

# Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007

2., aktualisierte Auflage



Deutsches Institut für Urbanistik

Marie-Luis Wallraven-Lindl  
Anton Strunz  
Monika Geiß



Difu-  
Arbeitshilfe

Difu-Arbeitshilfe

## **Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007**

Muster, Tipps und Hinweise für eine  
zweckmäßige und rechtssichere Verfahrensgestaltung

2., aktualisierte Auflage

Marie-Luis Wallraven-Lindl  
Anton Strunz  
Monika Geiß

## Impressum

### Autorinnen und Autor:

Dr. Marie-Luis Wallraven-Lindl

Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München

Anton Strunz

Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München

Monika Geiß

Bayerischer Städtetag, München

### Redaktion:

Patrick Diekelmann

### DTP:

Jessika Sahr-Pluth

Dieser Band ist auf 100-prozentigem Recyclingpapier gedruckt.

## Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Zimmerstraße 13–15, 10969 Berlin

Telefon: 030/39 001-0

Telefax: 030/39 001-100

E-Mail: [difu@difu.de](mailto:difu@difu.de)

Internet: <http://www.difu.de>

Alle Rechte vorbehalten

Schutzgebühr Euro 35,-

Berlin, Juni 2011

ISBN 978-3-88118-498-4

---

## Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	9
<b>A. Einführung</b> .....	11
1. Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) .....	11
2. Novelle 2007 .....	13
3. Zielsetzung der Arbeitshilfe .....	14
<b>B. Vorbereitungsphase</b> .....	15
1. Sinn und Zweck des Bebauungsplans .....	15
2. Erforderlichkeit der Vorbereitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens .....	16
3. Wahl des geeigneten Planungsinstruments/-verfahrens .....	18
3.1 Arten von Bebauungsplänen .....	18
3.2 Übersicht über die Bebauungsplanverfahren .....	20
3.3 Andere Satzungsmöglichkeiten .....	22
3.4 Bestehende Bebauungspläne .....	24
4. Systematischer Planungsansatz .....	24
5. Grundlagenermittlung .....	25
5.1 Festlegung des Geltungsbereichs (Umgriff/Planungsgebiet) .....	25
5.2 Bestandsaufnahme .....	26
5.3 Betretungsrecht von Grundstücken zum Zwecke der Durchführung von Vorarbeiten, § 209 BauGB .....	28
5.4. Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	33
5.4.1 Umweltprüfung in der Bebauungsplanung .....	33
5.4.2 Vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung zur Feststellung, ob das einfache oder beschleunigte Verfahren gem. § 13 bzw. § 13a BauGB anwendbar ist .....	34
5.4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	37
5.5 Informelle Planungen .....	39
5.6 Indirekte Planungsschranken („in eine Befreiungslage hinein planen“); Artenschutz .....	40
5.7. Besonderheiten bei Altlasten und Altlastenverdacht .....	44
5.7.1 Altlasten und Amtshaftung .....	44
5.7.2 Vorgehen der Gemeinde bei Altlasten .....	45
5.8 Aufbereitung und Auswertung .....	46
5.9 Konkretisierung der Planungsziele, Eckdaten.....	47
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	47
6.1 Entwicklungsgebot .....	47
6.2 „Isolierter Bebauungsplan“ – § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB .....	48
6.3 Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans – § 8 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 BauGB .....	49
6.4 Vorzeitiger Bebauungsplan .....	49
6.5 Genehmigungspflicht, § 10 Abs. 2 BauGB .....	50
7. Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags .....	51
7.1 Städtebauliche Verträge, Möglichkeiten nach § 11 BauGB .....	51
7.1.1 § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Maßnahmenverträge) .....	51
7.1.2 § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Zielbindungsverträge) .....	51
7.1.3 § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Folgekostenverträge) .....	51

7.1.4	§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Verträge über Kraft-Wärme-Kopplung und Solaranlagen .....	52
7.2	Zu beachtende Grundsätze bei Abschluss städtebaulicher Verträge .....	52
7.3	Vorgehen beim Abschluss städtebaulicher Verträge .....	53
8.	Einschaltung externer Planungsbüros und Gutachter/innen .....	55
9.	Planung der Durchführung des förmlichen Verfahrens .....	59
9.1	Laufende Prüfung der Realisierbarkeit der Planung .....	59
9.2	Finanzierbarkeit der Planung .....	60
9.3	Zeitplan für die Durchführung der Planung .....	61
10.	Empfehlungen zur Aktenführung .....	61
<b>C</b>	<b>Förmliches Verfahren</b> .....	<b>63</b>
1.	Aufstellungsbeschluss .....	63
1.1	Zeitpunkt, Inhalt .....	63
1.2	Beschlussfassung .....	65
1.3	Erforderlichkeit des Aufstellungsbeschlusses .....	67
1.4	Ortsübliche Bekanntmachung .....	67
1.5	Verständigung von Dienststellen über die Beschlussfassung .....	69
1.6	Empfehlungen zur verwaltungsmäßigen Behandlung .....	69
1.7	Einschaltung Dritter (Projektmittler/in) zur Durchführung der Beteiligungsverfahren .....	70
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	71
2.1	Sinn und Zweck .....	71
2.2	Ausgestaltung der Unterrichtungsmaterialien .....	73
2.3	Beteiligung und Information anderer Stellen .....	74
2.4	Auswertung des Vorbringens .....	75
2.5	Verzicht auf das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	75
3.	Abstimmung mit Nachbargemeinden (interkommunales Abstimmungsgebot) .....	76
4.	Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB .....	78
4.1	Wer ist Behörde und wer ist Träger öffentlicher Belange? .....	78
4.2	Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	83
4.3	Die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	86
4.4	Beteiligung der gemeindlichen Dienststellen zur Ermittlung des Abwägungsmaterials .....	90
4.5	Erneute Behörden und TÖB-Beteiligung .....	91
5.	Auswertung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	91
6.	Billigungsbeschluss und Auslegungs-/Offenlagebeschluss .....	93
6.1	Beschleunigungsmöglichkeit: Billigungs-/Offenlage-/Auslegungsbeschluss mit vorbehaltlichem Satzungsbeschluss .....	95
7.	Auslegung (Offenlage) nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	98
7.1	Sinn und Zweck, Fehlerfolge .....	98
7.2	Bekanntmachung der Auslegung .....	98
7.3	Durchführung der Auslegung (Offenlage) .....	101
7.4	Benachrichtigung der Behörden und TÖB .....	104
7.5	Organisation zur Fehlervermeidung .....	105
7.6	Wiederholung bei Fehlern .....	106
8.	Erneute Auslegung oder Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB .....	106

9.	Bearbeitung des Auslegungsergebnisses .....	107
9.1	Formale Behandlung .....	107
9.2	Mitteilung an die teilnehmende Öffentlichkeit .....	109
9.3	Bearbeitungsempfehlungen .....	110
10.	Bebauungsplansatzung .....	113
10.1	Fehler bei Beschlussfassung .....	113
10.2	Gegenstand der Satzung .....	113
10.3	Begründung eines Bebauungsplans .....	115
10.4	Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung .....	119
10.5	Monitoring .....	121
11.	Inkrafttreten des Bebauungsplans .....	126
11.1	Genehmigungsverfahren .....	126
11.2	Anzeigeverfahren .....	127
11.3	Vorlageunterlagen .....	128
11.4	Zusammenfassende Erklärung .....	129
11.5	Ausfertigung des Bebauungsplans .....	131
11.6	Ortsübliche Bekanntmachung .....	133
11.7	Bereithaltung des Bebauungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung .....	135
11.8	Information von Behörden, TÖB und Dienststellen .....	136
12.	Überleitungsregelungen .....	136
12.1	Allgemeine Überleitungsvorschriften .....	136
12.2	Überleitungsvorschriften für die Planerhaltung .....	136
12.3	Wichtige Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau .....	137
12.4	Überleitungsvorschriften für § 47 VwGO .....	137
13.	Umgang mit der Presse .....	138
14.	Fehler und Fehlerfolgen .....	138
<b>D</b>	<b>Besonderheiten des vereinfachten Verfahrens zur Änderung, Ergänzung oder Aufstellung .....</b>	<b>143</b>
1.	Anwendungsbereich .....	143
1.1	Fall der Aufstellung eines Bebauungsplans ohne wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs .....	143
1.2	Fall des einfachen Bebauungsplans mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB .....	144
1.3	Fall der geringfügigen Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans .....	146
1.4	Ausschlussgründe .....	147
1.5	Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen .....	148
2.	Verfahren .....	148
2.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	148
2.2	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung .....	148
2.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung .....	150
2.4	Förmliche Behördenbeteiligung .....	151
2.5	Erneute Gelegenheit zur Stellungnahme für Öffentlichkeit und Behörden/TÖB .....	151
3.	Weitere Verfahrensvereinfachung .....	152
4.	Verfahrensfehler .....	153

<b>E</b>	<b>Besonderheiten beim beschleunigten Verfahren für die Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB .....</b>	<b>155</b>
1.	Anwendungsvoraussetzungen .....	155
1.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	155
1.2	Die Größenbegrenzungen als Voraussetzung des beschleunigten Verfahrens .....	160
1.3	Sonstige Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens .....	164
2.	Freiheit bei der Wahl der Verfahrensart .....	164
3.	Verfahrenserleichterungen und besondere Verfahrensanforderungen .....	166
3.1	Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB .....	166
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	171
3.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung .....	173
3.4	Vorprüfung auf der zweiten Ebene nach UVP-Gesetz .....	175
3.5	Förmliche Behördenbeteiligung .....	175
3.6	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung .....	175
4.	Verzicht auf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB .....	177
5.	Berücksichtigung eines Investitionsbedarfs in der Abwägung .....	178
6.	Aussetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung .....	179
7.	Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung .....	179
8.	Wechsel vom Regelverfahren in das beschleunigte Verfahren .....	179
9.	Satzungsbeschluss .....	180
10.	Inkrafttreten .....	181

**Anhang**

1	Vertragsmaterialien für die Vergabe von Planungsleistungen und ergänzenden Fachleistungen .....	185
2	Grundstruktur einer Honorarabrechnung (§ 6 HOAI, Grundlagen des Honorars) (unter Außerachtlassung von Vereinbarungen) .....	197
3	Checkliste zur Umweltprüfung .....	199
4	Verfahrensübersichten .....	213
	Abkürzungsverzeichnis .....	217
	Dank .....	219

**Verzeichnis der Übersichten**

Übersicht 1: Ablaufschema Vorbereitungsphase .....	17
Übersicht 2: Systematischer Arbeitsansatz in der Vorbereitungsphase .....	25
Übersicht 3: Quellen für die Bestandsaufnahme .....	27
Übersicht 4: Checkliste für die Bestandsaufnahme .....	42
Übersicht 5: Zweckmäßige Bestandskarten .....	46
Übersicht 6: Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) im „normalen“ Verfahren (Regelverfahren) – Prüfschema .....	50
Übersicht 7: Verfahrensvorschlag für die frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	73
Übersicht 8: Inhalt des Umweltberichtes .....	120
Übersicht 9: Fehler und Fehlerfolgen .....	139

**Verzeichnis der Beispiele**

■ Gegen Zustellungsurkunde – Anhörung für die Ankündigung des Betretens eines Grundstücks gemäß § 209 Abs. 1 Satz 2 BauGB.....	30
■ Gegen Zustellungsurkunde – Anordnung zur Duldung des Betretens Ihres Grundstücks zur Entnahme von Bodenproben gemäß § 209 Abs. 1 BauGB.....	31
■ Sozialgerechte Bodennutzung, der Münchner Weg .....	54
■ Inhalt der Verfahrensakte .....	61
■ Vortrag im Stadtrat/Gemeinderat zur Begründung/Erläuterung des Aufstellungsbeschlusses .....	64
■ Beschlussformel für die Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächen- nutzungsplans .....	66
■ Beschlussformel für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	66
■ Bekanntmachung eines Aufstellungsbeschlusses mit Angabe von Zielen .....	68
■ Bekanntmachung eines Einleitungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....	69
■ Verzeichnis der Behörden und der Träger öffentlicher Belange in Sachsen-Anhalt .....	78
■ Formulare für frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	85
■ Zuleitung an die Behörden und TÖB mit Formblatt .....	88
■ Billigungs- und Auslegungs-/Offenlagebeschluss .....	94
■ Umgang des Rates/beschließenden Ausschusses mit Vorbringen aus frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung, Beschlussvorschlag .....	94
■ Beschluss für eine Auslegung abhängig vom Eintritt eines Ereignisses .....	95
■ Beschluss für Billigung, Auslegung und vorbehaltliche Satzung .....	96
■ Beschluss zur Feststellung des Eintritts des Vorbehaltes bei fristgerechten Stellungnahmen .....	97
■ Berechnung der Frist zur Bekanntmachung der Auslegung .....	99
■ Hinweispflicht: Unzulässigkeit eines Normenkontrollantrags .....	100
■ Bekanntmachung der Auslegung eines Bebauungsplans .....	101
■ Berechnung der Auslegungsfrist .....	103
■ Benachrichtigung der Behörden und TÖB von der Auslegung .....	104
■ Thematische Einschränkung bei erneuter Auslegung – Ergänzung der Beschlussformel .....	106
■ Thematische Einschränkung bei erneuter Auslegung – Ergänzung des Bekanntmachungstextes .....	107
■ Vorbereitung der Entscheidung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit .....	108
■ Mitteilung zu Stellungnahmen .....	109
■ Ortsübliche Bekanntmachung bei Massenverfahren .....	110



■	Tabelle zur Vorbereitung der Abwägungsentscheidung .....	111
■	Beschlussformel für die Satzung .....	113
■	Der neue Bebauungsplan soll einen bestehenden verdrängen – deklatorische Festsetzung .....	115
■	Empfehlung zum Aufbau einer Begründung .....	116
■	Formulierung des Überwachungskonzepts im Umweltbericht .....	125
■	Beschlussformel eines Beitrittsbeschlusses .....	127
■	Beispiel für eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB .....	130
■	Ausfertigung eines Bebauungsplans .....	132
■	Einbeziehung eines Planteils in die Satzung .....	132
■	Bekanntmachung eines Satzungsbeschlusses .....	133
■	Ortsübliche Bekanntmachung der durch Urteil festgelegten teilweisen Unwirksamkeit .....	142
■	Ortsübliche Bekanntmachung der durch Urteil festgestellten Nichtigkeit .....	142
■	Bebauungsplan zum Erhalt der Zentrenstruktur .....	145
■	Beispiel für die geringfügige Änderung eines Bebauungsplans .....	147
■	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	150
■	Beispiel für eine Begründung .....	153
■	Verdichtung im Innenbereich .....	156
■	Schulstraße, Reutlingen .....	156
■	Bebauungsplanvorschlag Am Schnepfenweg.....	158
■	Ausschluss von Einzelhandelsgroßprojekten in einem Bebauungsplangebiet nach BauNVO 1962 .....	159
■	Verlegung des Straßenbauamtes .....	160
■	Entwicklung eines aufgegebenen Kasernengeländes in Teilbebauungsplänen .....	163
■	Beispiel für den fehlenden engen räumlichen Zusammenhang .....	163
■	Beispiel für einen Fall des Verzichts auf das beschleunigte Verfahren, Bocholt .....	164
■	Beschlussformel .....	167
■	Bekanntmachung eines Aufstellungsbeschlusses, in dem ein Prüfungsauftrag für das beschleunigte Verfahren enthalten ist .....	167
■	Beschlussformel für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren .....	168
■	Bekanntmachung eines Aufstellungsbeschlusses für das beschleunigte Verfahren .....	168
■	Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB .....	169
■	Bekanntmachung der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB .....	172
■	Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB – Beteiligung der Behörde/des TÖB .....	174
■	Billigung des Entwurfs .....	176
■	Bekanntmachung beschleunigtes Verfahren – förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit .....	176
■	Panzerwiese/Nordheide .....	177
■	Ersatzbekanntmachung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren – Hinweis auf redaktionelle Änderung im FNP .....	178
■	Billigung des Entwurfs .....	180
■	Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplans mit Grünordnung .....	181

---

## Vorwort

Eine effektive und zugleich rechtssichere Gestaltung des Verfahrens bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ist keine Selbstverständlichkeit. Schon in rechtlicher Hinsicht können viele Fehler gemacht werden, die das Verfahren im Nachhinein erschweren oder die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans selbst infrage stellen. Erst recht gilt dies mit Blick auf die Frage, wie das Aufstellungsverfahren praktikabel und effektiv gestaltet werden kann. Die dabei zum Tragen kommenden Erwägungen sind praktischer Natur; ihre Beantwortung erfordert in der Regel ein weit reichendes Erfahrungswissen und praktisches Geschick. Dieses Erfordernis greift die Arbeitshilfe „Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007“ auf, indem hier zahlreiche praktische „Tipps und Tricks“ weitergegeben werden. Die Arbeitshilfe erscheint nun in einer zweiten, aktualisierten Auflage. Die Aktualisierungen beziehen sich im Wesentlichen auf die zwischenzeitlich ergangene Rechtsprechung, geänderte Vorschriften vor allem im Bereich des Baunebenrechtes (z.B. neues Bundesnaturschutzgesetz und Wasserhaushaltsgesetz) sowie punktuell weiterentwickelte Muster und Formulierungsbeispiele.

Wie in der Erstaufgabe wird zwischen dem Normalverfahren mit Umweltprüfung, dem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB und dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unterschieden. Die Besonderheiten des vereinfachten sowie des beschleunigten Verfahrens gegenüber dem „Normalverfahren“ werden in der Arbeitshilfe jeweils in einem eigenen Kapitel herausgearbeitet. Die klare Strukturierung entlang der Verfahrenstypen Normalverfahren, vereinfachtes Verfahren und beschleunigtes Verfahren gewährleistet eine gute Übersichtlichkeit und erleichtert das schnelle Auffinden der relevanten Ausführungen. In differenzierter Weise werden die Anwendungsvoraussetzungen anhand verschiedener Beispiele erläutert und die zum Teil schwierigen Abgrenzungsfragen dargestellt.

Auf die in dieser Veröffentlichungsreihe bewährte Art und Weise enthält auch die vorliegende aktualisierte Difu-Arbeitshilfe praxisnahe Empfehlungen, Muster und Formulierungsbeispiele für alle notwendigen Beschlüsse und andere Verfahrenselemente sowie kommentierende Hinweise zu den rechtlichen und verwaltungspraktischen Anforderungen. Duktus und Darstellungsweise sind von der Überlegung geleitet, welcher Aufwand in welcher Verfahrensphase und bei welcher Problemstellung mit dem Ziel einer effektiven Verfahrensabwicklung gerechtfertigt erscheint. Für Praxisnähe und ein hohes Maß an juristischer Kompetenz bürgt das Autorenteam Dr. Marie-Luis Wallraven-Lindl, Anton Strunz und Monika Geiß, das über langjährige Erfahrungen im Planungsreferat des Landeshauptstadt München verfügt und dem besonderer Dank für die Neuauflage gebührt.

Berlin, Mai 2011

Dr. Arno Bunzel (Deutsches Institut für Urbanistik)



---

## A Einführung

Die Planungshoheit ist ein zentrales Element der verfassungsrechtlich gewährleisteten gemeindlichen Selbstverwaltungsgarantie (Art. 28 Abs. 2 GG). Sie ermöglicht den Gemeinden, Regelungen über die Nutzbarkeit der im Gemeindegebiet gelegenen Grundstücke zu treffen. Ein sehr wichtiges Instrument zur Umsetzung der Planungshoheit ist der Bebauungsplan. Gerade aber das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen hat durch das Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau vom 24.6.2004, in Kraft getreten am 20.7.2004, umfangreiche und tiefgreifende Änderungen erfahren. Mit diesen Änderungen wollte der Gesetzgeber insbesondere die gemeinschaftsrechtlichen, in den EU-Richtlinien 2001/42/EG und 2003/35/EG festgelegten Anforderungen des Umweltrechts in das Verfahren der Bauleitplanung einbringen.

Mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 wurden erneut Änderungen zum Verfahrensrecht der Bauleitplanung vorgenommen. In § 13a BauGB wurde ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, eingeführt. Bebauungspläne, die in diesem Verfahren erlassen werden, unterliegen entsprechend den europarechtlichen Vorgaben keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie sind daher auf eine Grundfläche von bis 20 000 qm bzw. nach einer Vorprüfung auf eine nutzbare Grundfläche ab 20 000 bis weniger als 70 000 qm begrenzt.

Die mit dem EAG Bau eingeführte Regelung des § 34 Abs. 3 BauGB zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung, nach der Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben dürfen, kann nach der letzten Novellierung durch einen speziell in § 9 Abs. 2a BauGB geregelten einfachen Bebauungsplan umgesetzt werden.

Weiter können jetzt in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Nutzungen auch allgemein, d.h. mittels Baugebietsfestsetzungen festgelegt werden.

### 1. Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau)

Wesentliche Änderungen, die das Bebauungsplanverfahren bereits durch das EAG Bau vom 24.6.2004 erfahren hat, sind:

#### **Vereinheitlichung des Verfahrens durch die Umweltprüfung**

Die Umsetzung der EU-Richtlinie (2001/42/EG) vom 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht sollte zum Anlass genommen werden, der gemeindlichen Bauleitplanung ein einheitliches und übersichtliches Verfahren zur Verfügung zu stellen, mit dem den komplexen Anforderungen an die räumliche Planung effizient Rechnung getragen werden kann und das seiner besonderen Bedeutung für eine nachhaltige Entwicklung in Deutschland gerecht wird. Dabei

konnte an die bestehenden Regelungen zur Behandlung der Umweltbelange in der Bauleitplanung weitgehend angeknüpft und dadurch verdeutlicht werden, dass sich auf Grund der Umweltprüfung für die Planungspraxis grundsätzlich keine neuen materiellen Anforderungen ergeben. Die Verfahrensvorschriften sollten nach Auffassung des Gesetzgebers im Wesentlichen die Arbeitsschritte wiedergeben, die bei der Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials für eine sachgerechte Abwägung ohnehin erforderlich sind.

Die Umweltprüfung wurde hierbei auf den Flächennutzungsplan und auf grundsätzlich alle Bebauungspläne ausgeweitet und vollständig in das Bauleitplanverfahren integriert. Sie wurde damit zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ausgestaltet.

### **Fortentwicklung des vereinfachten Verfahrens**

Ergänzend zu der Ausgestaltung der Umweltprüfung als Regelverfahren wurde ein von den Voraussetzungen her eng begrenztes, vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB zur sachgerechten Behandlung von solchen Bauleitplänen entwickelt, bei denen von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der erweiterte Anwendungsbereich ist im Wesentlichen auf die Aufstellung von bestandssichernden Bebauungsplänen beschränkt. In solchen Fällen ist von den in der Sache auch nicht erforderlichen umweltbezogenen Verfahrensanforderungen abzusehen.

### **Vermeidung von Doppelprüfungen**

Wurde eine Umweltprüfung für das betreffende Plangebiet oder für Teile hiervon bereits in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so soll sich die Umweltprüfung in einem Bauleitplanverfahren, das zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführt wird, gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB lediglich auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken (so genannte Abschichtung).

### **Monitoring**

Ist der im Regelverfahren aufgestellte Bebauungsplan in Kraft getreten, so sind die Gemeinden gemäß § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach §§ 13, 13a BauGB aufgestellt wurden, ist ein Monitoring nicht vorgesehen.

Wie das Monitoring allerdings durchzuführen ist, lässt das Gesetz – entsprechend der europäischen Vorlage – offen.

### **Regelungen zur Planerhaltung**

Auch die Regelungen zur Planerhaltung (§§ 214 ff. BauGB) erhielten durch das EAG Bau durchgreifende Änderungen. Besonders hervorzuheben ist hier § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1

BauGB. Diese Vorschrift reagiert auf die Neuregelung des § 2 Abs. 3 BauGB, der die Ermittlung und Bewertung abwägungsbeachtlicher Belange als Verfahrensvorschrift qualifiziert. Des Weiteren wurde die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften zunächst auf grundsätzlich zwei Jahre festgelegt (§ 215 Abs. 1 BauGB) und nun mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte nochmals und zwar auf ein Jahr verkürzt.

### Frühzeitige Behörden- und TÖB-Beteiligung

Eingeführt wurde in das (Regel-)Bauleitplanverfahren das so genannte Scoping (*engl.: the scope = der Umfang*), mit dem der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials von der Gemeinde ermittelt wird. Insbesondere im Hinblick auf das Scoping wurde mit § 4 Abs. 1 BauGB auch die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger geschaffen. Sie soll dazu dienen, durch die frühzeitige Einbeziehung externen Sachverständigen in den Planungsprozess sowohl Ermittlungsfehler als auch unnötigen Aufwand bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zu vermeiden. Zugleich soll dieser Schritt zur Straffung des Verfahrens beitragen, da hierdurch die Wahrscheinlichkeit verringert wird, dass auf Grund der im Rahmen der späteren, formalen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen der Planentwurf nachträglich ergänzt und erneut ausgelegt werden muss.

## 2. Novelle 2007

Das bereits erwähnte – durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 eingeführte – beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, sieht folgende Verfahrenserleichterungen vor:

- entsprechende Anwendung der Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 und 2 BauGB
- Verzicht auf die parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit der Möglichkeit der nachträglichen Berichtigung
- Verzicht auf das Ausgleichserfordernis bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche unter 20 000 qm
- Verkürzung der Frist für die Geltendmachung von Fehlern des Bebauungsplans auf ein Jahr (gilt generell für alle Bauleitpläne und BauGB-Satzungen)
- Verkürzung der Frist für einen Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO auf ein Jahr (gilt ebenfalls generell für alle Bauleitpläne und BauGB-Satzungen)

Die durch das EAG Bau und das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte getroffenen Änderungen des Baugesetzbuches betreffen in besonderer Weise das Bauleitplanverfahren und damit auch die vorliegende Arbeitshilfe „Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007“.

### 3. Zielsetzung der Arbeitshilfe

Das Hauptanliegen dieser Arbeitshilfe ist es, die vielfältigen Variationen des Bebauungsplanverfahrens umfassend, praxisbezogen und mit Beispielen darzustellen. Dabei wird in dieser Arbeitshilfe an der Konzeption und ursprünglichen Zielsetzung der Vorläufer-Arbeitshilfen „Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans“ festgehalten, nämlich jenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Gemeindeverwaltungen, die mit der Aufstellung von Bebauungsplänen befasst sind, taugliche Instrumente an die Hand zu geben, die ihnen den Umgang mit einer komplexen und – jetzt noch schwieriger gewordenen – Materie erleichtern.

Das Schwergewicht liegt demnach auf „Arbeits**hilfe**“, also auf beispielhaften und praxisbezogenen Erläuterungen der im Bebauungsplanverfahren auftauchenden Probleme und Fragestellungen. Dies gilt auch für die eingearbeitete Rechtsprechung und Literatur, die nach Aktualität und Praxisrelevanz ausgewählt wurden.

Es versteht sich von selbst, dass die gegebenen Hinweise und Empfehlungen nicht ungeprüft übernommen werden dürfen, da das Bauleitplanverfahren im Baugesetzbuch nicht umfassend und abschließend geregelt ist, d.h. dass dort, wo das Baugesetzbuch keine Regelung bereithält, landesrechtliche Bestimmungen zu beachten sind. Dies gilt z.B. für die Ausfertigung der Bebauungsplansatzung.

---

## B. Vorbereitungsphase

Um die Vorbereitungsphase sinnvoll zu planen und zu gestalten, soll zunächst ein kurzer Überblick über den Bebauungsplan in seinen unterschiedlichen Varianten, Verfahren und Zielrichtungen vorangestellt werden.

### 1. Sinn und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist in seinen verschiedenen Varianten das wohl wichtigste Instrument zur Umsetzung der gemeindlichen Planungshoheit. Diese ist ein wesentlicher Aspekt der in Art. 28 GG verfassungsrechtlich verankerten gemeindlichen Selbstverwaltungsgarantie, die der Gemeinde das Recht gibt, Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung zu regeln.

Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erlassen. Er ist als Rechtsnorm – im Gegensatz zum Flächennutzungsplan – mit unmittelbarer Geltungskraft ausgestattet. Der Bebauungsplan regelt die Bodennutzung der von ihm betroffenen Grundstücksflächen. Die in ihm getroffenen Festsetzungen müssen daher städtebaulich, d.h. bodenrechtlich motiviert sein. So kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan z.B. Spielhallen nicht deshalb nach § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschränken oder ausschließen, weil sie diese als jugendgefährdend ansieht. Möglich ist eine solche Festsetzung im Bebauungsplan jedoch z.B. dann, wenn durch die Zulassung von Spielhallen in einem Stadtzentrum Fachgeschäfte verdrängt würden und dies zu einem Attraktivitätsverlust des Zentrums führen würde<sup>1</sup>.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans wirken sowohl zulassend als auch ausschließend. Ist im Bebauungsplan z.B. ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, so sind die Anlagen und Nutzungen zulässig, die die BauNVO für diesen Gebietstyp vorsieht (§ 3 BauNVO). Zulässig sind grundsätzlich auch die in den Baugebieten allgemein zulässigen Nutzungen (z.B. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO). Darüber hinaus sind aber auch solche Anlagen und Nutzungen ausgeschlossen, die die Realisierung der planerischen Festsetzungen verhindern oder wesentlich erschweren würden.

Aufgrund seiner unmittelbaren Wirkung auf die Bodennutzung ist der Bebauungsplan als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu qualifizieren. Eine rechtsfehlerhafte Festsetzung eines Bebauungsplans kann daher ein unmittelbarer Eingriff in das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum des Grundstückseigentümers sein und einen Entschädigungsanspruch wegen eines enteignungsähnlichen Eingriffs auslösen<sup>2</sup>.

Während lange Zeit die Bebauungsplanung vorwiegend zur Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten eingesetzt wurde, hat in den letzten Jahren u.a. wegen des demografischen Wandels auch eine andere Zielrichtung an Bedeutung gewonnen, nämlich die Neuordnung von Baugebieten und der Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz im Siedlungsbestand. So können Bebauungspläne – weil sie den Erlass eines Rückbaubehördens gemäß § 179 BauGB

---

1 BVerwG, Beschl. v. 21.12.1992 – 4 B 182/92 –, in: BRS 55, Nr. 42.

2 BGH, Urt. v. 28.6.1984 – III R 35/83 –, BauR 1984, S. 480.



ermöglichen<sup>3</sup> – bei Stadtumbaumaßnahmen gemäß § 171a BauGB die Grundlage für den Rückbau von baulichen Anlagen bilden, die keinen anderen Nutzungen mehr zuzuführen sind.

In der Vorbereitungsphase von Bebauungsplänen für Stadtumbaumaßnahmen sollte man sich dies für die notwendigen Vorarbeiten stets vor Augen halten und vorbereitende Entscheidungen entsprechend treffen.



Ulrich Kuschnerus (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Bonn.  
Bernhard Stüer (2009): Der Bebauungsplan, 4. Auflage, München.

## 2. Erforderlichkeit der Vorbereitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens

Eine sorgfältige Vorbereitung der Planung bereits im Vorfeld des förmlichen Verfahrens kann wesentlich dazu beitragen, rechtsfehlerhafte Bebauungspläne zu vermeiden und gegebenenfalls auch Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde zu verhindern. Im Hinblick darauf, dass die Fehlerhaftigkeit von Bebauungsplänen sehr oft in Verstößen gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB festgelegte Gebot einer gerechten Abwägung der von der Planung berührten Belange begründet liegt, leisten Vorarbeiten und Voruntersuchungen für die Ermittlung und Bewertung der für die Planung bedeutsamen Belange, wie es § 2 Abs. 3 BauGB verlangt, wertvolle Dienste. Gleiches gilt auch hinsichtlich der Festlegung des Plangebiets und für die Frage der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Auf welche Weise und mit welcher Intensität die dem förmlichen Verfahren vorangehenden Vorbereitungen, Vorarbeiten und Voruntersuchungen durchzuführen sind, kann nur bezogen auf die jeweilige Planung festgestellt werden. Zu vielfältig sind die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, auf die eine Planung treffen kann, um ein pauschales und abschließendes Konzept hierfür geben zu können. So ist die Vorbereitung einer Planung beispielsweise von den vorgefundenen Bau- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet (z.B. ist das Gebiet bereits bebaut oder nicht, welche Nutzungen erfolgen/erfolgten im Gebiet?) sowie auch von der bisherigen rechtlichen Einordnung des Gebiets (Außenbereich, Innenbereich, bestehen bereits Planungen, z.B. nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitete Pläne, bestehen möglicherweise Fachplanungen, z.B. nach Eisenbahnrecht, oder sonstige der Abwägung nicht zugängliche Bindungen, z.B. nach Naturschutzrecht?) abhängig. Für die Vorbereitung ist auch von Bedeutung, ob die Planung auf Veranlassung eines Investors/einer Investorin erfolgt oder ob die Gemeinde von sich aus aufgrund bestimmter städtebaulicher Zielvorstellungen oder zur Gegensteuerung von negativen städtebaulichen Entwicklungen (z.B. Überhandnehmen der baulichen Verdichtung im Innenbereich) planerisch tätig wird.

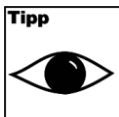
Die Empfehlungen im Folgenden müssen also immer an der im Einzelfall vorgefundenen Planungssituation gespiegelt werden. Mit dem nachfolgenden Schema (Übersicht 1) wird dem-

<sup>3</sup> Arno Bunzel (Hrsg.), Marie-Luis Wallraven-Lindl, Anton Strunz (2010): Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch, Berlin (Difu-Arbeitshilfe).

entsprechend nur eine Hilfestellung gegeben, die von Fall zu Fall zu variieren ist, wobei dies auch der Fehlervermeidung dienen soll.

### Übersicht 1: Ablaufschema Vorbereitungsphase

- Prüfung des Planungserfordernisses/Planungsanlasses
- Festlegung des voraussichtlichen Geltungsbereiches (Umgriff)
- Wahl des geeigneten Verfahrens (Instrumentenwahl)
- Bestandsaufnahme (Feststellung der planungserheblichen Umstände)
- Aufbereitung und Bewertung
- Vorprüfung eines Projekts, besonders auch der Notwendigkeit vorauslaufender Verfahren (z.B. Raumordnungsverfahren) oder nachfolgender Verfahren (z.B. Projekt-UVP)
- Konkretisierung der Eckdaten, Planungsziele
- Konzeptgewinnung
  - ▲ Amtsentwurf
  - ▲ Vergabe eines Auftrags
  - ▲ Plangutachten, Wettbewerb
- Abschätzung der Durchführbarkeit und Finanzierbarkeit der Planung
- Korrektur des Geltungsbereichs
- gegebenenfalls Korrektur der Instrumentenwahl, Korrektur des Entwurfs der Festsetzungen
- Eintritt ins förmliche Verfahren (Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden- und Trägerbeteiligung)



Das Grundlagenmaterial und der Kenntnisstand über die städtebaulichen Entwicklungen in der Gemeinde sollten möglichst auf einem aktuellen Stand gehalten und planerische Konzeptionen, soweit vorhanden, in regelmäßigen Abständen überprüft werden. Dies führt zu erheblichen Entlastungen in den einzelnen Bebauungsplanverfahren.

Unabdingbar für ein wirkungsvolles und vor allem rechtzeitiges planerisches Reagieren der Gemeinde ist die stete Beobachtung des Baugeschehens im Gemeindegebiet. So kann es sich bei größeren Städten z.B. empfehlen, Statistiken über gebietsbezogene Anträge/Voranfragen auf Baugenehmigungen, Freistellungen usw. z.B. hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung oder vergleichbare Baufreistellungsstatistiken zu führen, um in dieser Hinsicht signifikante Entwicklungen festzustellen. Es kann sich auch in bestimmten Gemeinden anbieten, die Teilungsvorgänge von Grundstücken sorgfältig zu beobachten. Durch den Wegfall der planungsrechtlichen Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen können ebenfalls Fehlentwicklungen eintreten, deren Folgewirkungen häufig nur über einen Bebauungsplan verhindert werden können. Die Bauleitplanung kann gewisse Impulse für die Entwicklung der Gemeinde setzen und Fehlentwicklungen steuern; die Bebauungsplanung erfordert für Letzteres gegebenenfalls plansichernde Maßnahmen, wie sie § 14 ff. BauGB (Veränderungssperre) oder §§ 24 ff. BauGB (Vorkaufsrechte) vorsehen.

Eine Beobachtung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde erfordert in gewisser Weise auch das in § 4c BauGB festgelegte Monitoring (vgl. im Einzelnen Kapitel C 10.5)

### **3. Wahl des geeigneten Planungsinstruments/-verfahrens**

Die Gemeinde sollte in der Vorbereitungsphase frühzeitig klären, mit welchem städtebaulichen Instrument sie ihre planerischen Ziele realisieren möchte. Diese Entscheidung betrifft nicht nur die Frage, welche Art von Bebauungsplan hierfür geeignet erscheint. Es ist auch zu klären, ob nicht zweckmäßigerweise ein anderes städtebauliches Instrument zum Einsatz kommen sollte. Entscheidet sich die Gemeinde für eine Bebauungsplanung, so hat sie gegebenenfalls zu prüfen, in welchem Verfahren sie diese durchführen will. Bei dieser Entscheidung sind auch die personellen und finanziellen Ressourcen der Gemeinde in Erwägung zu ziehen. Maßgebend für die Wahl des Instruments sind zudem bereits bestehende Planungen (z.B. nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitete Pläne, vgl. § 233 Abs. 3 BauGB). Bei bestehenden Planungen hat die Gemeinde abzuschätzen, inwieweit eine Änderung oder Ergänzung dieser Planungen ausreicht, um ihre planerischen Ziele zu erreichen. Die Gemeinde kann dabei auch zu dem Ergebnis kommen, dass eine Planung nicht erforderlich ist, weil die vorhandenen Planungen gegebenenfalls in Verbindung mit § 34 BauGB ausreichen, um die bauliche Entwicklung zu steuern. Zusätzlich ist zu prüfen, ob eine Zulassung von UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden soll. Ist dies der Fall, so kann z.B. eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 oder Nr. 3 BauGB nicht erlassen werden. Auch das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bzw. das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind in diesem Fall nicht anwendbar. Ebenfalls ist die Erschließungssituation zu prüfen. Sollen nämlich Erschließungsanlagen ohne Bebauungsplan hergestellt werden, so müssen die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Im Folgenden soll ein Überblick über die zur Verfügung stehenden Arten von Bebauungsplänen, ihre Verfahren und die sonstigen Satzungsmöglichkeiten gegeben werden.

#### **3.1 Arten von Bebauungsplänen**

Sofern die Gemeinde sich entschließt, ihre städtebaulichen Ziele mittels Bebauungsplan durchzusetzen, stellt sich für sie die Frage, mit welcher Art von Bebauungsplan dies erfolgen soll. Hiervon werden die Vorbereitung und das zu Veranlassende abhängen.

##### **Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB**

Dieser Plan verfügt über die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und örtliche Verkehrsflächen); er regelt die bodenrechtliche Nutzung abschließend.

##### **Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB**

Dieser enthält nicht die Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB; er regelt die bodenrechtliche Nutzung ergänzend zu den gesetzlichen Zulassungstatbeständen der §§ 34 und 35

BauGB. Ein einfacher Bebauungsplan bietet sich z.B. dort an, wo es ausreicht, die Zulassungsvoraussetzungen nach §§ 34 oder 35 BauGB einzelnen Korrekturen zu unterwerfen. Als Beispiel kann hier die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume im Innenbereich genannt werden, um eine zunehmende Verdichtung der Bebauung zu verhindern, wobei auf die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall verzichtet werden kann. Der einfache Bebauungsplan kann aber auch jede andere Festsetzung des § 9 BauGB enthalten, sogar als einzige Festsetzung. So kann z.B. zur Erhaltung eines Ortsrandes, der von Streuobstwiesen geprägt ist, ein einfacher Bebauungsplan mit der ausschließlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b erlassen werden<sup>4</sup> oder ein (Text-)Bebauungsplan, der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festsetzt.

Ein besonderer Fall des einfachen Bebauungsplans ist der in § 9 Abs. 2a BauGB vorgesehene Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden.

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB**

Dieser wird auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erlassen und kommt nur in Frage, wenn ein entsprechender Antrag eines Investors/einer Investorin vorliegt. Der VEP wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wird der VEP nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist realisiert, so soll die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist wird im Durchführungsvertrag geregelt, der spätestens vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegen muss. Wie sich aus § 12 Abs. 3a BauGB ergibt, können – im Gegensatz zur früheren Rechtslage – in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch allgemeine Festsetzungen wie Baugebietsfestsetzungen (z.B. reines Wohngebiet, § 3 BauNVO) getroffen werden. Trotz einer solchen Festsetzung sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen. Durch eine Änderung oder einen Neuabschluss des Durchführungsvertrages kann aber die Zulässigkeit eines anderen Vorhabens begründet werden, sofern dies noch von der „Bandbreite“ des festgesetzten Baugebiets erfasst wird.



#### **Literatur**

Jürgen Busse und Herbert Grziwotz (2006): Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), 2. Aufl., Heidelberg.

Michael Oerder (2009): Praktische Probleme beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, in: BauR 2009, S. 744.

<sup>4</sup> BVerwG, Beschl. v. 27.1.1999 – 4 B 129/98 –, in: DVBl. 1999, S. 800.

## 3.2 Übersicht über die Bebauungsplanverfahren

Ist sich die Gemeinde schlüssig, welchen Bebauungsplan sie erlassen will, sollte grundsätzlich geklärt werden, ob das „normale“, vereinfachte oder beschleunigte Aufstellungsverfahren Anwendung findet. Auch die Art des Verfahrens bestimmt nicht unmaßgeblich die Vorbereitungsphase.

### „Normales“ Bebauungsplanverfahren

Die Einleitung des Verfahrens erfolgt meist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Weder der Aufstellungsbeschluss noch die ortsübliche Bekanntmachung sind Voraussetzungen für ein rechtmäßiges Verfahren. Begonnen werden kann das Verfahren auch mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung, § 4 Abs. 1 BauGB, sowie mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 1 BauGB (von Letzterer kann unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB abgesehen werden). Danach folgen die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB. Zwingend erforderlich ist die Durchführung einer Umweltprüfung, § 2 Abs. 4 BauGB. Im Zusammenhang damit ist ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zu erstellen. Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Planentwürfe müssen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine Angabe darüber enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Der Bebauungsplan wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dem Plan ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beizufügen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Plans eintreten (Monitoring), gemäß § 4c BauGB zu überwachen.

### Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren, § 13 BauGB

(vgl. im Einzelnen Kapitel C 11)

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anwendbar, wenn hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nur im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB möglich, wenn der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffen werden.

Der Plan darf nicht die Zulassung von Vorhaben begründen, für die nach Anlage 1 des UVPG bzw. nach Landesrecht die UVP-Pflichtigkeit (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu prüfen ist. Weiter dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Angesprochen sind damit die Natura-2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Behördenbeteiligung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Anstelle der Auslegung der Planentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie anstelle der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 kann der betroffenen

Öffentlichkeit bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 BauGB). Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im vereinfachten Verfahren kann entfallen:

- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- das Monitoring gemäß § 4c BauGB

### **Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren, § 13a BauGB**

(vgl. im Einzelnen Kapitel C 12)

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert und ergänzt werden (vgl. § 13a Abs. 4 BauGB), wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. In der planerischen Abwägung soll hierbei gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB 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.

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist daran geknüpft, dass die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (maximale Grundfläche weniger als 20 000 qm) oder Nr. 2 (Grundfläche von 20 000 bis weniger 70 000 qm und nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären) genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Wird weder eine zulässige Grundfläche noch die Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Die genannten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sollen gewährleisten, dass die Vorgaben der europarechtlichen Plan-UP-Richtlinie 2001/42/EG eingehalten werden. Zusätzlich bestimmt § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB, dass das beschleunigte Verfahren auch dann ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird. Weiter ist das beschleunigte Verfahren auch dann nicht anwendbar, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Gemeint sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kommen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Verfahrenserleichterungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB zur Anwendung. Weiter kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch vor Änderung oder Ergänzung des FNP aufgestellt werden, sofern hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Auf ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird also verzichtet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (maximale Grundfläche weniger als 20 000 qm) Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich.

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Liegt eine Planung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor (festgesetzte Grundfläche von mehr als 20 000 und weniger als 70 000 qm), so sind zusätzlich die hierfür wesentlichen Gründe mit bekannt zu machen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist – sofern keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt – auch ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Die Bekanntmachungen nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB können mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB verbunden werden. Liegt eine Bebauungsplanung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor – ist also eine Vorprüfung nach Anlage 2 des BauGB bezüglich der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erforderlich –, so erfolgen diese Bekanntmachungen nach Abschluss dieser Vorprüfung.

### 3.3 Andere Satzungsmöglichkeiten

Als Alternative zu einem Bebauungsplan kommen nur städtebauliche Satzungen in Betracht, die es – wie dieser – ermöglichen, die Bodennutzung zu regeln.

Der Gemeinde stehen insofern folgende Satzungsmöglichkeiten zur Verfügung:

#### **Entwicklungssatzung, § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**

Diese Satzung ermöglicht die Festlegung eines bebauten Bereichs im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen (§ 1 Abs. 1 BauNVO) dargestellt sind.