

# Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens

## Inhalt:

Was ist ein Bebauungsplan?

Der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens

### Phase 1: Aufstellungsbeschluss

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Frühzeitige Behördenbeteiligung
- Prüfung der Stellungnahmen

### Phase 2: Auslegungsbeschluss

- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Behördenbeteiligung
- Prüfung der Stellungnahmen

### Phase 3: Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Weitere Planungsbegriffe

Weitere Informationen

## **Was ist ein Bebauungsplan?**

Ein Bebauungsplan definiert für einen Teilbereich des Gemeindegebiets parzellenscharf, was und wie auf dem einzelnen Grundstück gebaut werden darf. Er trifft beispielsweise Aussagen zur Nutzung des Grundstücks, zur Gebäudehöhe, zur Lage des Baufensters oder auch zur Stellung des Gebäudes. Bebauungspläne bilden die Grundlage für Baugenehmigungen. Das Verfahren zur Aufstellung oder auch zur Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen ist im Baugesetzbuch genau geregelt und wird nachfolgend erläutert.

## **Der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens**

### **Phase 1: Aufstellungsbeschluss**

Bebauungspläne werden aufgestellt, wenn sie für die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet erforderlich sind: beispielsweise wenn neue Wohngebiete oder zusätzliche Baumöglichkeiten ausgewiesen werden sollen oder sich Entwicklungs- und Nutzungsziele ändern.

Der Bereich des Bebauungsplans ist räumlich genau definiert, einen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gibt es nicht. Die städtebaulichen Zielsetzungen und der Zweck der Planung werden als erste Überlegungen im Plankonzept dargestellt. Den Beschluss zur Aufstellung fasst der Gemeinderat. Der Bebauungsplan-aufstellungsbeschluss wird als amtliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt veröffentlicht.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Sobald das erste Plankonzept vorliegt, wird die Öffentlichkeit zum ersten Mal in den Planungsprozess einbezogen. Dieser Verfahrensschritt dient vor allem als Informationsaustausch und erste Diskussionsgrundlage. Zum Plankonzept kann sich jeder informieren und äußern (schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung Tiefenbach), nicht nur die betroffenen Eigentümer/-innen, Mieter/-innen oder Pächter. Dabei wird niemand persönlich angeschrieben. Die Öffentlichkeit wird durch die amtliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt informiert. Sie gibt Auskünfte zu Ablauf, Fristen und Terminen.

In diesem Verfahrensschritt liegt das Plankonzept in der Regel 14 Tage lang bei der Gemeindeverwaltung Tiefenbach zur Einsicht bereit (Planauslage). Auch im Internet ist das Plankonzept dann unter [www.tiefenbach-federsee.de](http://www.tiefenbach-federsee.de) einsehbar. Ergänzend hierzu organisiert die Verwaltung in der Regel eine Informationsveranstaltung, in der sie das Plankonzept vorstellt.

Als Abschluss dieses Verfahrensschritts erhalten diejenigen, die sich zum Plankonzept geäußert haben, eine Eingangsbestätigung mit dem Hinweis, dass die Äußerung in das weitere Bebauungsplanverfahren einbezogen und geprüft wird.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Sofern Aufgabenbereiche von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch die Planung berührt werden, werden diese über das Plankonzept informiert. Dazu zählen zum Beispiel: Landratsamt, Regierungspräsidium, Versorgungsunternehmen und Polizeidirektion. Sie können sich ebenfalls zum Plankonzept äußern. Sofern der Bebauungsplan Auswirkungen auf Nachbargemeinden hat, wird das Plankonzept zusätzlich mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

Dieser Verfahrensschritt dauert in der Regel einen Monat.

- **Prüfung der vorgebrachten Anregungen, Erstellen eines Planentwurfes**

Zum Abschluss der Phase 1 prüft die Verwaltung alle eingegangenen Äußerungen und versucht dabei, möglichst viele Anregungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Welche der Äußerungen bei der Weiterentwicklung des Plankonzepts berücksichtigt werden können, entscheidet der Gemeinderat zu Beginn der Phase 2. Alle Beteiligten werden anschließend über die Entscheidung des Gemeinderats schriftlich informiert.

## **Phase 2: Auslegungsbeschluss**

Nach der Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat fasst dieser den Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

- **Öffentliche Auslegung**

Während der öffentlichen Auslegung wird die Öffentlichkeit zum zweiten Mal in den Planungsprozess einbezogen. Öffentlichkeit bedeutet auch hier wieder, dass sich jeder zum Bebauungsplanentwurf informieren und in Form von Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung äußern kann und nicht nur Eigentümer/-innen, Mieter/-innen oder Pächter. Dazu erfolgt wieder eine amtliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mit Auskünften über Ablauf und Fristen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

Der Bebauungsplanentwurf liegt mit allen seinen Bestandteilen einen Monat lang bei der Gemeindeverwaltung Tiefenbach öffentlich aus (Planauslage). Die Unterlagen sind während dieser Zeit auch im Internet unter [www.tiefenbach-federsee.de](http://www.tiefenbach-federsee.de) einsehbar.

Als Abschluss dieses Verfahrensschritts erhalten diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, eine Eingangsbestätigung mit dem Hinweis, dass diese Stellungnahmen im weiteren Verfahren geprüft und mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Zum Bebauungsplanentwurf werden auch noch einmal die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört, sofern deren Aufgabenbereich durch die Planung tangiert wird. Sie können innerhalb eines Monats eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgeben.

- **Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen**

Zum Abschluss der Phase 2 prüft die Verwaltung alle fristgerecht in Phase 2 eingegangenen Stellungnahmen und wägt diese mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander ab. Über diese Abwägungsentscheidung entscheidet der Gemeinderat zu Beginn der Phase 3. Diejenigen, die in Phase 2 Stellungnahmen abgegeben haben, werden anschließend über die Entscheidung des Gemeinderats schriftlich informiert.

## **Phase 3: Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Nach Prüfung durch die Verwaltung wägt der Gemeinderat die Stellungnahmen mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander ab. Anschließend beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan als Satzung. Führt der Abwägungsvorgang zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf, so ist ein erneuter Auslegungsbeschluss zu fassen und die Phase 2 ist zu wiederholen.

## **Rechtskraft des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird als amtliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt veröffentlicht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft und stellt für jedermann verbindliches Ortsrecht dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan kann anschließend bei der Gemeindeverwaltung Tiefenbach von jedermann eingesehen werden.

## **Weitere Planungsbegriffe:**

### **Beschleunigtes Verfahren**

Das beschleunigte Verfahren kann immer dann angewandt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen zum Beispiel der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, einer Ergänzungsbebauung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten Verfahrenserleichterungen. Zum Beispiel kann hier auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet werden. Ein detaillierter Umweltbericht in welchem die Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und bewertet werden, wird nicht erstellt; die Umweltbelange werden dennoch im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Er findet Anwendung, wenn ein Interessent ein konkretes Projekt realisieren möchte und speziell für dieses Projekt Planungsrecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen wird.

Das Projekt selbst wird sehr detailliert in Vorhaben- und Erschließungsplänen beschrieben und dargestellt. Diese sind Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auch ein Durchführungsvertrag, in dem sich die Stadt und der Interessent insbesondere über Realisierungsfristen und Kosten einigen.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan legt für das ganze Gemeindegebiet in Grundzügen die Art der Bodennutzung fest. Dabei werden zum Beispiel Bauflächen, Gewerbeflächen oder Sondergebietsflächen dargestellt.

Der Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau führt das Flächennutzungsplanverfahren für Tiefenbach durch.

Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für Bebauungspläne.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Umsetzung gestalterischer Ziele wird üblicherweise zusammen mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese Satzung beinhaltet zum Beispiel Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, an Werbeanlagen, an die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sowie an Einfriedungen.

### **Weitere Informationen**

Im laufenden Bebauungsplanverfahren erhalten die Bürger/innen während der Öffnungszeiten jederzeit Einblick in die Planunterlagen. Äußerungen und Stellungnahmen in den Phasen 1 und 2 können schriftlich oder zur Niederschrift an die Gemeindeverwaltung vorgebracht werden.