



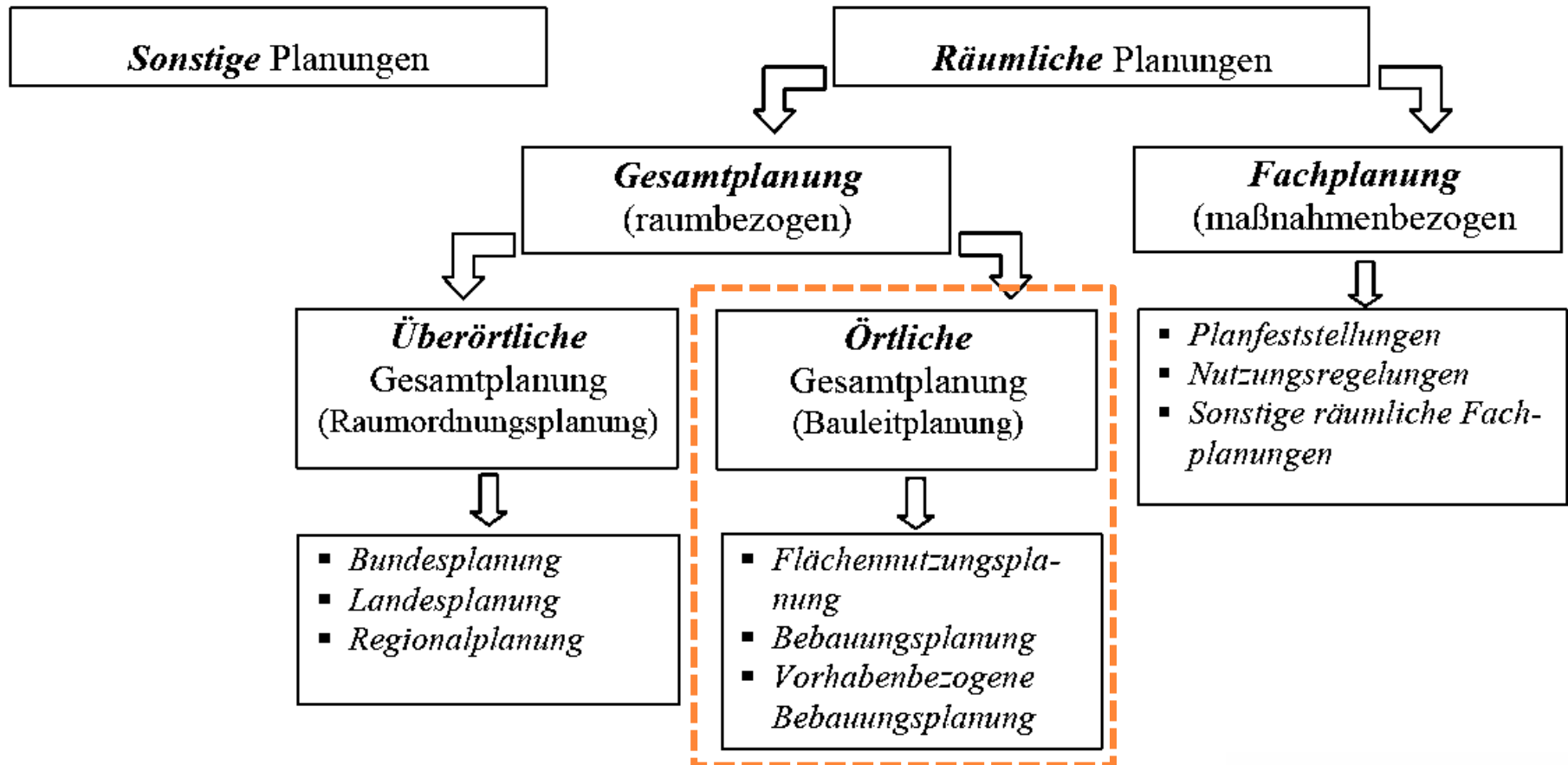
# Bauleitplanverfahren



Phasen und Arbeitsschritte

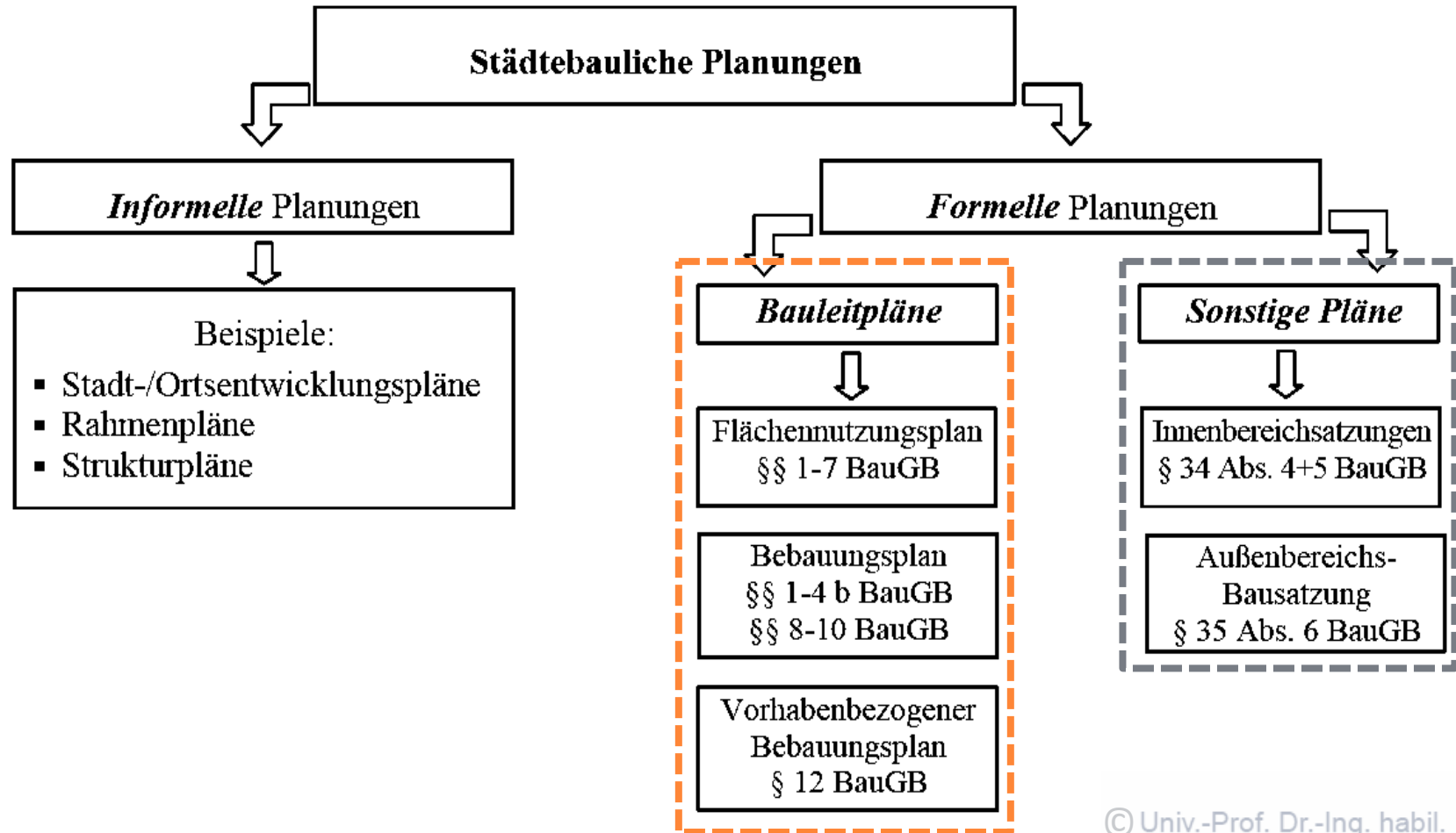


Räumliche Planungen



© Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil.  
Stephan Mitschang

# System der städtebaulichen Planungen auf örtlicher Ebene



© Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil.  
Stephan Mitschang

Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB

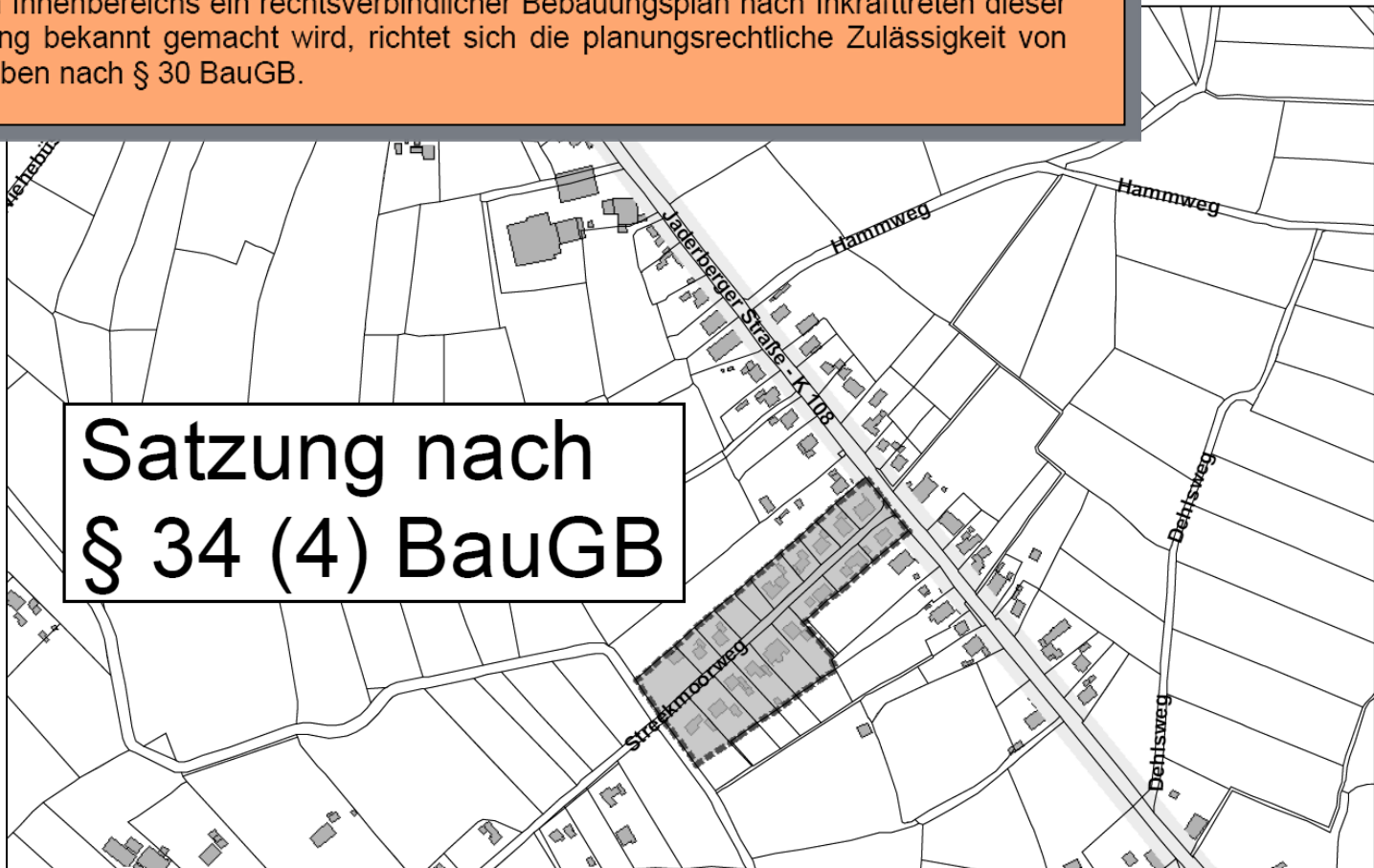
- ▶ Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom unbebauten Außenbereich ergibt sich aus der tatsächlichen örtlichen Situation.
- ▶ Da diese in der Praxis oftmals strittig ist, ermächtigt **§ 34 (4) BauGB** die Gemeinden, die Grenzen des Innenbereichs in einer Satzung festzusetzen.
- ▶ Mit den städtebaulichen Satzungen nach § 34 (4) Nr. 1 bis 3 BauGB (→ **Innenbereichssatzungen**) besitzen die Gemeinden ergänzend zu der Bebauungsplanung die Möglichkeit, den unbeplanten Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abzugrenzen und dadurch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben steuernd zu gestalten.

Innenbereichssatzung

## Beispiel Streekmoorweg

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.



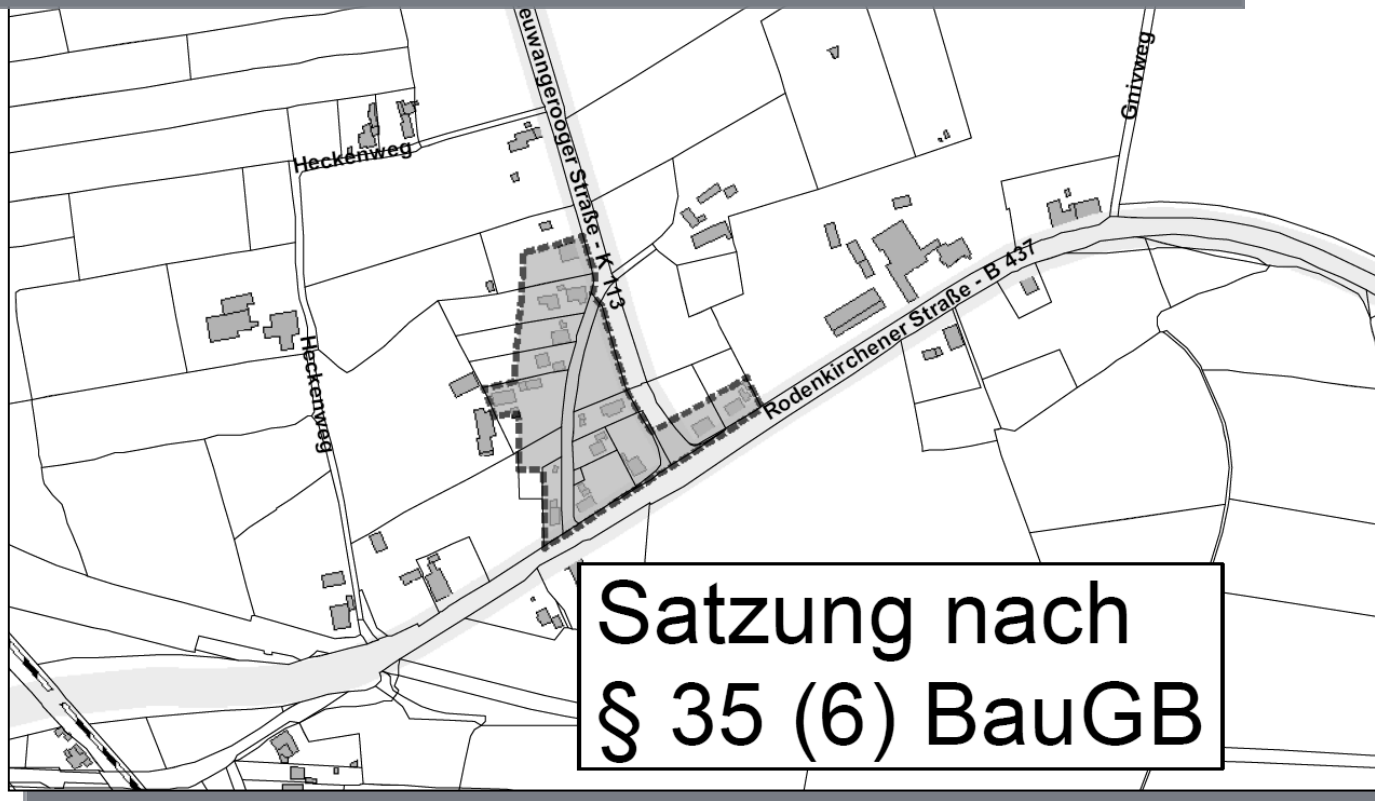
- ▶ Eine **Außenbereichssatzung** ist eine Gemeindegesetzgebung, die nur für einen eng abgegrenzten Bereich gilt.
- ▶ Sie ermöglicht Bebauungen mit einzelnen Wohngebäuden oder kleinen Gewerbebetrieben im sogenannten „Außenbereich“.
- ▶ Außenbereich ist jede Fläche, die
  - ▶ weder im Sinne des § 30 (1) oder (2) BauGB qualifiziert überplant
  - ▶ noch gemäß § 34 (1) BauGB zusammenhängend bebaut,
  - ▶ oder durch Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 BauGB als Innenbereich deklariert ist.
- ▶ Voraussetzung für eine Außenbereichssatzung ist u.a. bereits vorhandene Bebauung mit solchem Gewicht, dass z.B. die Freiraumfunktion der Fläche oder deren Eignung als Standort für privilegierte Vorhaben nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt gegeben ist.

Außenbereichssatzung

## Beispiel Rohdenkirchner Str. / Neuwangerooger Str.

§ 1

Für den im anliegenden Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichneten Bereich wird bestimmt, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

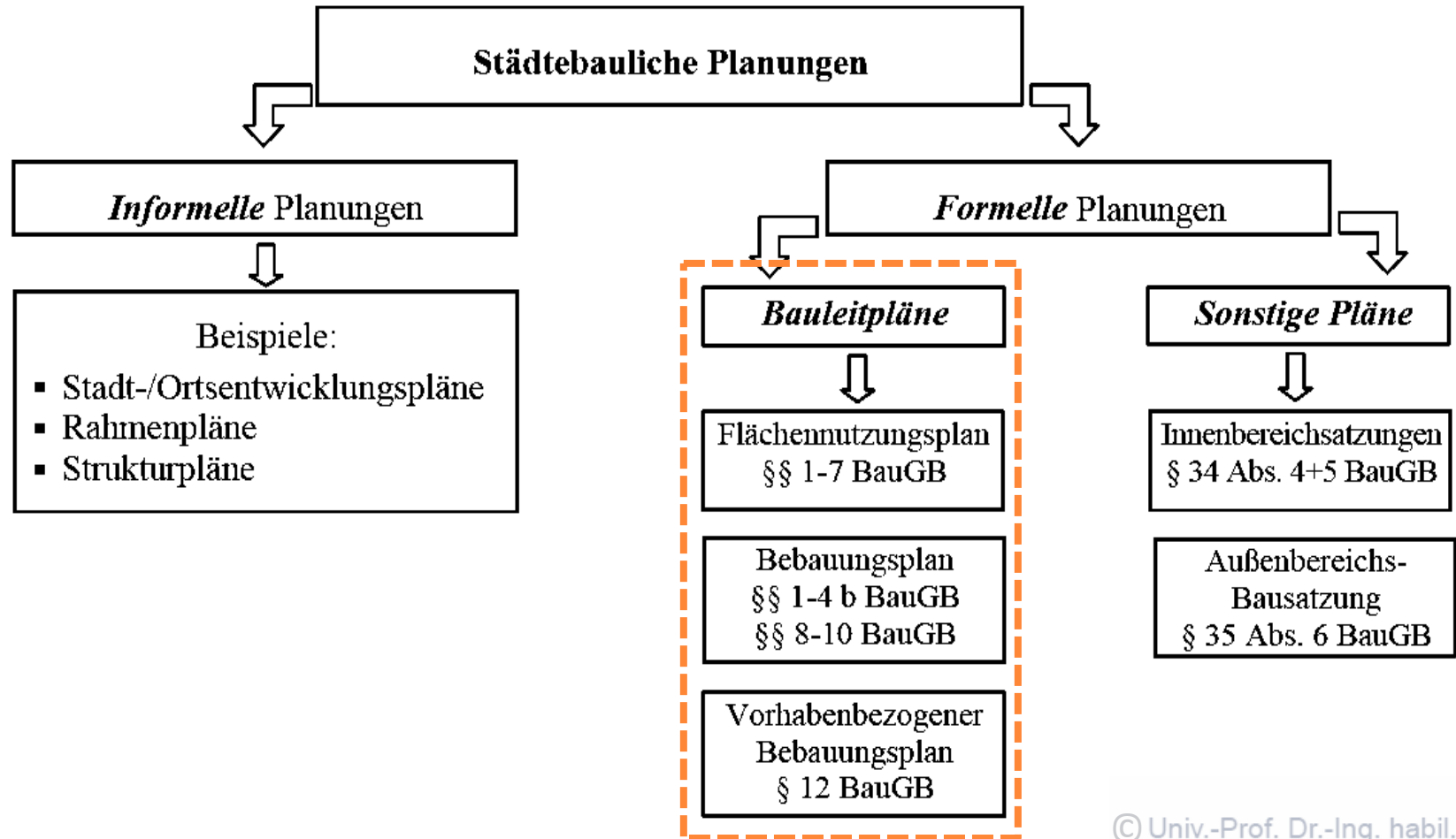


Satzung nach  
§ 35 (6) BauGB



Bauleitpläne

# System der städtebaulichen Planungen auf örtlicher Ebene



© Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil.  
Stephan Mitschang

- ▶ Bauleitpläne sollen bauliche und sonstige Nutzungen von Grundstücken in der Gemeinde vorbereiten und leiten.
- ▶ Sie haben somit Steuerungs-, Entwicklungs- und Ordnungs- oder Koordinationsfunktion
- ▶ Grundsätzlich sind zwei Arten von Bauleitplänen zu unterscheiden:
  - ▶ Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan.
  - ▶ Der Bebauungsplan (B-Plan) ist der verbindliche Bauleitplan.

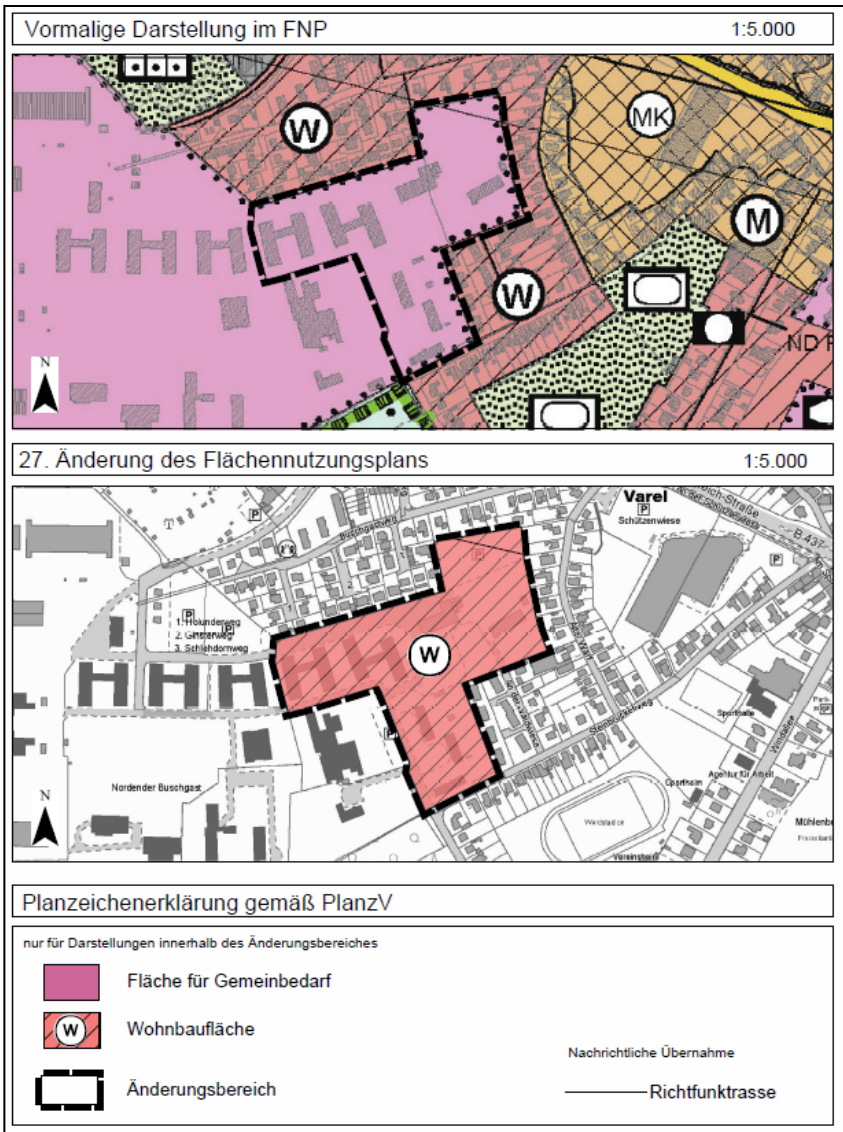
- ▶ Der **Flächennutzungsplan (FNP)** umfasst das gesamte Stadtgebiet.
- ▶ Er stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.
- ▶ Die Informationen sind nicht parzellenscharf.
- ▶ Was dargestellt wird, ergibt sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen, die sich aus den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ableiten.
- ▶ Der Flächennutzungsplan ist nur behördenverbindlich.



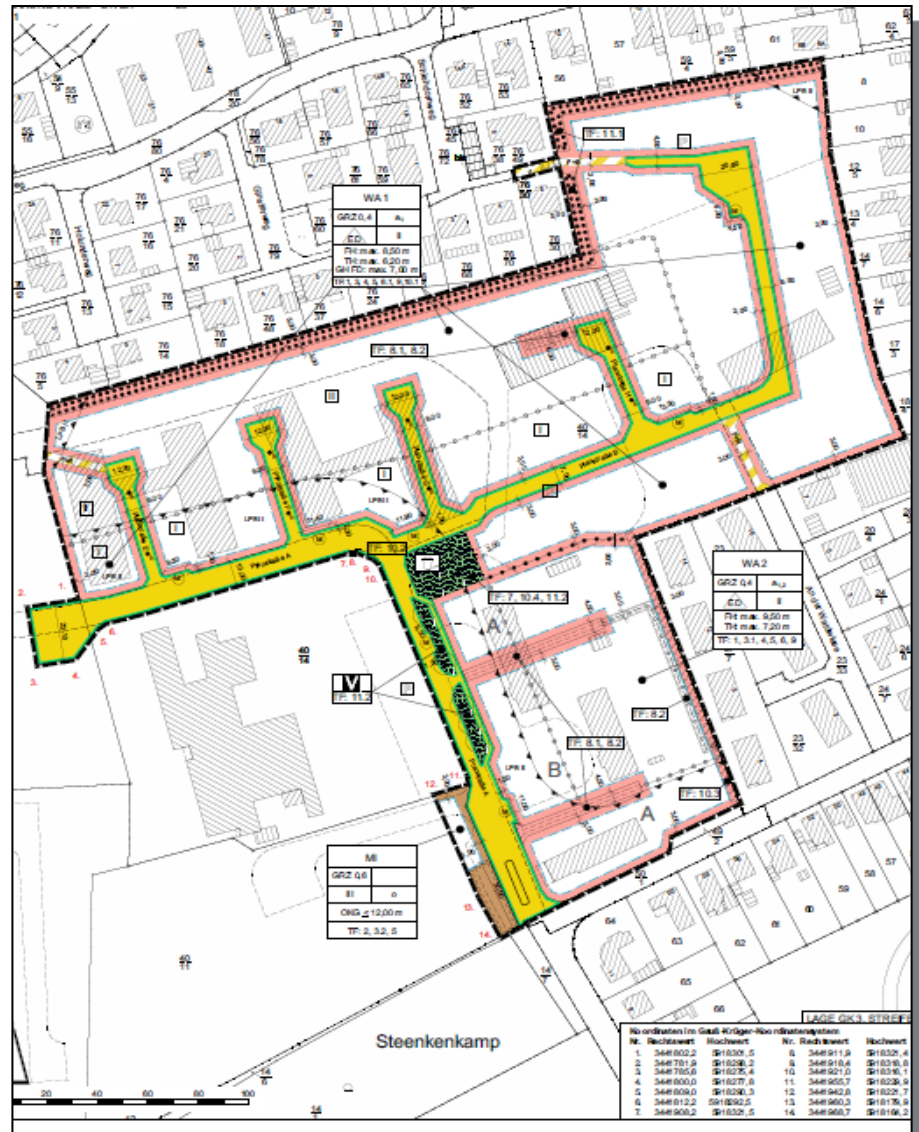
- ▶ Der **Bebauungsplan** (B-Plan) regelt ganz konkret die Einzelheiten der städtebaulichen Ordnung.
- ▶ Er gilt für einen exakt begrenzten Teilbereich der Gemeinde (den Geltungsbereich) und schafft dort verbindliches Baurecht.
- ▶ Die möglichen Inhalte (sog. Festsetzungen) eines B-Plans sind abschließend im Baugesetzbuch bestimmt → § 9 BauGB
  - ▶ z.B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu örtlichen Verkehrsflächen
- ▶ Der B-Plan wird vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen und somit zum Ortsrecht → § 10 (1) BauGB.
- ▶ Die Regelungen eines Bebauungsplanes sind somit für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für jedermann verbindlich.
- ▶ Damit bestimmen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Inhalt und Schranken des Grundeigentums.
- ▶ Als Angebotsplanung kann er von allen Bürgerinnen und Bürgern entsprechend den Festsetzungen umgesetzt werden.



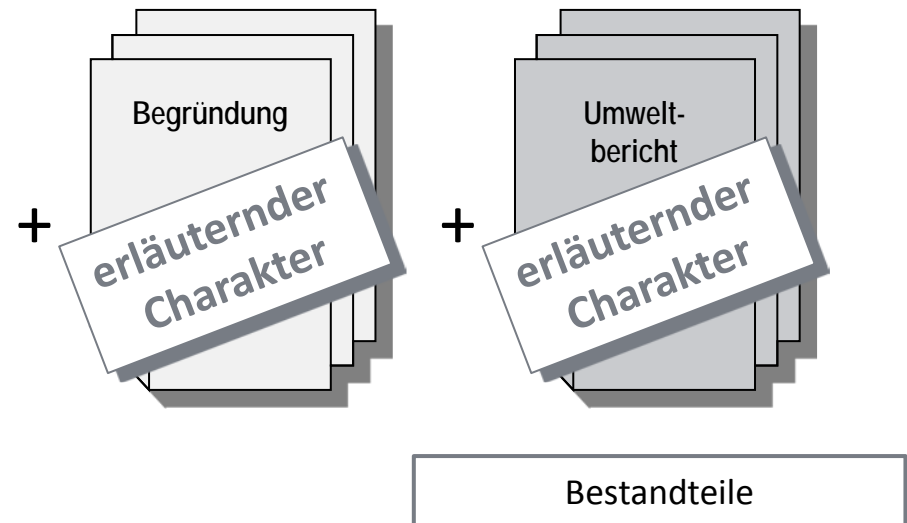
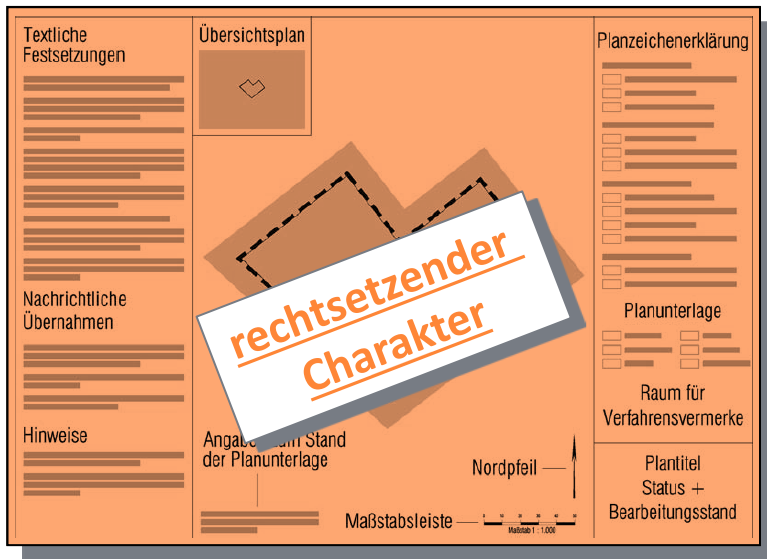
# Ausschnitt 27. FNP-Änderung



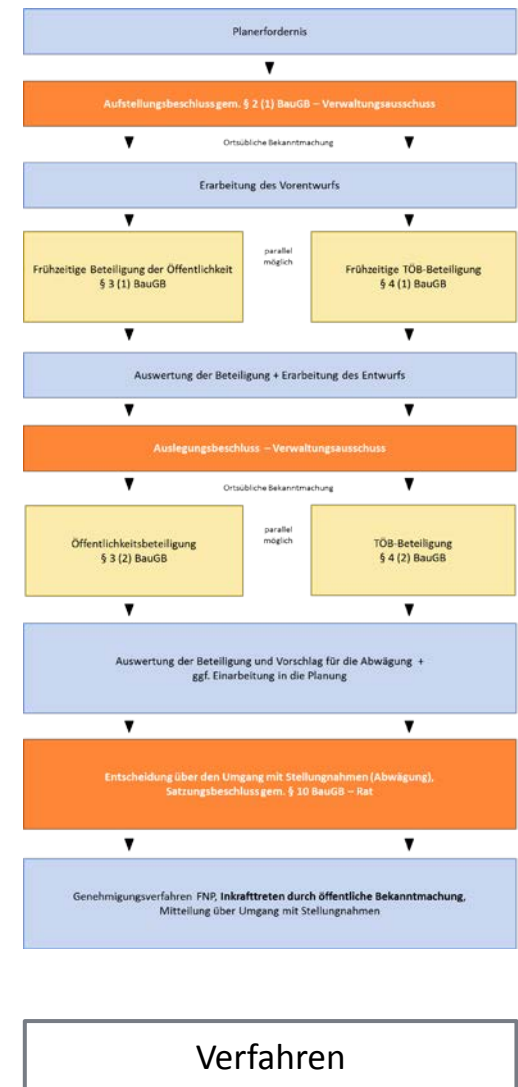
# Ausschnitt B-Plan Nr. 220



- ▶ Zu jedem Bebauungsplan gehören
  - ▶ **Planurkunde** → zeichnerische + textlichen Festsetzungen
  - ▶ **Begründung** → Erläuterung der im Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele und Zwecke; aus der Begründung muss letztlich die Auseinandersetzung und der Umgang mit den abwägungsrelevanten Belangen hervorgehen
  - ▶ **Umweltbericht** → Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (gesonderter Teil der Begründung)



- ▶ Alle Bauleitpläne müssen in einem **förmlichen Verfahren** aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden.
- ▶ Die hierfür geltenden **Verfahrensvorschriften** sind im Baugesetzbuch geregelt.
- ▶ Das Verfahren ist in seinen Grundzügen für den FNP und den B-Plan gleich.
- ▶ Der FNP muss jedoch stets von der höheren Verwaltungsbehörde (→ LK Friesland) genehmigt werden.
- ▶ Der B-Plan muss aus dem FNP entwickelt werden.

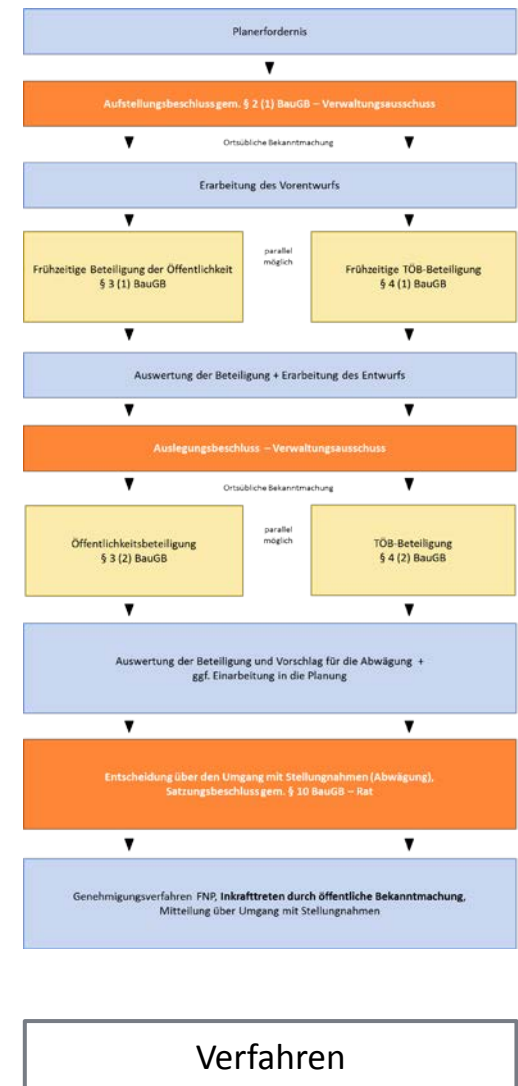


- Die Farbgebung im schematischen Ablauf erfolgt folgendermaßen:

Arbeitsschritte der Verwaltung oder eines externen Planungsbüros sind blau dargestellt

In Gelb sind Beteiligungsschritte zur Einbindung der Öffentlichkeit oder Träger öffentlicher Belange dargestellt

Entscheidungen durch die politischen Gremien sind orange dargestellt



# Schematischer Ablauf Bauleitplanverfahren

Vorphase

Planerfordernis

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB – Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Entwurfsphase I

Erarbeitung des Vorentwurfs

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
§ 3 (1) BauGB

parallel  
möglich

Frühzeitige TÖB-Beteiligung  
§ 4 (1) BauGB

Auswertung der Beteiligung + Erarbeitung des Entwurfs

Auslegungsbeschluss – Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Entwurfsphase II

Öffentlichkeitsbeteiligung  
§ 3 (2) BauGB

parallel  
möglich

TÖB-Beteiligung  
§ 4 (2) BauGB

Auswertung der Beteiligung und Vorschlag für die Abwägung +  
ggf. Einarbeitung in die Planung

Entscheidung über den Umgang mit Stellungnahmen (Abwägung),  
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB – Rat

Abschluss

Genehmigungsverfahren FNP, Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung,  
Mitteilung über Umgang mit Stellungnahmen

Bei wesentlichen  
Planänderungen  
(§ 4a (3) BauGB)  
Wiederholung  
der Auslegung



## Bauleitplanverfahren – Vorphase

# Schematischer Ablauf Bauleitplanverfahren

Vorphase

Planerfordernis



Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB – Verwaltungsausschuss

- ▶ Für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens muss ein städtebauliches Erfordernis vorliegen.  
→ § 1 (3) BauGB
- ▶ Die Anregung bzw. der Wunsch dazu kann grundsätzlich durch jedermann erfolgen.
- ▶ Es besteht aber kein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans.
- ▶ Erste grundlegende Arbeitsschritte:
  - ▶ z.B. grobe Fassung der Planungsziele, Abgrenzung Geltungsbereich, Verfahrenswahl, Abschätzung Durchführbarkeit und Finanzierung...

Verwaltung

Ggf. externes Planungsbüro

- ▶ Es wird eine Vorlage zum **Aufstellungsbeschluss** mit groben Planungszügen erstellt und den politischen Gremien vorgelegt.
- ▶ Es ist der eigentliche Auftakt des förmlichen Verfahrens.
- ▶ Der Aufstellungsbeschluss als solcher muss grundsätzlich noch keine konkreten Aussagen über die Inhalte des künftigen Plans enthalten.
- ▶ Der Aufstellungsbeschluss kann beschlossen, abgelehnt oder noch einmal überarbeitet werden.
  - ▶ Vorberatung im Planungsausschuss
  - ▶ Beschluss im Verwaltungsausschuss
- ▶ Die Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Politische Gremien



Bauleitplanverfahren – Entwurfsphase I

# Schematischer Ablauf Bauleitplanverfahren

Vorphase

Planerfordernis



**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB – Verwaltungsausschuss**



Ortsübliche Bekanntmachung



Erarbeitung des Vorentwurfs



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
§ 3 (1) BauGB

parallel  
möglich



Frühzeitige TÖB-Beteiligung  
§ 4 (1) BauGB



Auswertung der Beteiligung + Erarbeitung des Entwurfs



**Auslegungsbeschluss – Verwaltungsausschuss**

Entwurfsphase I

- ▶ Es wird ein erster Planentwurf erstellt, der **Vorentwurf**.
- ▶ Darin werden die wesentlichen Inhalte des Bauleitplans darstellt und beschreibt. Dokumente:
  - ▶ Plan
  - ▶ Begründung
  - ▶ Umweltbericht
- ▶ Auf Grundlage des Vorentwurfs wird dann eine erste Beteiligung durchgeführt.

Verwaltung

Ggf. externes Planungsbüro

- ▶ Die Planungsunterlagen des Vorentwurfs werden den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** (z.B. Ver- und Entsorgungsunternehmen) zugesendet und innerhalb einer Frist um Abgabe von Anregungen und Bedenken gebeten → 4 (1) BauGB
- ▶ Die frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit** erfolgt in Varel als Informationsveranstaltung. Die Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit werden dokumentiert → 3 (1) BauGB
- ▶ Ziel ist es, die Betroffenen frühzeitig zu informieren und Hinweise/Material für die Abwägung zu sammeln.

- ▶ Die Verwaltung (oder ggf. ein externes Planungsbüro) wertet die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus.
- ▶ Die Planung wird weiter konkretisiert und angepasst. Es wird ein Entwurf der Planunterlagen erstellt.
- ▶ Es wird eine Vorlage (Auslegungsbeschluss) für die politischen Gremien erstellt.
- ▶ Alle eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden in der Vorlage dargestellt und gewürdigt.

Verwaltung

Ggf. externes Planungsbüro

- ▶ Die politischen Gremien beraten über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und den vorgelegten Planentwurf.
  - ▶ Vorberatung im Planungsausschuss
  - ▶ Beschluss über die Auslegung im Verwaltungsausschuss
- ▶ **Beschlussoptionen:**
  - ▶ Die politischen Gremien sehen noch Änderungsbedarf  
→ Auftrag an die Verwaltung die Änderungen einzuarbeiten und dann erneut vorzulegen.
  - ▶ Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Politische Gremien



Bauleitplanverfahren – Entwurfsphase II

# Schematischer Ablauf Bauleitplanverfahren

Vorphase

Planerfordernis

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB – Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Entwurfsphase I

Erarbeitung des Vorentwurfs

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
§ 3 (1) BauGB

parallel  
möglich

Frühzeitige TÖB-Beteiligung  
§ 4 (1) BauGB

Auswertung der Beteiligung + Erarbeitung des Entwurfs

Auslegungsbeschluss – Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Entwurfsphase II

Öffentlichkeitsbeteiligung  
§ 3 (2) BauGB

parallel  
möglich

TÖB-Beteiligung  
§ 4 (2) BauGB

Auswertung der Beteiligung und Vorschlag für die Abwägung +  
ggf. Einarbeitung in die Planung

Entscheidung über den Umgang mit Stellungnahmen (Abwägung),  
Satzungsbeschluss § 10 BauGB – Rat

Bei wesentlichen  
Planänderungen  
(§ 4a (3) BauGB)  
Wiederholung  
der Auslegung

- ▶ Der konkretisierte Bauleitplanentwurf (inkl. Begründung, Umweltbericht, Gutachten) wird für die Dauer von mind. 1 Monat ausgelegt.

- ▶ Bereitstellung auf der Internetseite der Stadt Varel
- ▶ Einsehbar während der Dienstzeiten im Rathaus II
- ▶ Während dieser Zeit hat nun jeder erneut die Möglichkeit Stellungnahmen zum Planentwurf vorzubringen → § 3 (2) BauGB

- ▶ Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nehmen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Stellung zur Planung → § 4 (2) BauGB

- ▶ Die Verwaltung (oder das Planungsbüro) wertet die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus.

- ▶ Es wird eine Vorlage für die politischen Gremien erstellt. Alle eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden darin dargestellt und gewürdigt.

- ▶ Die Vorlage enthält zu jedem vorgebrachten Punkt einen Vorschlag der Verwaltung an die Gemeindevertretung, wie damit umgegangen werden soll, z.B. dass

- ▶ die Planung geändert / nicht geändert wird
- ▶ der Hinweis zur Kenntnis genommen wird etc.

- ▶ In der Regel sind diese Abwägungsvorschläge in einer Tabelle dargestellt.

- ▶ Die Planung wird ggf. angepasst.

- ▶ Bei wesentlichen Änderungen muss die Planung erneut ausgelegt werden. Unwesentliche Änderungen sind unkritisch (z.B. rein redaktionelle oder Anpassung der Begründung und des Umweltberichts) .

Verwaltung

Ggf. externes Planungsbüro

- ▶ Die politischen Gremien beraten über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.

- ▶ Vorberatungen im Planungs- und im Verwaltungsausschuss
- ▶ Die endgültige **Abwägung erfolgt im Rat!**
- ▶ Der Rat ist nicht verpflichtet, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu folgen.

- ▶ **Beschlussoptionen:**
  - ▶ Der Rat sieht noch Änderungsbedarf  
→ Auftrag an die Verwaltung die Änderungen einzuarbeiten und dann erneut vorzulegen. Bei wesentlichen Änderungen erneute Auslegung .
  - ▶ Der Rat folgt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung, macht sich diese zu eigen und fasst einen **Satzungsbeschluss / Feststellungsbeschluss**

Politische Gremien

Bauleitplanverfahren – Abschluss des Verfahrens

# Schematischer Ablauf Bauleitplanverfahren

Vorphase

Planerfordernis

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB – Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Entwurfsphase I

Erarbeitung des Vorentwurfs

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
§ 3 (1) BauGB

parallel  
möglich

Frühzeitige TÖB-Beteiligung  
§ 4 (1) BauGB

Auswertung der Beteiligung + Erarbeitung des Entwurfs

Auslegungsbeschluss – Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Entwurfsphase II

Öffentlichkeitsbeteiligung  
§ 3 (2) BauGB

parallel  
möglich

TÖB-Beteiligung  
§ 4 (2) BauGB

Auswertung der Beteiligung und Vorschlag für die Abwägung +  
ggf. Einarbeitung in die Planung

Entscheidung über den Umgang mit Stellungnahmen (Abwägung),  
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB – Rat

Abschluss

Genehmigungsverfahren FNP, **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung**,  
Mitteilung über Umgang mit Stellungnahmen

Bei wesentlichen  
Planänderungen  
(§ 4a (3) BauGB)  
Wiederholung  
der Auslegung

## Genehmigungsverfahren FNP, Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung, Mitteilung über Umgang mit Stellungnahmen

- ▶ Die Planausfertigung des FNP oder dessen Änderung wird dem LK Friesland zur Genehmigung vorgelegt.
- ▶ Nach der Genehmigung erfolgt die Ausfertigung des B-Plans und anschließend die Bekanntmachung der Pläne.
- ▶ **Mit der Bekanntmachung tritt der jeweilige Plan in Kraft.**
- ▶ Es erfolgt eine Information an alle Personen und Stellen, wie mit deren Stellungnahme aus der Beteiligung umgegangen wurde.



SE 5100 H16: Verwaltung & Politik / Baeantragungen / Öffentliche Baeantragungen

12.02.2019 - Bebauungsplan Nr. 98, 5. Änderung, Satzungsbeschluss

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Varel (Am Kaffeehaus)**

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 20.12.2018 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98, 5. Änderung, befindet sich im nördlich der Wiefelsteder Straße, südlich der Straße Am Tennisplatz und östlich der vorhandenen Tennishalle.

Das Plangebiet kann dem folgenden Lageplan entnommen werden:

Der Bauleitplan nebst Begründungen kann gem. § 10 Abs. 3 und § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) im Fachbereich Planung und Bau der Stadt Varel, 26316 Varel - Langendamms Zum Jadebusen 20, Zimmer 011, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Der Bauleitplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung wirksam.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 215 Abs. 1 BauGB eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs dann unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung von Planungsschadenersatzansprüchen durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen im Fall der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile sowie auf das nach § 44 Abs. 4 BauGB mögliche Erlöschen der Ansprüche, wenn der Anspruch nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren gestellt wird, wird hingewiesen.

Verwaltung

Vorphase

Entwurfsphase I

Entwurfsphase II

Abschluss



Verfahrensvarianten

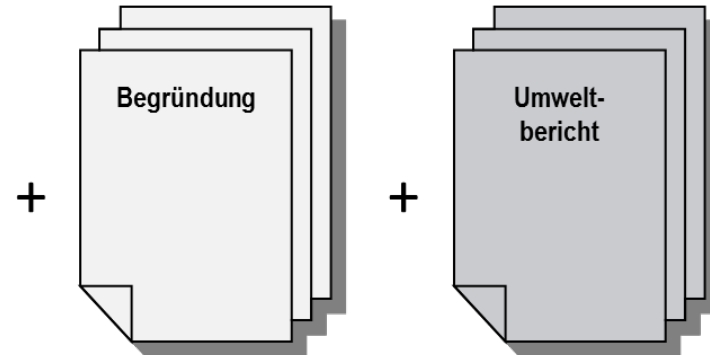
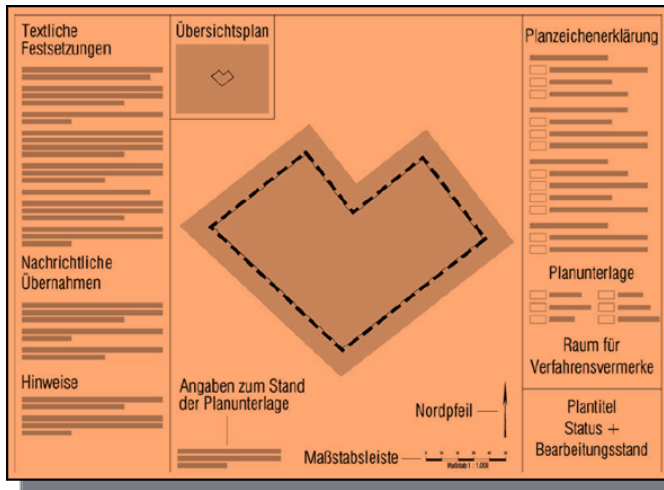
- ▶ Beschleunigtes Verfahren „**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“ → § 13a BauGB
  - ▶ Nur zulässig bei Vorhaben der Innenentwicklung, die keiner Umweltprüfung bedürfen
  - ▶ Eingriffe erfordern keinen naturschutzfachlichen Ausgleich bei Vorhaben bis 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche
  - ▶ Kein Änderungsverfahren FNP nötig, Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung
  - ▶ Auf die Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB kann verzichtet werden. Es muss der Öffentlichkeit aber bekannt gegeben werden, wo sie sich über die Ziele und Zwecke der Planung informieren kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann → § 13a (3) Satz 1 Nr. 2
  - ▶ Die Gemeinde ist nicht zur Aufstellung im 13a-Verfahren verpflichtet

Beschleunigtes Verfahren

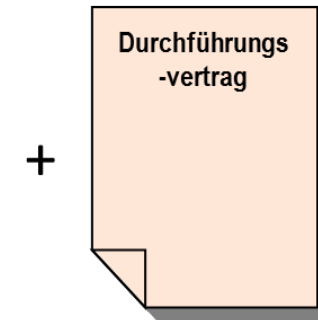
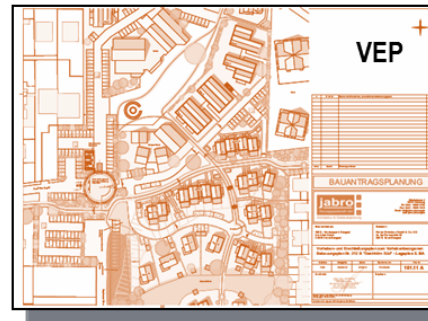
- ▶ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** → § 12 BauGB
  - ▶ Die Initiative kommt von einem Investor/Vorhabenträger der ein konkretes Vorhaben umsetzen möchte.
  - ▶ Die Stadt hat nach pflichtgemäßen Ermessen über den Antrag und die Einleitung des Verfahrens zu entscheiden.
  - ▶ Das Verfahren läuft dann wie bei jedem anderen Bebauungsplan (bei entsprechend erfüllten Voraussetzungen auch nach § 13a BauGB möglich).
  - ▶ Es muss ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegen und ein Durchführungsvertrag geschlossen werden.
  - ▶ Die Stadt kann sich nicht vertraglich verpflichten einen B-Plan mit bestimmtem Inhalt aufzustellen oder dass es zum Satzungsbeschluss kommt.
  - ▶ Der Vorhabenträger muss zur Umsetzung des Vorhabens in der Lage sein.
  - ▶ Es besteht keine Bindung an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB.

Vorhabenbezogener B-Plan

- ▶ Zu jedem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören neben **Planurkunde**, **Begründung** und **Umweltbericht** auch noch



- ▶ ein **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)** und
- ▶ ein **Durchführungsvertrag**



- ▶ Es sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

# Schematischer Ablauf Bauleitplanverfahren

Vorphase

Planerfordernis

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB – Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Entwurfsphase I

Erarbeitung des Vorentwurfs

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
§ 3 (1) BauGB

parallel  
möglich

Frühzeitige TÖB-Beteiligung  
§ 4 (1) BauGB

Auswertung der Beteiligung + Erarbeitung des Entwurfs

Auslegungsbeschluss – Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Entwurfsphase II

Öffentlichkeitsbeteiligung  
§ 3 (2) BauGB

parallel  
möglich

TÖB-Beteiligung  
§ 4 (2) BauGB

Auswertung der Beteiligung und Vorschlag für die Abwägung +  
ggf. Einarbeitung in die Planung

Entscheidung über den Umgang mit Stellungnahmen (Abwägung),  
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB – Rat

Abschluss

Genehmigungsverfahren FNP, Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung,  
Mitteilung über Umgang mit Stellungnahmen

Bei wesentlichen  
Planänderungen  
(§ 4a (3) BauGB)  
Wiederholung  
der Auslegung