

# Grundlagen der Bauleitplanung im Zusammenhang mit Beiratsangelegenheiten

**Informations- und Fortbildungsveranstaltung für die Beiräte  
im Stadtbezirk Ost**

- **Ronald Risch (Ref. 61 – Planung, Bauordnung Bezirk Ost)**
  - **Uwe Eickhoff (FB 01 – Referat Recht)**

## Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan/Arten von Bebauungsplänen

## Der Bebauungsplan

- Grundsätzliche Regelungsmöglichkeiten
- Rechtsgrundlagen
- Voraussetzungen zur Aufstellung
- Inhalte/Mindestfestsetzungen (Qualifizierter oder Einfacher B-Plan)

## Städtebauliche Verträge

- Typische Regelungsinhalte

## Zulässigkeit von Vorhaben

- §§ 30 - 35 BauGB (B-Plan, Innenbereich, Außenbereich, Ausnahmen und Befreiungen)

## Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen

- Förmliches Verfahren
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligungen
- Auswertung der Ergebnisse
- Öffentliche Auslegung
- Bearbeitung des Auslegungsergebnisses  
Bebauungsplansatzung
- Inkrafttreten des Bebauungsplans
- Mitteilung an die Öffentlichkeit

## Abwägung

- Öffentliche und private Belange

## Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren

## Sicherung der Bauleitplanung

- Zurückstellung von Baugesuchen
- Veränderungssperre
- Planreife

## Kernsatz (§ 1 Abs. 1 BauGB)

Aufgabe der Bauleitplanung ist die *Vorbereitung und Leitung* der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde

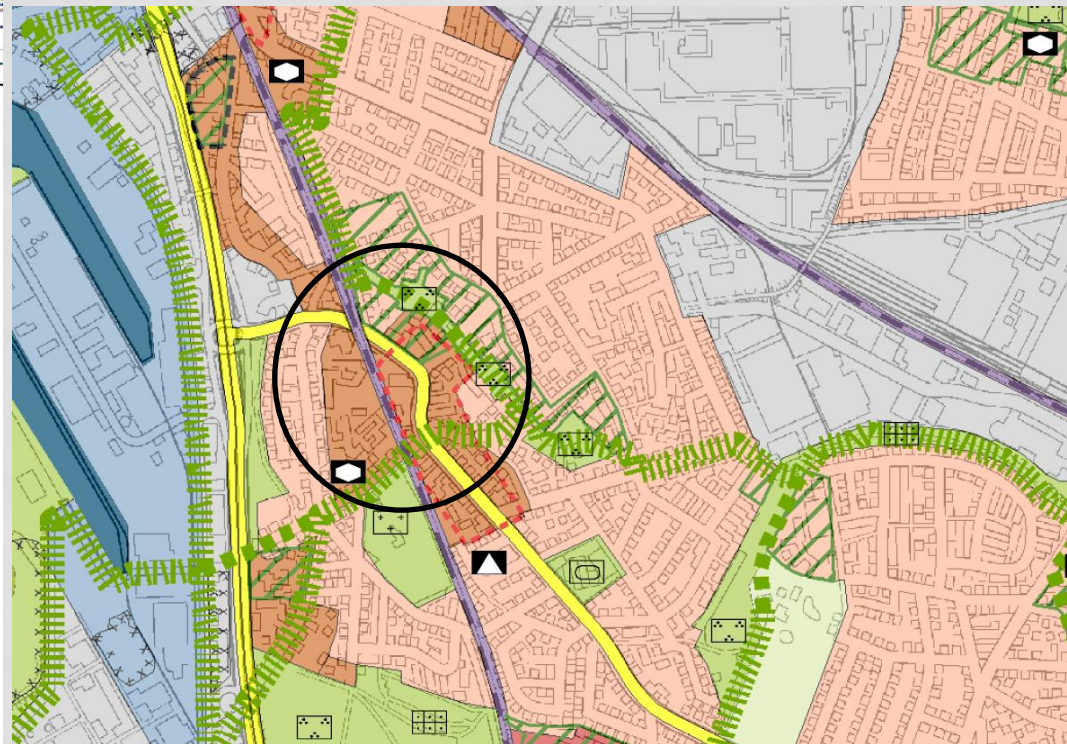
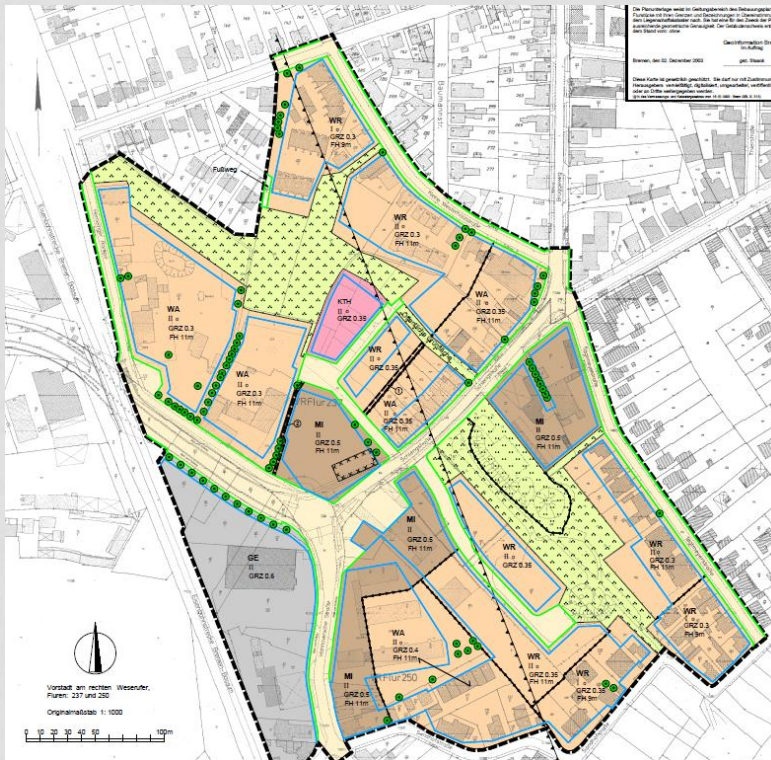
### Arten der Bauleitpläne:

- Der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) erstreckt sich nach § 5 Abs. 1 BauGB über das gesamte Gemeindegebiet und soll sich auf die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung beschränken (**Behördenverbindlich**).
- Der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er setzt für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich fest, welche baulichen und sonstigen Anlagen auf einem Grundstück zulässig sind (**allgemeiner Rechtsanspruch**).



# DER BEBAUUNGSPLAN

**Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB)**



## Bebauungsplantypen

Angebots- Bebauungsplan	Klassischer, allgemein gehaltener Bebauungsplan mit Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, öffentlichen Verkehrsflächen und überbaubaren Flächen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Vorhabenspezifischer oder flexibler Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB)
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ „Normaler“ Bebauungsplan</li><li>▪ Bebauungsplan der Innenentwicklung</li></ul>	Regelverfahren  Qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Innenbereich (§ 13a BauGB)

# DER BEBAUUNGSPLAN

## Was ist ein Bebauungsplan? (Beispiel Hulsbergviertel)

Der Bebauungsplan regelt die Art und Weise in der eine Bebauung / Nutzung von Grundstücken innerhalb seines Geltungsbereichs möglich ist



Wo und wie kann gebaut werden?

# DER BEBAUUNGSPLAN



...und auch, was von  
Bebauung freigehalten  
werden muss,  
z.B. für die

- öffentliche Erschließung
- öffentliche Grünflächen
- private Gärten





## Was kann ich in einem Bebauungsplan festsetzen?

### Rechtsgrundlagen

- § 9 Baugesetzbuch (BauGB)  
(Nach den Regelungen des § 9 können die dort bezeichneten Festsetzungen in den Bebauungsplänen aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden; diese Festsetzungsmöglichkeiten sind **abschließend**.)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) festgesetzt werden; dabei dürfen keine anderen Baugebietstypen „erfunden“ werden.
- Planzeichenverordnung
- § 85 Landesbauordnung (örtliche Bauvorschriften)

### Elemente des Bebauungsplans

- Plan (zeichnerischer Teil)
- Textteil (schriftlicher Teil) + Begründung

# DER BEBAUUNGSPLAN



## Wann wird ein Bebauungsplan aufgestellt?

„sobald und soweit es  
für die städtebauliche  
Ordnung erforderlich  
ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB)

In der Begründung  
muss dargelegt  
werden, warum die  
Aufstellung eines B-  
Planes erforderlich ist.

# DER BEBAUUNGSPLAN



**Das bedeutet:**

z.B.

...wenn ein neues  
städtebauliches Leitbild  
vorliegt.

# DER BEBAUUNGSPLAN



Welche fachlichen Belange müssen u.a. beachtet werden:

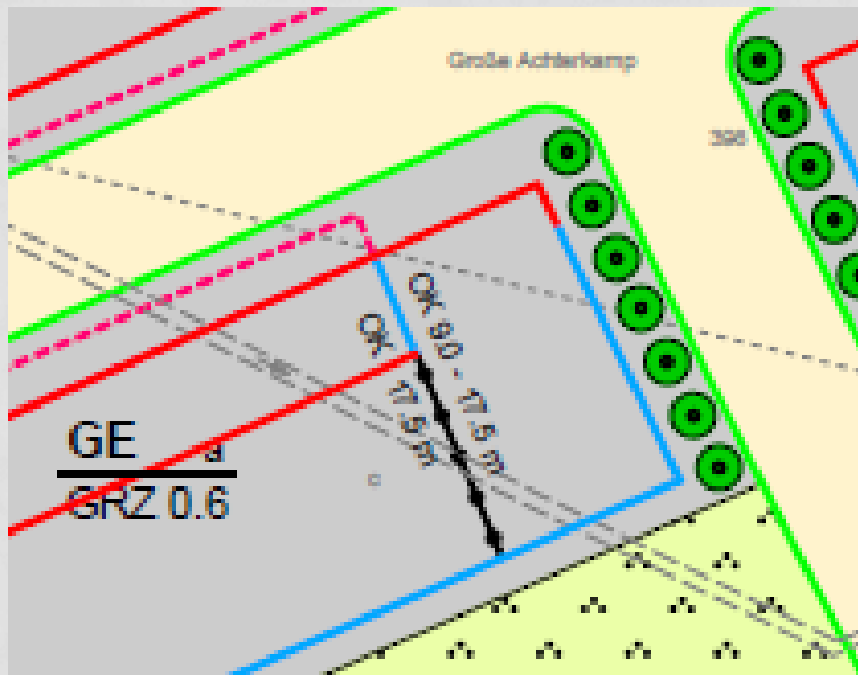
- Verkehr (Verkehrsführung u. -aufkommen, Parkierung, ...)
- Soziales (Kita...)
- Ver- und Entsorgung
- Denkmalschutz
- Freiraum / Bäume\*
- Artenschutz\*
- Altlasten\*
- Lärm\*
- etc.

\* Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (ggf. mit **Gutachten**)

# DER BEBAUUNGSPLAN

## Inhalt des Bebauungsplanes:

- Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Flächen, z.B.
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Öffentliche Grünfläche
  - Baufläche



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl  
OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN  
OK 17.5 Höchstmaß  
OK Mindest- und Höchstmaß

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a Abweichende Bauweise  
— Baulinie  
— Baugrenze

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

Fläche für Versorgungsanlagen  
 Niederschlagswasser - Behandlungsanlage  
 Transformatorstation  
 Gasreglerstation

#### GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünanlage

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

- Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:
- In dem Bereich zum Anpflanzen von Bäumen sind einheimische Laubbäume in einem Abstand von 7,50m und mit einer Mindesthöhe von 2,50m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Grundstücken ist insgesamt mindestens je angefangene 500 qm neu versiegelter Fläche ein mindestens 250 cm hoher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Versickerungsfähige Beläge und begrünte Dächer werden bei der Ermittlung der neu versiegelten Fläche nicht mitgerechnet.
- Auf den mit A bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine doppelte Laubbaumreihe aus Steleichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Erschließungsstraßen sind als Alleen auszubilden.
- Auf den mit B bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Laubbaumhochstämme des Eichen-Birken-Waldes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den mit C bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Baumpflanzungen zu einer doppelten Baumreihe zu ergänzen.
- Auf den mit D bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Lücken in den vorhandenen Baumhecken durch Pflanzung von gleichartigen Gehölzen zu schließen. Das Grünland ist als einschürige Wiese (Mahd ab 15.7.) zu nutzen.
- Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen:
  - Die Maßnahmen unter 11.2. bis 11.6. werden anteilig den jeweils überbaubaren Flächen zugeordnet.
  - Die im Bebauungsplan 2090, rechtskräftig am 22.09.1995, unter 7.6 textlich festgesetzten Maßnahmen und deren dauerhafte Unterhaltung werden als Ersatzmaßnahmen den Gebirgsgrundstücken im Geltungsbereich zugeordnet.

# DER BEBAUUNGSPLAN



## Art der baulichen und sonstigen Nutzung (§§ 2 – 11 BauNVO)

- Reines Wohngebiet (WR)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- Kerngebiet (MK)
- Gewerbegebiet (GE)
- Industriegebiet (GI)
- Sondergebiet (SO)

# DER BEBAUUNGSPLAN



## Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl **GRZ\***  
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
- Geschossflächenzahl **GFZ\***  
Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
- Höhe der baulichen Anlage, **TH, FH, GH**
- **Anzahl der Vollgeschosse**

\* Die BauNVO legt Obergrenzen fest zusätzliche (Überschreitung sind möglich/**Ermessensentscheidung**)

# DER BEBAUUNGSPLAN

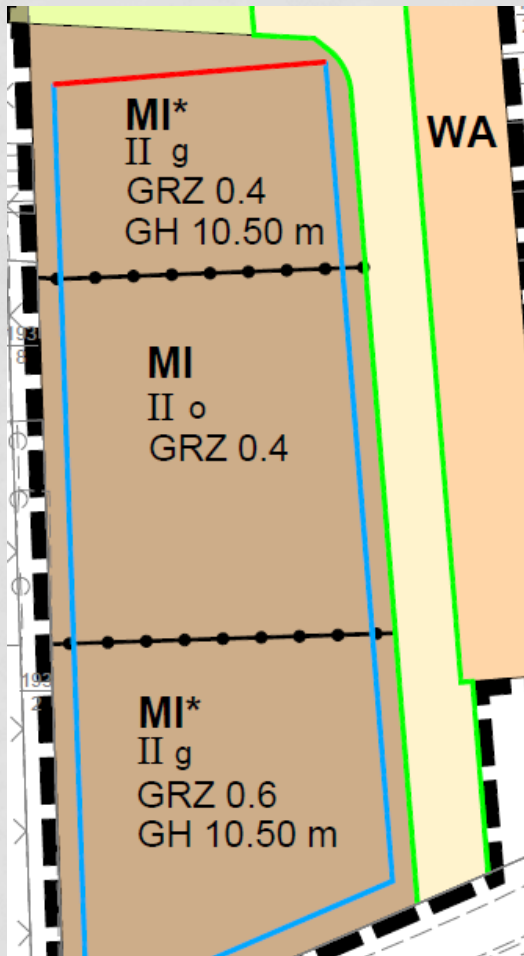
## AUSZUG AUS DER BAUNUTZUNGS- VERORDNUNG

### ART UND MAß DER NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung			Maß der baulichen Nutzung			
Bauflächen	Baugebiete	Charakteristik	Obergrenzen			
			GRZ	GFZ		
Wohnbau- fläche	W	Kleinsiedlungs- gebiete	W S	Vorwiegend Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden mit Nutzgärten, landw. Nebenerwerbsstellen	0,2	0,4
		Reine Wohngemeinden	W R	Wohnen	0,4	1,2
		Allgemeine Wohngemeinden	W A	Vorwiegend Wohnen		
		Besondere Wohngemeinden	W B	Vorwiegend Wohnen; auch mit Wohnnutzung vereinbare Gewerbebetriebe	0,6	1,6
Gemischt e Baufläche	M	Dorfgebiete	M D	Landwirtschaftliche Betriebe, Wohnen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe	0,6	1,2
		Mischgebiete	MI	Wohnen und Gewerbebetriebe. Die das Wohnen nicht wesentlich störend		
		Kerngebiete	M K	Vorwiegend Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur	1,0	3,0
Gewerbl. Baufläche	G	Gewerbegebiete	GE	Vorwiegend nicht erheblich belastigende Gewerbegebiete	0,8	2,4
		Industriegebiete	GI	Ausschließlich Gewerbebetriebe; vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind		
Sonder- baufläche		Sondergebiete für Erholung	SO	Insbesondere:		
				- Wochenendhausgebiete	0,2	0,2
				- Ferienhausgebiete	0,4	1,2
		- Campingplatzgebiete				
Sonstige Sondergebiete		Insbesondere: Kurgemeinden, Ladengebiete, Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellungen, Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete	0,8	2,4		



# DER BEBAUUNGSPLAN



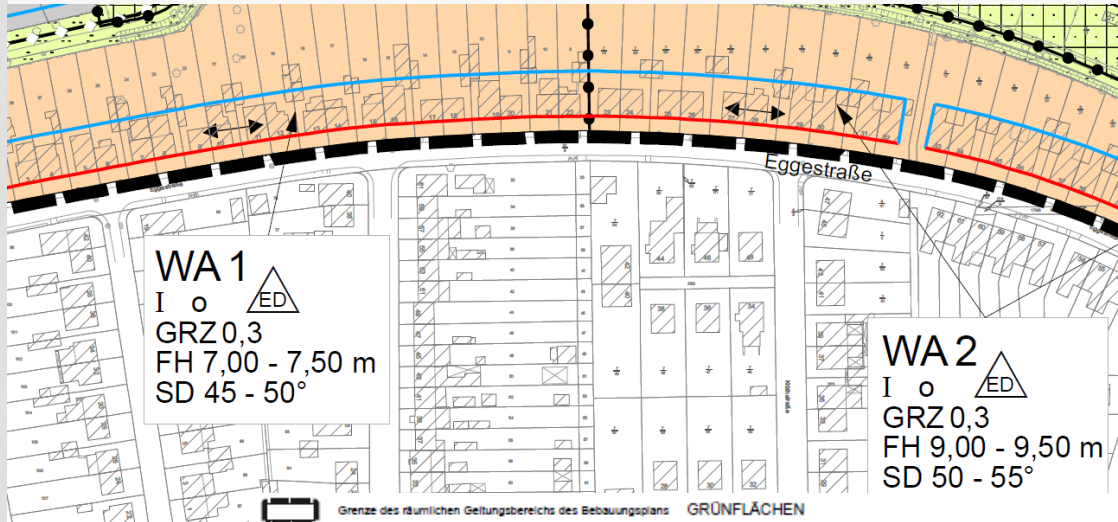
## Bauweise (§ 22 BauNVO)

- Offene Bauweise (o)
- Geschlossene Bauweise (g)
- Abweichende Bauweise (a)

## Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Baugrenzen
- Baulinien

# WEITERE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



<p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete GE Gewerbegebiete MI Mischgebiete</p>		<p><b>GRÜNFLÄCHEN</b></p> <p>Öffentliche Grünanlage (z.T. Gewässer) Dauerkleingärten</p>
<p><b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>BMZ Baumassenzahl GRZ Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, Höchstmaß FH Firsthöhe in Metern über Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, Mindest- und Höchstmaß</p>		<p><b>HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b></p> <p>unterirdische Leitung Abwasser</p>
<p><b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b></p> <p>Baulinie Baugrenze Offene Bauweise Abweichende Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>		<p><b>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (natürliche Sukzession) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>
<p><b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN</b></p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen Umspannwerk</p>		<p><b>SONSTIGE FESTSETZUNG</b></p> <p>Hauptfährtrichtung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Sattelächer und Dachneigungen (z.B. 45-50°)</p>

## Begrünung

- Bäume:  
Erhaltungsgebot  
Pflanzgebot

## Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (4) BauGB)

- Dachform:  
Flachdach  
geneigtes Dach

## Stellplätze

- Flächen für St/Ga/CP
- reduzierter Stellplatznachweis,  
auf Grundlage eines Mobilitäts-  
konzepts

# WAS REGELT EIN B-PLAN NICHT?

## Ein Bebauungsplan regelt nicht

- die Grundstücksgrenzen
- den Grundstückspreis
- den Anteil an Grundstücken für Baugruppen oder Bauträger
- die konkrete architektonische Gestaltung eines Gebäudes
- den energetischen Standard

*Bei städtischen Grundstücken oder konkreten Investoren können jedoch zusätzliche Regelungen in städtebaulichen Verträgen getroffen werden.*

# ERGÄNZENDE INSTRUMENTE ZUR REGELUNG



## Städtebauliche Verträge

Der Bebauungsplan kann durch einen städtebaulichen Vertrag, alternativ durch einen Kaufvertrag ergänzt werden.

### Beispiele für Regelungsinhalte:

- Anteil und Lage des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- Anteil und Lage von Grundstücken für Baugemeinschaften
- verbesserter energetischer Standard
- Architektonische Gestaltungselemente
- Grün- und Freiraumkonzept
- Wettbewerbe
- Mobilitätskonzept
- ...etc.

# ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

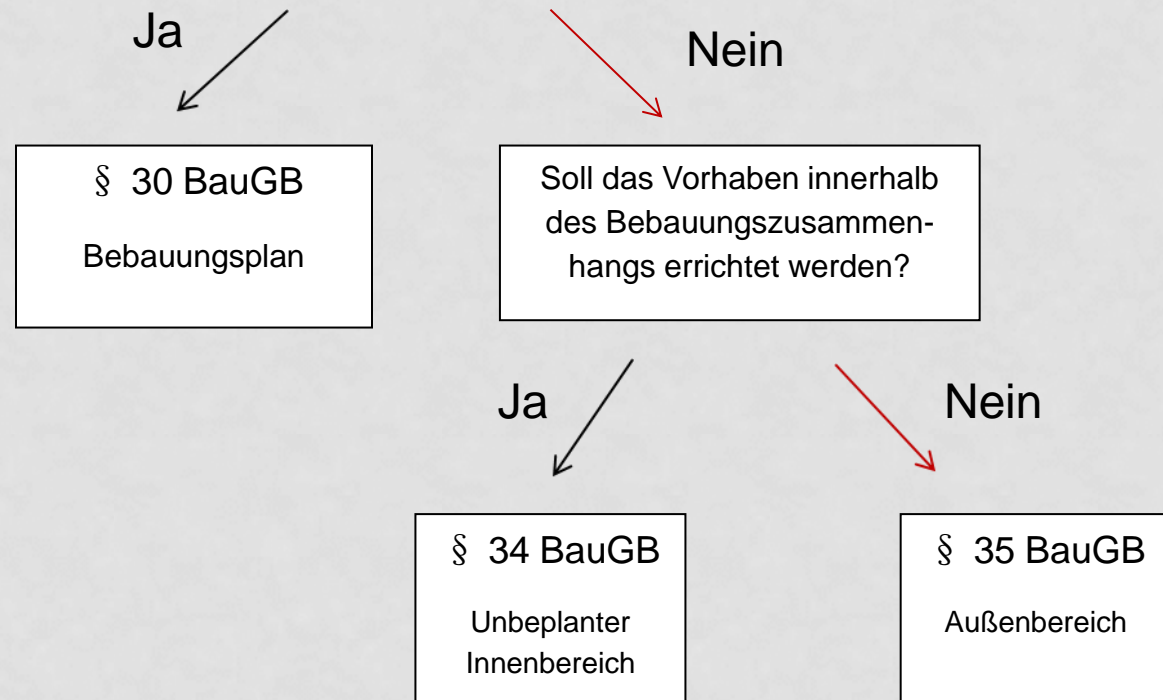
## **Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) (Ermessensentscheidung)**

**Ausnahmen:** müssen für das *Maß der Nutzung* ausdrücklich im B-Plan vorgesehen sein, bei *Art der Nutzung* sind sie in der BauNVO aufgelistet

**Befreiungen:** Grundzug der Planung darf nicht berührt sein (Allgemeinwohl, städteb. vertretbar, Nachbarbelange müssen gewürdigt werden)

# ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

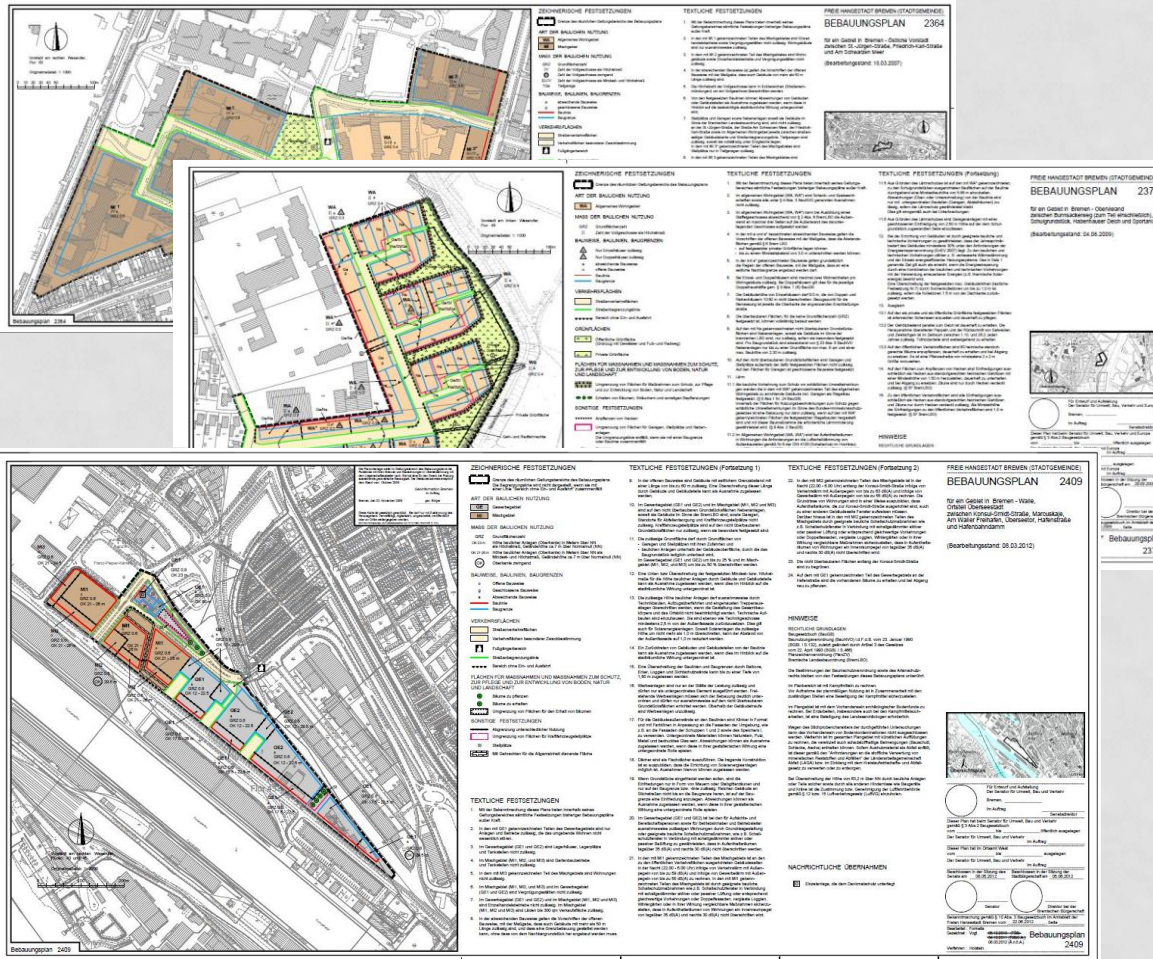
## Gibt es einen Bebauungsplan?



# ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

- Im Bereich von Bebauungsplänen (sog. „beplanter Bereich“):  
gemäß B-Plan / BauNVO
- Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB: im Zusammenhang bebauter Ortsteil):  
soweit sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt
- Im Außenbereich (§ 35 BauGB): grundsätzlich von Bebauung freizuhalten; Ausnahmen z. B.
  - Privilegierte Vorhaben (z. B. Landwirtschaft)
  - Änderung von Gebäuden, die das Bild der Kulturlandschaft prägen etc.
  - Windkraftanlagen in Vorranggebieten

# DAS BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN



Wie kommt man zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan?

Wie sieht das Verfahren aus ?



# DAS BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN

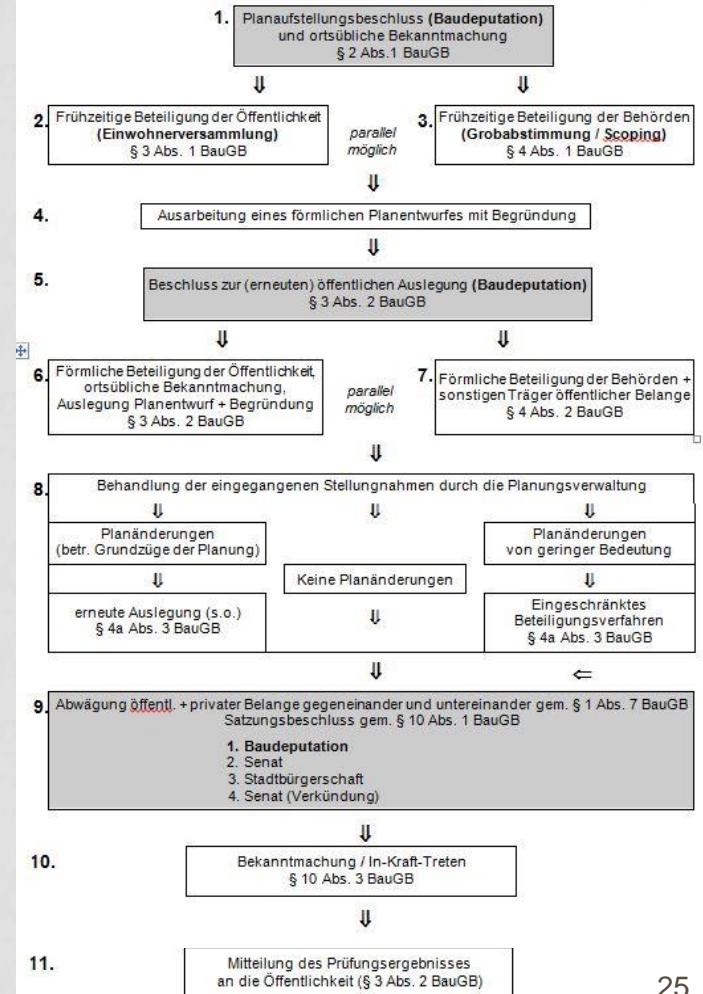
## Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen

- ist von einem umfangreichen Beteiligungs- und Kommunikationsprozess
- in unterschiedlichen Phasen bzw. Verfahrensschritten gekennzeichnet.
- Die hierfür geltenden Verfahrensvorschriften sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt und schreiben eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in zwei Stufen bzw. Phasen vor:

## Beteiligungsrechte des Beirates

- Die Beiräte zählen zu den wichtigsten Trägern
- Die Ortsämter sind immer zu der frühzeitigen Behördenbeteiligung einzuladen
- Der Beirat berät und beschließt u.a. über die Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen, Veränderungssperren sowie sonstigen Stadt- und Entwicklungsplänen (§ 9 OBG)

## Verfahrensablauf bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes



# DAS BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN

## I. STUFE

### 1. Frühzeitige Beteiligung

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
(Einwohnerversammlung – gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

und

b) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

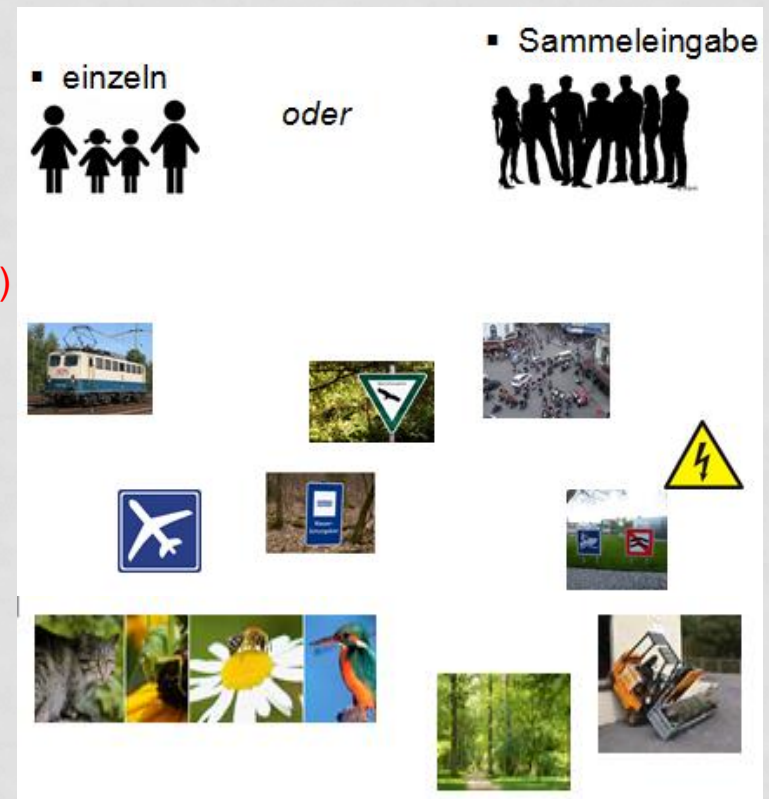
## II. STUFE

### 2. Förmliche Beteiligung / Öffentl. Auslegung

a) Behörden- und Trägeranhörung  
(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

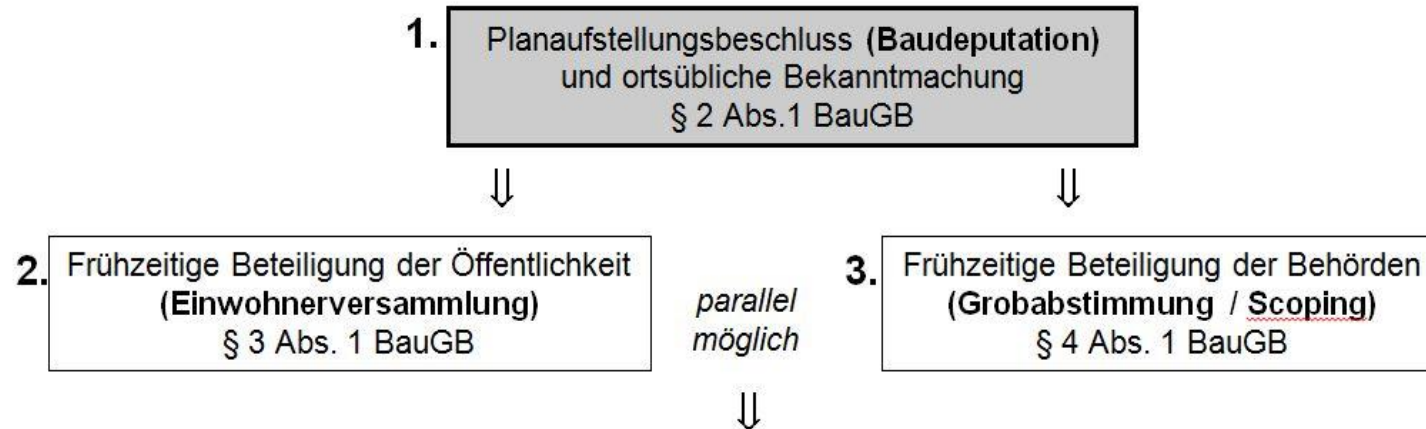
und

b) Öffentliche Auslegung  
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)



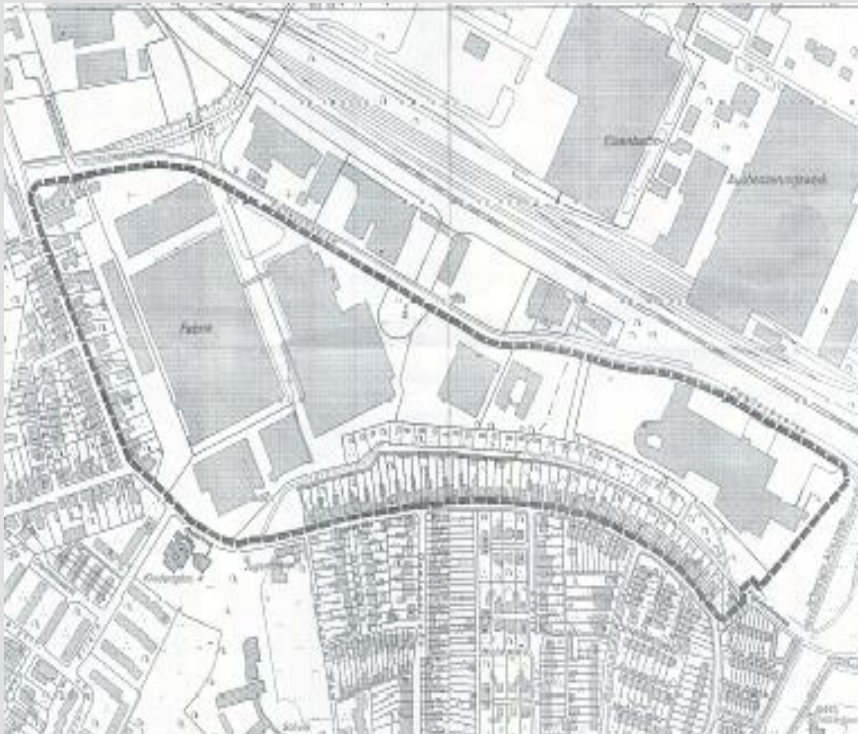
# DAS BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN

## Verfahrensablauf bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes



# DAS BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN

## Geltungsbereich / Plangebiet Bebauungsplan 2438 - Funkschneise



## Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

### Ziel der Planung:

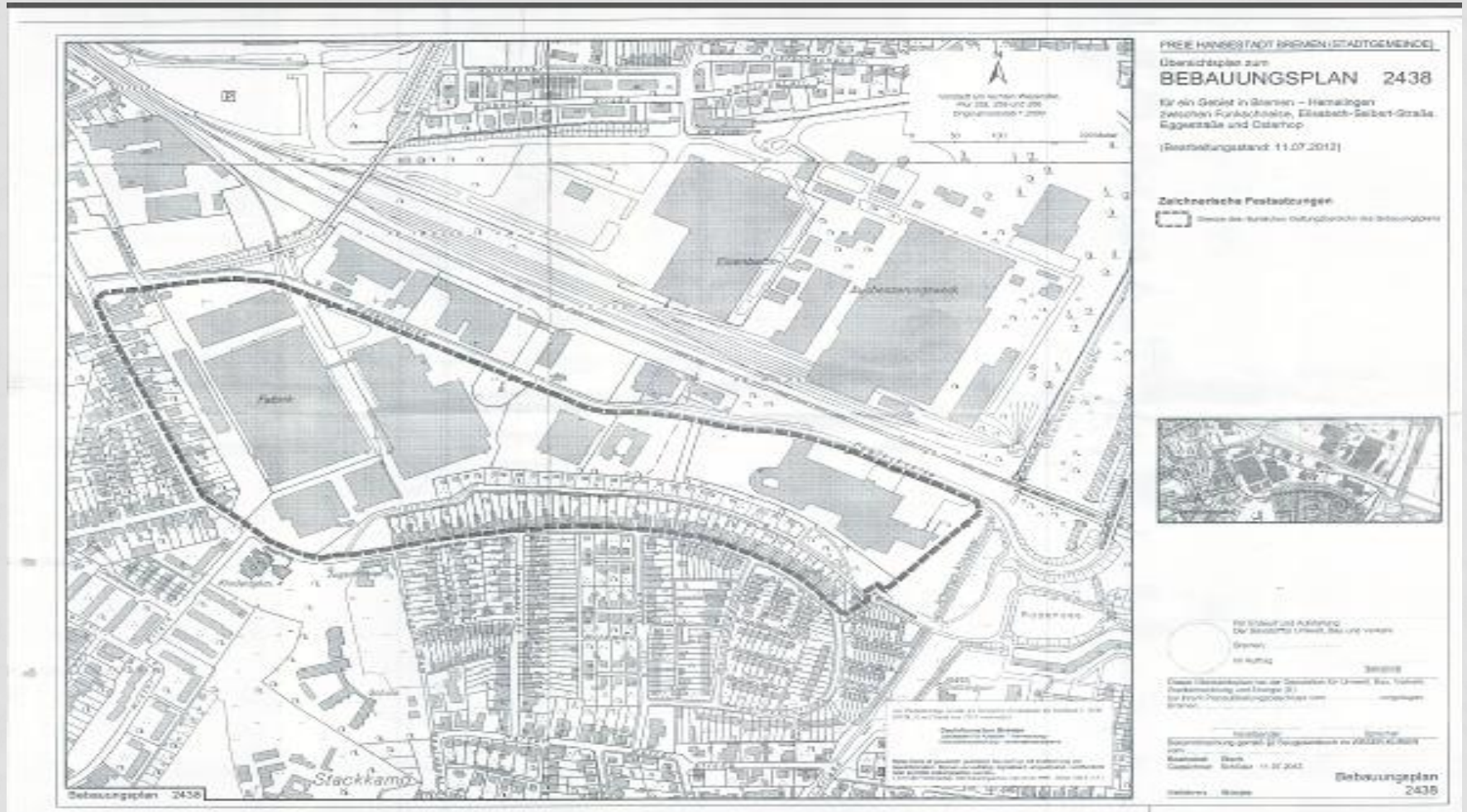
- Die geplanten Festsetzungen sollen zukünftige Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermeiden.
- Gliederung des Gewerbegebietes
- Ausschluss von Betrieben, die nach dem Anhang der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Spalte 1 oder 2) genehmigungspflichtig sind.
- Absicherung der Wohnnutzung entlang der Eggestraße und der Straße Osterhop sowie der Kleingärten an der Hasenpromenade entsprechend ihrem Bestand

### Hierfür ist erforderlich

- Für die städtebauliche Neuordnung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu geschaffen.

# DAS BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- stellt die erste Phase der Bürgerbeteiligung dar und
- hat das Ziel, in einem möglichst frühen Stadium in einem Dialog zwischen Bürgerinnen und Bürgern sowie Planerinnen und Planern die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ihre voraussichtlichen Auswirkungen und etwaige Alternativen zu erörtern.
- (Absehen in Bagatellfällen oder wegen vorangehender Durchführung auf anderer Grundlage)
- Das wesentliche Ergebnis dieser Beteiligung (Einwohnerversammlung) wird von der Planungsbehörde für das weitere Planaufstellungsverfahren ausgewertet.

## Frühzeitige Beteiligung der Behörden

- Ebenso wie die Bürgerinnen und Bürger erhalten auch die von der städtebaulichen Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in zwei Phasen Gelegenheit, sich zu den Planungsabsichten zu äußern.
- Dabei sollen sie insbesondere über eigene (Fach-)Planungen unterrichten und der Planungsbehörde aus ihrem Fachbereich die Informationen zur Verfügung stellen.
- Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

# DAS BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN

„erweiterte“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

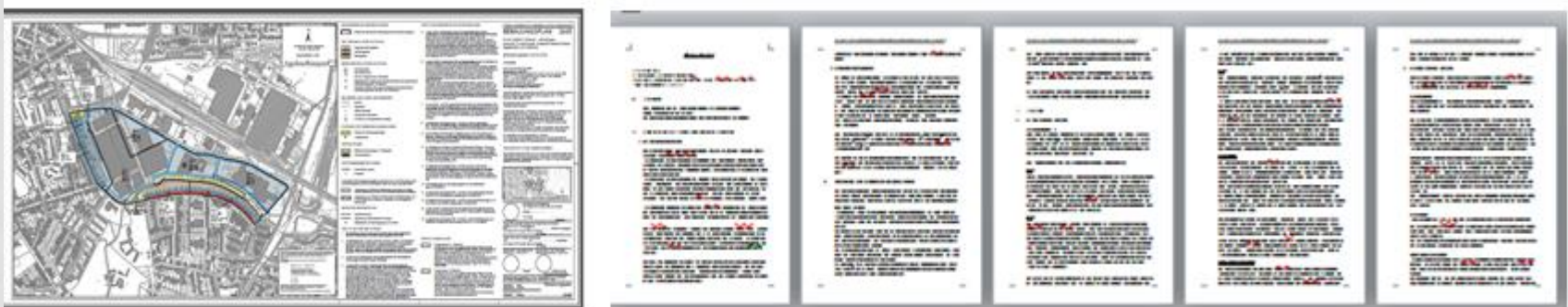


Wir sind schon lange ...  
... und immer noch dabei!



# DAS BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN

In Kenntnis der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen erstellt die Planungsbehörde einen formellen und konkretisierten Planentwurf für das weitere Verfahren:



- Der Entwurf und seine Begründung (einschließlich des Umweltberichts) sind **öffentlich**, also zu jedermanns Einsicht **auszulegen**
- die beteiligten **Behörden** und sonstigen **Träger** öffentlicher Belange werden von der Auslegung gesondert **benachrichtigt**



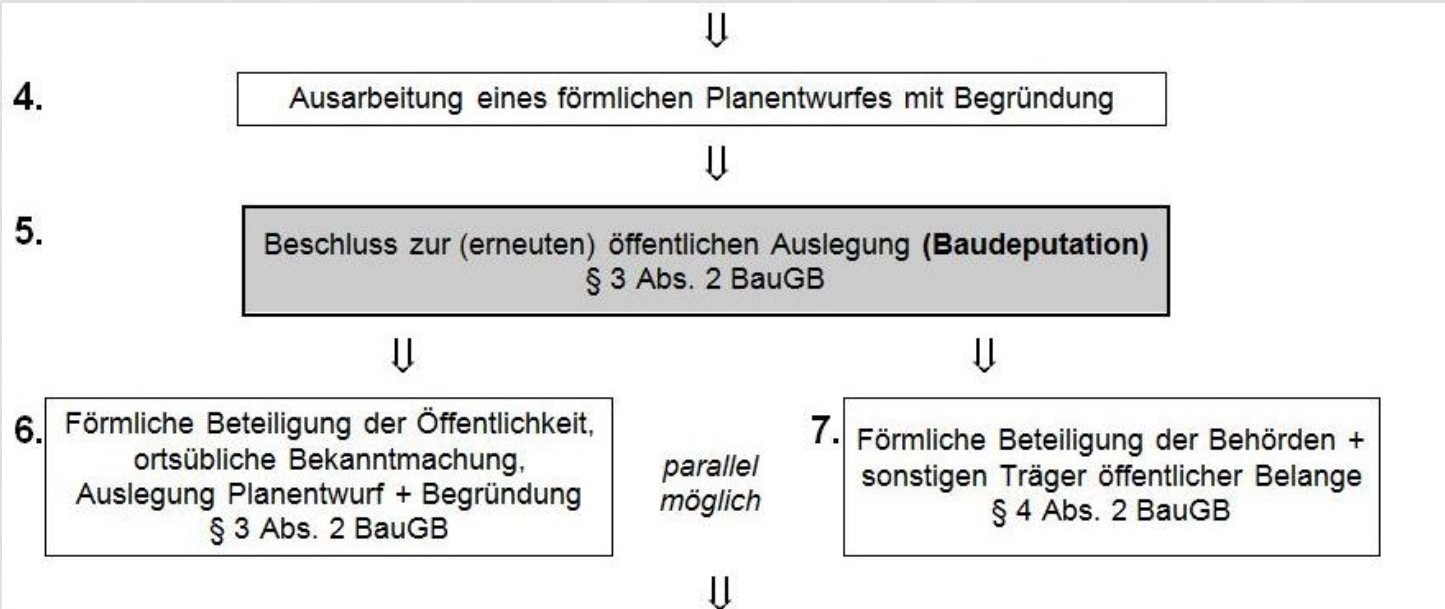
# DAS BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen

# DAS BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN

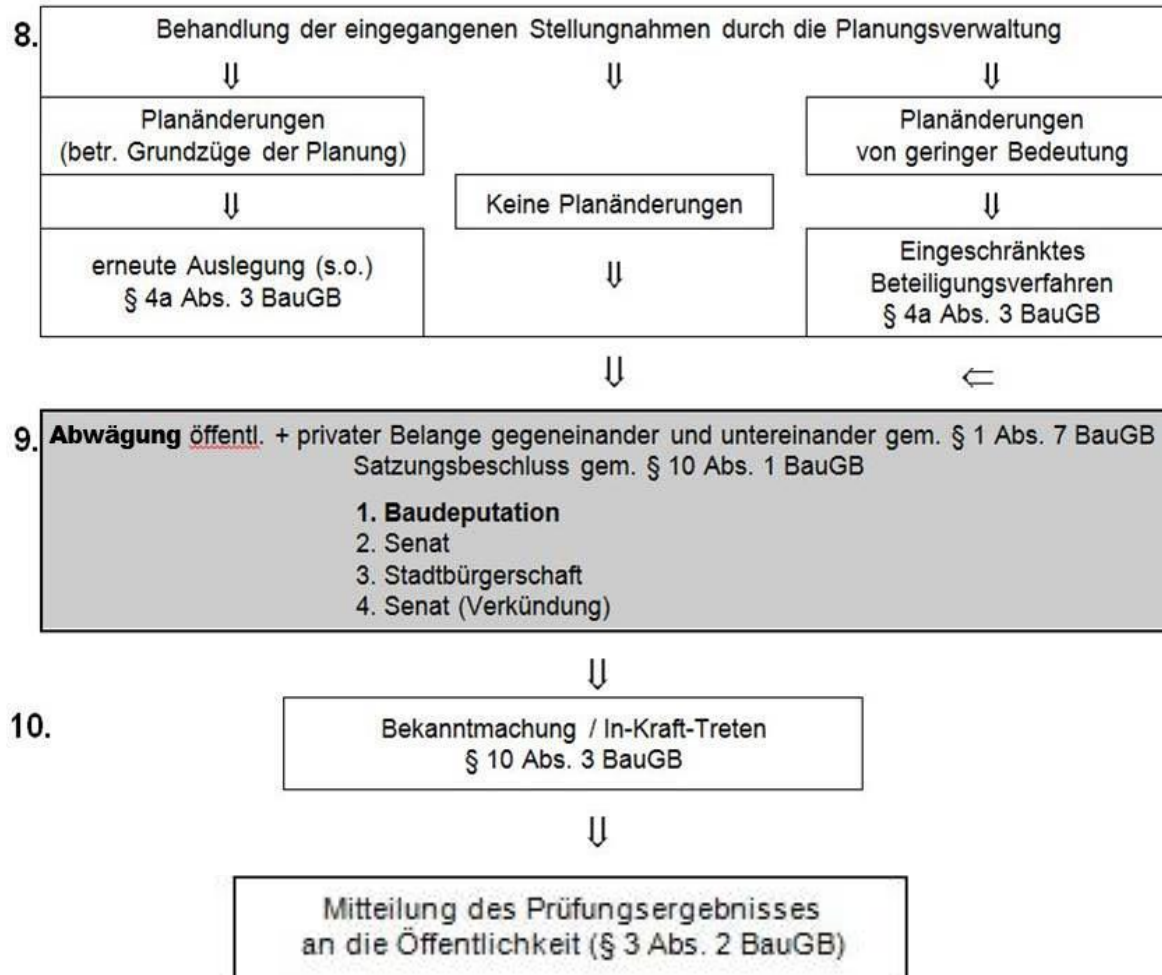
## 2. STUFE



### Zu 6. und 7. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

- Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
- Dauer: 1 Monat, Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, müssen 1 Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht werden

# DAS BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN



# DAS BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN

## Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Bebauungsplan 2456  
für ein Gebiet in Bremen – Obervieland  
zwischen Staustraße, Habenhauser Deich und Habenhauser Dorfstraße  
(Bearbeitungsstand: 08.12.2015)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2456 (Bearbeitungsstand: 08.12.2015) und die entsprechende Begründung vor.

### A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1. Planaufstellungsbeschluss

#### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

#### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### 4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

#### 5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 5.1 Das Ortsamt Obervieland hat mit Schreiben vom 11. November 2015 folgenden Beschluss des Beirates Obervieland mitgeteilt:

„Der Beirat Obervieland“

#### 5.1.1 Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

#### 5.1.2 Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen insoweit zu ändern / unverändert zu lassen.

#### 5.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen des Planentwurfes und redaktionellen Ergänzungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

#### 5.3 Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben – z. T. nach Klärung bestimmter Fragen – gegen den Inhalt des Planentwurfes keine Bedenken.

#### 6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

#### 7. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Hinweisen

#### 7.1 Änderung des Planentwurfes

Der ausgelegte Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

→ .....

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 08.12.2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

#### 7.2 Änderung der Begründung

Die Begründung wurde insbesondere wie folgt geändert:

→ .....

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand 08.12.2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

#### 8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

→ .....

### B) Stellungnahme des Beirates

Der Stadtteilbeirat Obervieland stimmt der Aufstellung des Bebauungsplans 2456 mit einer Anregung zu.

Auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt 5.1 dieses Berichtes wird verwiesen.

Dem Ortsamt Obervieland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

→ .....

### C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2456 für ein Gebiet in Bremen – Obervieland zwischen Staustraße, Habenhauser Deich und Habenhauser Dorfstraße (Bearbeitungsstand: 08.12.2015) zu beschließen.

→ ..... Vorsitzender → → → → → Senator

# DAS BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN

## Rechtsschutz gegen Bebauungspläne

- der Bebauungsplan kann juristisch erst angegriffen werden, wenn er als Satzung von der Stadtbürgerschaft beschlossen und dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht worden ist. (§ 10 Abs. 3 BauGB)
- gegen den (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan ist ein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO zulässig
- **Frist:** Verletzungen von Vorschriften im Aufstellungsverfahren müssen nach § 215 BauGB innerhalb eines Jahres schriftlich geltend gemacht werden
- der Antragsteller kann sich z.B. auf die Verletzung des in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltenen Abwägungsgebot berufen, soweit eigene Belange des Antragsstellers in der Abwägung unzureichend abgearbeitet sind
- Das Oberverwaltungsgericht entscheidet im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit über den Normenkontrollantrag



# DAS BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN

**Das beschleunigte Verfahren ist auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar; diese werden definiert als Bebauungspläne für ¶**

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen, ←  
(hierbei handelt es sich insbesondere um die Überplanung brachgefallener Flächen.) ¶
- die Nachverdichtung ←  
(ist zu verstehen als Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet.) ¶

...oder ¶

- andere Maßnahmen der Innenentwicklung ←  
(gilt als Auffangtatbestand, z. B. Umnutzung eines Gebiets.) ¶

¶

## **Beispiel: ¶**

Das ehemalige Brauereigelände wird derzeit nur noch in Teilen gewerblich genutzt, die umliegenden Nebengebäude stehen leer und weisen erhebliche Baumängel auf. ¶

¶

## **Größenbegrenzung des Plangebiets als Voraussetzung ¶**

Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die ¶

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen ¶

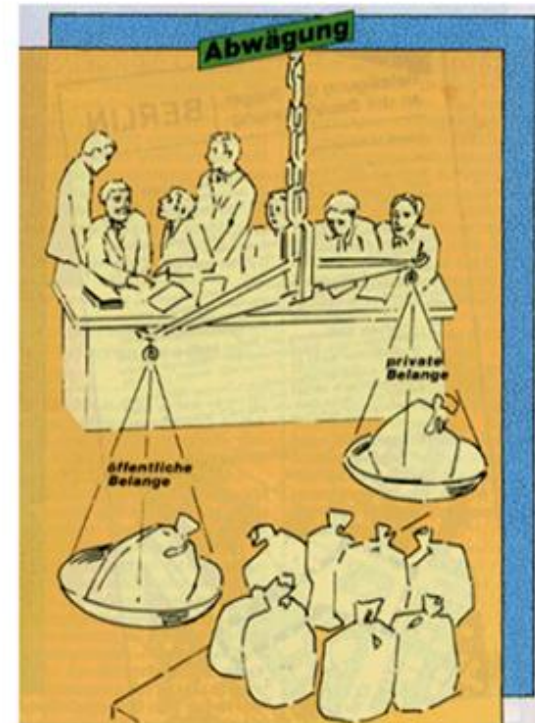
oder ¶

- eine Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 Quadratmetern festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. ¶

# ABWÄGUNG

Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen

1. **Ermittlung der Belange**  
(Informationsgewinnung)
2. **Einstellung der Belange**  
(Informationsverarbeitung)
3. **Gewichtung der Belange**  
(objektive Gewichtungsvorgaben)
4. **Ausgleich oder Optimierung der Belange**



# VORGRIFF AUF NEUES PLANUNGSRECHT

## Sicherung der Bauleitplanung

- **Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB**  
(Voraussetzung: Planaufstellungsbeschluss)  
Die Gemeinde kann zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschließen;
- **Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB**  
Ist eine Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, kann die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall bis zu zwölf Monate aussetzen.
- ...



# VORGRIFF AUF NEUES PLANUNGSRECHT

- **Geltungsdauer der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre wird als Satzung (Ortsgesetz) von der Stadtbürgerschaft beschlossen und gilt grundsätzlich für einen Zeitraum von zwei Jahren. Auf die Zweijahresfrist ist der Zeitraum, der seit Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufen ist, anzurechnen.

- **Verlängerung der Veränderungssperre (1. Verlängerung)**

Die Zweijahresfrist kann um ein Jahr verlängert werden. Die Verlängerungsfrist beginnt nach Ablauf des letzten Tages der Zweijahresfrist.

- **Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre (2. Verlängerung)**

Eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht. In der Regel stellen

- Finanzierungsprobleme bremischer Bedarfsträger
- nicht getroffene Grundentscheidungen anderer bremischer Dienststellen oder bremischer Fachplanungsträger und
- Fragestellungen, die z.B. wegen bevorstehender Wahlen politisch unentschieden geblieben sind,  
keine Ausnahmen dar.

# VORGRIFF AUF NEUES PLANUNGS- RECHT IM LAUFENDEN VERFAHREN

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Vorhaben ist nach geltendem Planungsrecht zulässig - widerspricht aber den neuen Planungszielen	Sicherung der Bauleitplanung	
	Zurückstellung § 15 BauGB	Veränderungssperre §§ 14 ff BauGB
Vorhaben ist nach noch geltendem alten Recht unzulässig – entspricht aber den neuen Planungszielen	Planreife	
	Genehmigung nach § 33 BauGB	

# DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!

- Ronald Risch (Ref. 61 – Planung, Bauordnung Bezirk Ost)
  - Uwe Eickhoff (FB 01 – Referat Recht)