

ZIELFINDUNGSPHASE

Landesplanung

Im Land Brandenburg haben die Gemeinden, gemäß Artikel 12 des Landesplanungsgesetzes Berlin/Brandenburg ihre Absicht, einen Bauleitplan (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, der Gemeinsamen Landesplanungsbildung frühzeitig unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mitzuteilen und anzufordern, welche Ziele der Raumordnung für den Planbereich bestehen. Äußert sich diese nicht innerhalb einer Frist von einem Monat seit Zugang der Mitteilung, so kann die

Gemeinde davon ausgehen, dass raumordnerische Bedenken nicht erhoben werden.

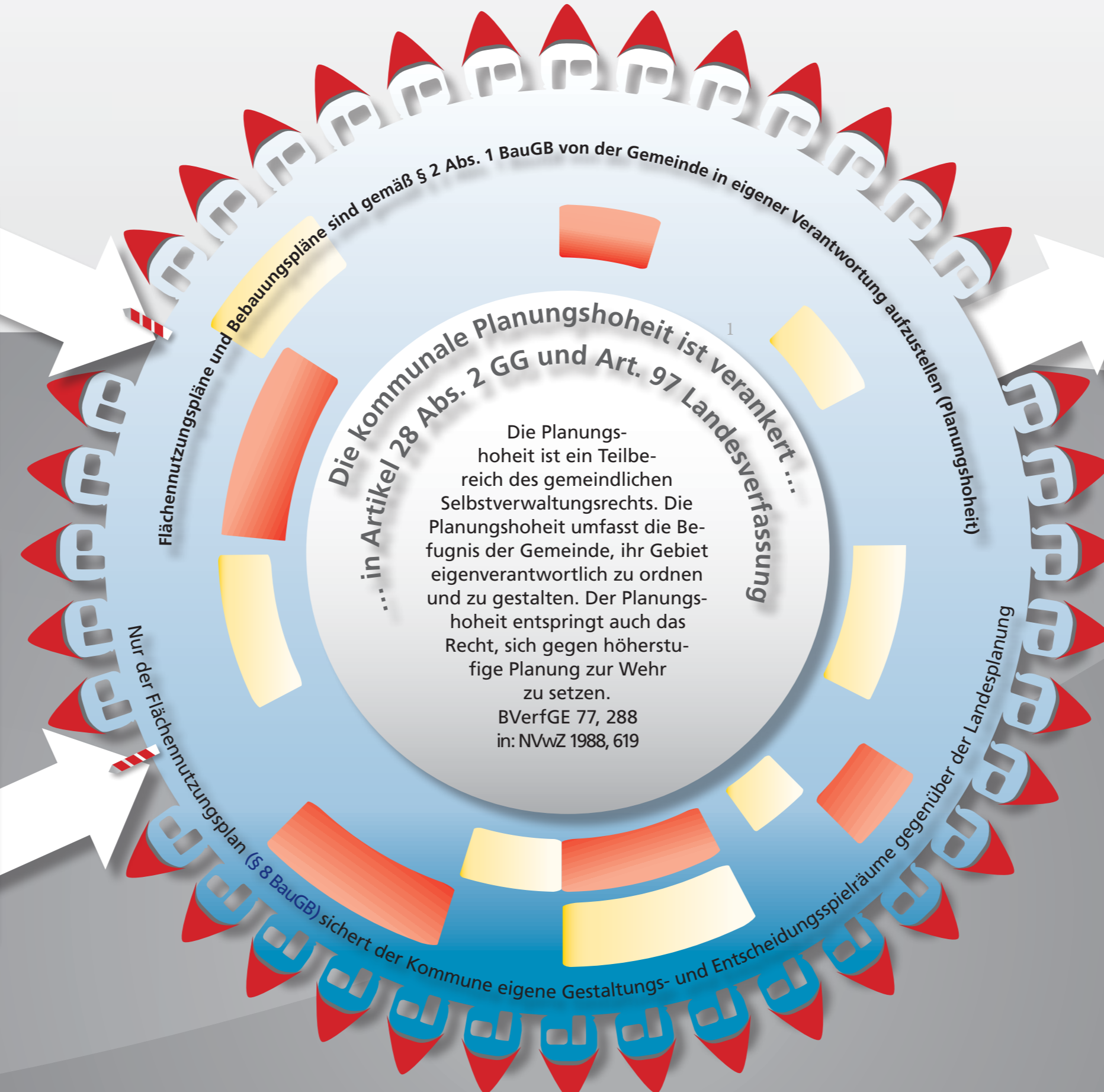
Beachte: Nur die „Ziele der Raumordnung“ sind verbindlich, die dort festgelegten „Grundsätze oder sonstigen Erfordernisse der Raumordnung“ hingegen einer Abwägung zugänglich. Ein aktueller und ausreichender konkretisierter Flächennutzungsplan sichert der Gemeinde ihre kommunale Planungshoheit, neben der Finanz-, Organisations- und Personalhoheit einer der wichtigsten Bausteine der gemeindlichen Selbstverwaltung, gemäß Art. 28 Abs. 2 GG.

Regionalplanung

Die Regionalplanung muss einerseits die Vorgaben der Landesplanung beachten und für die Region konkretisieren, andererseits die Belange der Fachplanung und die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden berücksichtigen und diese nach sorgfältiger Prüfung in die Regionalpläne einstellen. Die in den Regionalplänen verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung sind von allen öffentlichen Planungsträgern und von Personen des Privatrechts im Sinne des § 4 Abs. 3 ROG zu beachten. Träger der Regionalplanung im Land Brandenburg sind die Regionalen Planungsgemeinschaften. Ihre Mitglieder sind jeweils die Kreise und ggf. die kreisfreien Städte in der Region. Die Regionalversammlung ist das beschließende Organ der Regionalen Planungs-

gemeinschaft. Sie besteht aus maximal 40 Regionalräten, zu denen neben den Landräten und Oberbürgermeistern der kreisfreien Städte auch die Bürgermeister der Gemeinden ab einer Größe von 10.000 Einwohnern kraft Amtes („geborene“ Regionalräte) gehören. Darüber hinaus entsenden die Kreistage und die Stadtverordnetenversammlungen der kreisfreien Städte die gewählten Regionalräte.

Die Landesplanungsbehörde führt die Aufsicht über die Regionalen Planungsgemeinschaften. Zu diesem Aufgabenfeld gehört u. a. der Erlass von Richtlinien für die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung von Regionalplänen und die Genehmigung von Regionalplänen.



Abwägungsgebot

Planungshoheit ist schön, macht aber auch viel Arbeit: Die Gemeindevertretung hat die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung im konkreten Einzelfall zu gewichten und in Beziehung zu setzen, d.h. die öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander fehlerfrei abzuwägen, Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB). Je nach politischer Zugehörigkeit, individueller Interessenslage oder Klientelverbundenheit können die Lösungsvorschläge unterschiedlich ausfallen. Grundsätzlich ist die Gemeinde frei in der Umsetzung der sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen, ökologischen, klima- und ressourcenorientierten Ziele. Diese können in der Bauleitplanung entsprechend festgesetzt werden (§ 9 BauGB), müssen aber immer städtebaulich begründet und „erforderlich“ sein (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Sog. „Gefälligkeits-

planungen“ verstoßen gegen das Prinzip der Erforderlichkeit. Da es keine „richtige“ Planung gibt, entzieht sich das Planungsergebnis der richterlichen Überprüfung, nicht jedoch die Korrektheit des Planungsverfahrens. Das Feld der planerischen Gestaltungsfreiheit ist verletzt, wenn ...

- eine sachgerechte Abwägung aller Belange überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall),
- in der Abwägung Belange nicht berücksichtigt werden, die nach Lage der Dinge hätten berücksichtigt werden müssen (Abwägungsdefizit),
- die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird (Abwägungsfehlschätzung),
- wenn zwischen den widerstreitenden Belangen kein ausreichender Ausgleich hergestellt wurde (Abwägungsdisproportionalität).

Landschaftsplanung

Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum darzustellen oder festzusetzen und zu begründen (§§ 3 und 4 BglNatSchG (Brandenburgisches Naturschutzgesetz)). Das Landschaftsprogramm ist die flächenhafte Darstellung der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes mit Texten und Karten für die Sachbereiche: 1. Biotop- und Artenschutz, 2. Naturlandschaft und Umweltschutz, 3. Landschaftsbild, 4. Freiraumnutzung und Erholung, 5. Ausgleichsflächen und -räume. Das Landschaftsprogramm enthält wesentliche

Informationen für die „Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“ (§ 2 Abs. 4 BauGB). Mit diesen Informationen muss sich die Gemeinde bei der Aufstellung von B-Plänen und bei der Änderung des FNP auseinandersetzen: „Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“ (§ 2 Abs. 4 BauGB). B-Pläne bedürfen wegen des größeren Maßstabs meist noch einer genaueren Untersuchung.

WERKZEUGKASTEN

Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen

Für die inhaltliche Ausgestaltung der Bebauungspläne steht der Gemeinde gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ein umfangreicher Instrumentenkasten zur Verfügung. Schauen Sie mal ins

Baugesetzbuch und Sie werden überrascht sein! Alle Festsetzungen müssen selbstverständlich städtebaulich begründet sein und dem Abwägungsgebot entsprechen.

Zusätzliche Regelungsspielräume

Bei Abschluss von Städtebaulichen Verträgen (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und Durchführungsverträgen (§ 12 BauGB) können über § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehende umfangreiche Festlegungen erfolgen. Dabei müssen Leistungen und Gegenleistungen in einem angemessenen Verhältnis stehen § 56 Abs. 1 VwVfG. Alle diese Regelungen müssen vor Beschlussfassung des Bebauungsplans vertraglich zwischen der

Gemeinde und dem Vertragspartner geregelt sein und sind spätestens dann Teil der nun folgenden Beratungen zur Beschlussfassung des Bebauungsplans.

Fehlt der Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans, ist der Bebauungsplan unwirksam.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan zeigt die Gemeinde die künftige großräumige Gebietsnutzung auf (§ 5 BauGB). Dieses strategische Planungsinstrument bindet nur die Verwaltung, indem sie sich verpflichtet, die getroffenen Regelungen in Bebauungsplänen einfließen zu lassen. Alle Bebauungspläne sollen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

ganz untersagen, Artikel 14 Landesplanungsgesetz Berlin/Brandenburg.

Ist der Flächennutzungsplan hingegen aktuell und hinreichend konkretisiert, bedürfen Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“ worden sind, keiner Genehmigung. Es besteht dann auch keine Anzeigepflicht. Damit ist für die Gemeinden ein Anreiz gegeben, ihren Flächennutzungsplan regelmäßig zu aktualisieren, aber auch die Notwendigkeit, die Möglichkeiten und Grenzen des Entwicklungsbereichs genau zu bestimmen, um Verfahrenssicherheiten zu vermeiden und die Risiken von Normenkontrollklagen zu minimieren.

Bodenvorratspolitik

Beim Verkauf kommunaler Grundstücke haben die Gemeinden als Eigentümer große Gestaltungsspielräume. Um z.B. einen flächendeckenden Solarstandard – vergleichbar mit dem Instrument der Solarwärme-Baupflicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zu erreichen, können Kommunen den Grundstücksverkauf in einem Neubaugbiet an den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags knüpfen.

Bebauungsplan Aufstellungs- oder Änderungsverfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch die Gemeindevertretung. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Genehmigung des Bauantrags vor Beschlussfassung des Bebauungsplans unter bestimmten Voraussetzungen (§ 33 BauGB).

Zurückstellung von Baugesuchen für max. 12 Monate ist möglich (§ 15 BauGB).

Veränderungssperre ist jetzt möglich (§ 13 a BauGB, siehe dazu Kasten 58).

Weiter im regulären Verfahren der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen.

Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) Voraussetzung: Durch die Änderung oder Ergänzung des B-Plans dürfen 1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, 2. lediglich Festsetzungen zur Umsetzung eines Zentrenkonzepts getroffen werden und 3. keine umweltrelevanten Auswirkungen befürchtet werden.

Dieses vereinfachte Verfahren eignet sich besonders gut zur Modernisierung alter Bebauungspläne durch nachträgliche soziale, ökologische, klimaverträgliche u. a. Festsetzungen. Eine Baugenehmigung kann dann schon i. d. R. direkt nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgen (§ 33 BauGB).

Ausarbeitung eines diskussionsfähigen Vorentwurfs mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und vorläufigem Umweltbericht (§ 2a BauGB) mit Lösungsalternativen und Auswirkungen (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Auslegungsbuch § 3 Abs. 2 BauGB.

Erarbeitung der notwendigen Vertragsentwürfe durch den Planerwerb in Abstimmung mit der Gemeinde.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB). Kann entfallen falls das nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 und § 2 BauGB vertretbar ist.

Es entfällt die Umweltprüfung und der Umweltbericht (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Erarbeitung eines auslegungsfähigen Entwurfs (§ 3 BauGB) mit Umweltbericht (§ 2a BauGB) und Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB). Offenlegung des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung § 10 BauGB und ortsübliche Bekanntmachung.

Ggf. Anpassung der Städtebaulichen Verträge vor Satzungsbeschluss, soweit aufgrund der öffentlichen Auslegung erforderlich.

Der Gang zum Gericht! Bürgerinnen erheben Einspruch und strengen ein Normenkontrollverfahren bei Oberverwaltungsgericht an § 47 VwGO.

Das Gericht spricht das Urteil!

Jetzt kann ein Vorkaufsrecht ausgesprochen werden § 24 ff BauGB.

Städtebauliche Verträge Teil I

In Städtebaulichen Verträgen trifft die Gemeinde zusätzliche Vereinbarungen mit Investoren. Die Vertragsinhalte beziehen sich auf Regelungen und Maßnahmen des Städtebaurechts und die Tragung der betreffenden Kosten. Die wichtigsten Vertragstypen enthält § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Solche Regelungen und Maßnahmen können neben den klimabezogenen Festlegungen z.B. die Neuordnung von Grundstücksverhältnissen, die Bodensanierung oder die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung ind. Umweltbericht sein.

Abgabe der Grundzustimmungen, Erklärung und Kooperationsvereinbarung in Schriftform durch den Planerwerb vor Aufstellungsbeschluss.

Städtebauliche Verträge Teil II

Es ist mancher Orts Verwaltungspraxis, die Gemeindevertretern den Inhalt der städtebaulichen Verträge nur in einer Zusammenfassung zu Kenntnis zu geben und die Verträge – falls überhaupt – erst kurz vor der Beschlussfassung des Bebauungsplans vorzulegen. Transparenter ist hingegen das Augsburger Beteiligungsmodell, das wir hier vorstellen in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Erarbeitung eines auslegungsfähigen Vorentwurfs mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und vorläufigem Umweltbericht (§ 2a BauGB) mit Lösungsalternativen und Auswirkungen (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Auslegungsbuch § 3 Abs. 2 BauGB.

Erarbeitung der notwendigen Vertragsentwürfe durch den Planerwerb in Abstimmung mit der Gemeinde.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB). Kann entfallen falls das nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 und § 2 BauGB vertretbar ist.

Es entfällt die Umweltprüfung und der Umweltbericht (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Erarbeitung eines auslegungsfähigen Entwurfs (§ 3 BauGB) mit Umweltbericht (§ 2a BauGB) und Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB). Offenlegung des Bebauungsplans auf Dauer eines Monats.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung § 10 BauGB und ortsübliche Bekanntmachung.

Ggf. Anpassung der Städtebaulichen Verträge vor Satzungsbeschluss, soweit aufgrund der öffentlichen Auslegung erforderlich.

Der Gang zum Gericht! Bürgerinnen erheben Einspruch und strengen ein Normenkontrollverfahren bei Oberverwaltungsgericht an § 47 VwGO.

Das Gericht spricht das Urteil!

Jetzt kann ein Vorkaufsrecht ausgesprochen werden § 24 ff BauGB.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Aufstellungsverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB). Er hat die schnelle Realisierung von (mehreren) Großvorhaben in enger Kooperation mit meist großen Investoren zum Ziel. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird ergänzt mit dem „Durchführungsvertrag“. Im Durchführungsvertrag werden insbesondere Baufristen und die Tragung der Erschließungskosten geregelt (§ 12 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz).

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens i. d. R. auf Initiative des Vorhabenträgers § 12 Abs. 2, wenn der beschlussfähige Antrag zuvor mit der Verwaltung abgestimmt worden ist.

Die Gemeindevertretung hat ermessensfehlerfrei zu entscheiden über den „beschlussfähigen“ Antrag, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Entwurf des Durchführungsvertrags (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeindevertretung lehnt ab sich mit dem Antrag zu befassen. Dann haftet die Gemeinde gegenüber dem Vorhabenträger u. U. für den Verzögerungsschaden.

Die Gemeindevertretung lehnt den Antrag ab.

Beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB). „Innenentwicklung“ bedeutet: die geschlossene Ortslage. Das gilt auch dann, wenn es an einem Bebauungszusammenhang fehlt, also z. B. bei Wiedernutzbarmachung von Gewerbe- und Industriebrachen. Voraussetzung: 1. Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, 2. Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) oder versiegelte Fläche weniger als 20.000qm oder 3. versiegelte Fläche zwischen 20.000qm bis 70.000qm und 4. nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. – Ausnahme: § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB.

Dieses Verfahren eignet sich gut, geräuschlos Großvorhaben im Expressverfahren zu realisieren. Doch Vorsicht! Es ist zum einen nicht das kostengünstigste Verfahren, verzichtet der Plansteller doch auf Gelder für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a, b, c BauGB, zum anderen drohen Klagen bei Nichtbeachtung europarechtlicher Naturschutzbedingungen und zwar der „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“ sowie der „Vorgeschutz-Richtlinie“.

Ausarbeitung eines diskussionsfähigen Vorentwurfs mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, Umweltprüfung, vorläufigem Umweltbericht (§ 2a BauGB) mit Lösungsalternativen (§§ 2a, 3 BauGB) und Auslegungsbuch § 3 Abs. 2 BauGB.

Erarbeitung der notwendigen Vertragsentwürfe durch den Planerwerb in Abstimmung mit der Gemeinde.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB).

Kann entfallen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Bebauungsplan aus FNP entwickelt? Ein FNP ist nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB).

Bebauungsplan aus FNP entwickelt! Der Bebauungsplan kann vor der FNP Änderung bekannt gemacht werden, wenn anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan der später genehmigten FNP-Änderung entspricht (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB).

Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans, danach Beratung und Zustimmung durch die Gemeindevertretung, Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB).

Entschädigungslose Aufhebung der Satzung ist möglich, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht fristgerecht durchgeführt wird § 12 Abs. 6 BauGB.

Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde kann per Abgrenzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1) die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen. Sie kann per Festlegungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen. Sie kann per Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens i. d. R. auf Initiative des Vorhabenträgers § 12 Abs. 2, wenn der beschlussfähige Antrag zuvor mit der Verwaltung abgestimmt worden ist.

Die Gemeindevertretung hat ermessensfehlerfrei zu entscheiden über den „beschlussfähigen“ Antrag, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Entwurf des Durchführungsvertrags (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeindevertretung lehnt ab sich mit dem Antrag zu befassen. Dann haftet die Gemeinde gegenüber dem Vorhabenträger u. U. für den Verzögerungsschaden.

Die Gemeindevertretung lehnt den Antrag ab.

Beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB). „Innenentwicklung“ bedeutet: die geschlossene Ortslage. Das gilt auch dann, wenn es an einem Bebauungszusammenhang fehlt, also z. B. bei Wiedernutzbarmachung von Gewerbe- und Industriebrachen. Voraussetzung: 1. Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, 2. Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) oder versiegelte Fläche weniger als 20.000qm oder 3. versiegelte Fläche zwischen 20.000qm bis 70.000qm und 4. nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. – Ausnahme: § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB.

Dieses Verfahren eignet sich gut, geräuschlos Großvorhaben im Expressverfahren zu realisieren. Doch Vorsicht! Es ist zum einen nicht das kostengünstigste Verfahren, verzichtet der Plansteller doch auf Gelder für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a, b, c BauGB, zum anderen drohen Klagen bei Nichtbeachtung europarechtlicher Naturschutzbedingungen und zwar der „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“ sowie der „Vorgeschutz-Richtlinie“.

Ausarbeitung eines diskussionsfähigen Vorentwurfs mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, Umweltprüfung, vorläufigem Umweltbericht (§ 2a BauGB) mit Lösungsalternativen (§§ 2a, 3 BauGB) und Auslegungsbuch § 3 Abs. 2 BauGB.

Erarbeitung der notwendigen Vertragsentwürfe durch den Planerwerb in Abstimmung mit der Gemeinde.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB).

Kann entfallen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Bebauungsplan aus FNP entwickelt? Ein FNP ist nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB).

Bebauungsplan aus FNP entwickelt! Der Bebauungsplan kann vor der FNP Änderung bekannt gemacht werden, wenn anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan der später genehmigten FNP-Änderung entspricht (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB).

Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans, danach Beratung und Zustimmung durch die Gemeindevertretung, Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB).

Entschädigungslose Aufhebung der Satzung ist möglich, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht fristgerecht durchgeführt wird § 12 Abs. 6 BauGB.

Flächennutzungsplan (FNP) Aufstellungs- oder Änderungsverfahren

FNP-zuerst-Verfahren FNP liegt vor. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

Parallelverfahren Der FNP wird parallel zum Bebauungsplan mit dem Bebauungsplan in Kraft gesetzt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

FNP Änderungen durch die Gemeindevertretung (§ 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB).

FNP im Anschlussverfahren Der Bebauungsplan wird vor der „Planriehe“ des FNP in Kraft gesetzt, wenn es städtebaulich erforderlich ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt wurde (vorzeitiger Bebauungsplan) (§ 8 Abs. 4 BauGB). Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen vor ihrer Festsetzung der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde § 10 Abs. 2 BauGB.

Radiergummiverfahren Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, sofern die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. In diesem Fall wird der FNP lediglich im Wege der Berichtigung angepasst – ohne dass ein Verfahren zur Änderung oder Ergänzung des FNP erforderlich wäre. Diese „Berichtigung“ bedarf keiner Genehmigung, da dieser Fall im § 10 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erwähnt wird.

Ausarbeitung eines diskussionsfähigen Vorentwurfs mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, Umweltprüfung, vorläufigem Umweltbericht (§ 2a BauGB) mit Lösungsalternativen (§§ 2a, 3 BauGB).

Erarbeitung der notwendigen Vertragsentwürfe durch den Planerwerb in Abstimmung mit der Gemeinde.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB).

Kann entfallen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Bebauungsplan aus FNP entwickelt? Ein FNP ist nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB).

Bebauungsplan aus FNP entwickelt! Der Bebauungsplan kann vor der FNP Änderung bekannt gemacht werden, wenn anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan der später genehmigten FNP-Änderung entspricht (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 BauGB).

Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans, danach Beratung und Zustimmung durch die Gemeindevertretung, Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB).

Entschädigungslose Aufhebung der Satzung ist möglich, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht fristgerecht durchgeführt wird § 12 Abs. 6 BauGB.

Impressum
Idee, Konzeption, Text Michael Schneidewind
Projektleitung Ansgar Gusy
Layout sujet.de/sign
Herausgeber BUND-Brandenburg e. V. Grün-Bürgerbewegte Kommunalpolitik im Land Brandenburg e. V.
Novellierungen im Baugesetzbuch aus Juli 2011 wurden in dieser Farbe gesetzt.
BauGB Baugesetzbuch
alle Rechte bei BUND-Berlin e. V.
2. Auflage Oktober 2015
Schutzgebühr 7 €