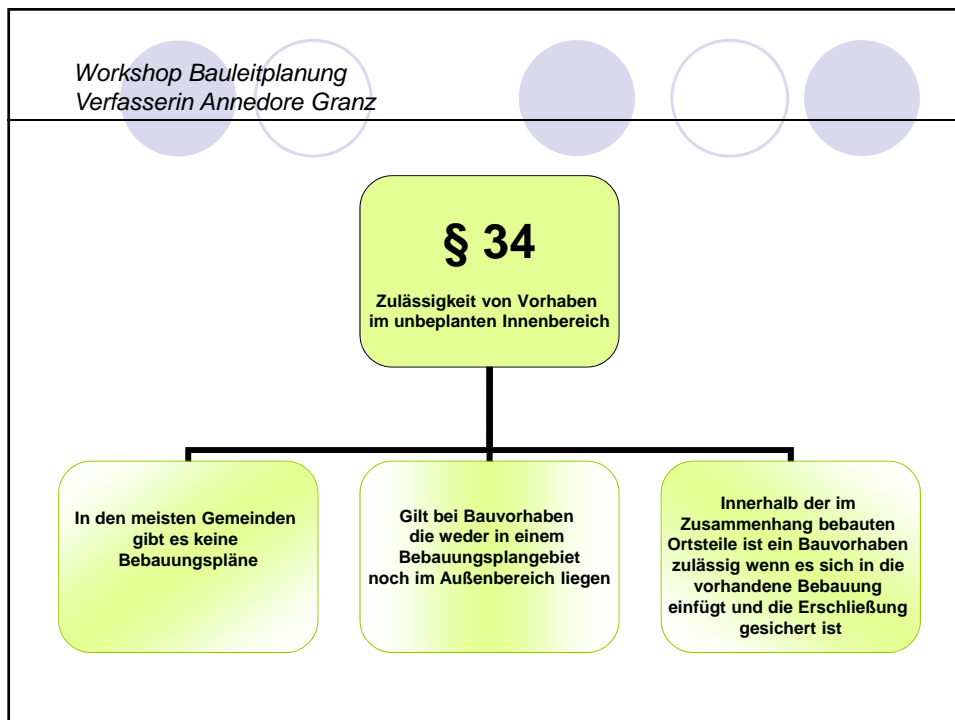
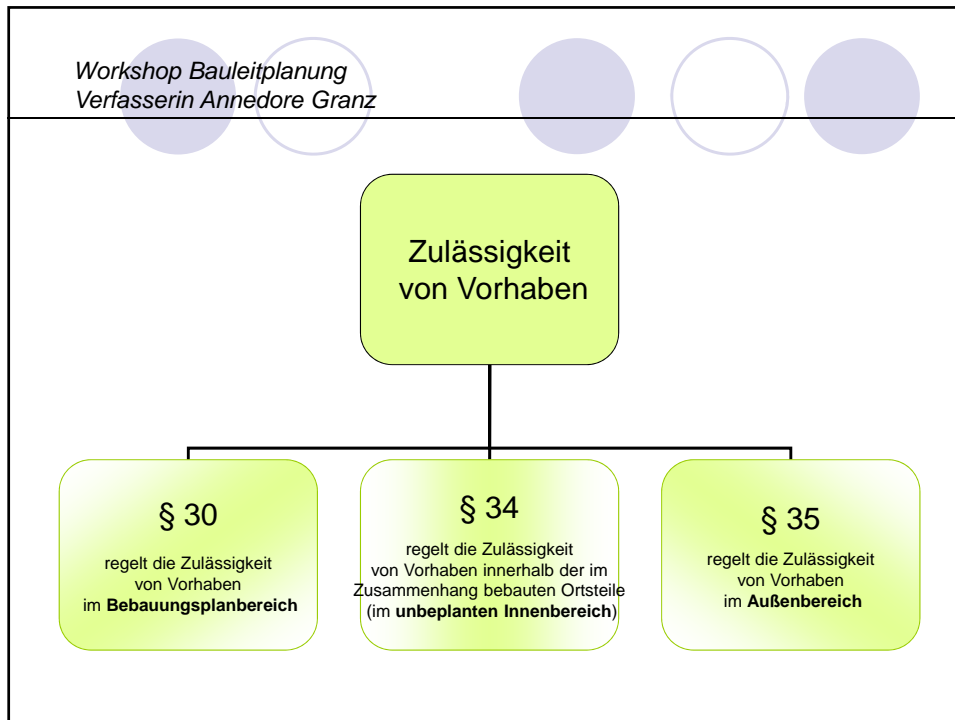
Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

### Weitere Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung ohne eine Rechtsverbindlichkeit sind

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Rahmenplan

Gebietsentwicklungsplan



Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

## Das gemeindliche Einvernehmen

Nach § 36 BauGB ein verfahrensmäßiges Mitwirkungsrecht!

Danach wird über die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im **Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden**. Die Gemeinde hat bei der Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens ausschließlich die Voraussetzungen von § 34 BauGB zu prüfen und kann das Einvernehmen nicht aus anderen Gründen versagen.

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

**Ein Bauvorhaben ist zulässig wenn es folgende Voraussetzungen erfüllt:**

- 1 - Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils
- 2 - Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung
- 3 - Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- 4 - Keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- 5 - Keine schädlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche
- 6 - Gesicherte Erschließung
- 7 - Einvernehmen der Gemeinde zu Punkt 1-6

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

## § 35

Zulässigkeit von Vorhaben  
Im Außenbereich

Regelt Bauvorhaben  
außerhalb der im  
Zusammenhang bebauten  
Ortsteile

Außenbereich bedeutet nicht  
die Vorstellung von freier  
Natur, der Stadtferne,  
der Einsamkeit

Die Zulässigkeit von  
Vorhaben knüpft sich an den  
Vorhabenbegriff

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz



Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

### § 35 regelt die Zulässigkeit der Vorhaben im Außenbereich

Die bevorrechtigt zulässig sind, **privilegierte Vorhaben**, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist



Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

### Katalog der privilegierten Vorhaben

- Vorhaben, das einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt
- Vorhaben, das einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient
- Vorhaben, das wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll
- Vorhaben, das der Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Windenergie dient
- Vorhaben, das der energetischen Nutzung von Biomasse in einem Zusammenhang mit einem der o.g. Betriebe dient
- Vorhaben, das der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient

Workshop Bauleitplanung  
Verfasserin Annedore Granz

