

EINFÜHRUNG IN DIE BAULEITPLANUNG UND AUSWIRKUNGEN AUF DAS GEMEINDLICHE PLANUNGSRECHT

- Einbindung der Planungshoheit in die gesetzlichen Vorgaben
- Möglichkeiten der Bauleitplanung
- Verfahrensablauf einer Bauleitplanung und deren Auswirkungen
- Innenentwicklung in der Bauleitplanung
- Fragen der Teilnehmer

Planungsebenen

Landesentwicklungsplan

Landschaftsprogramm

Landesplanung

**Regionalpläne für die
Planungsräume I bis V**

Landschaftsrahmenpläne für
die Planungsräume I bis V

Landesplanung
Umweltministerium

Kreisentwicklungsplan

Landkreise

Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Gemeinde

**Bebauungsplan,
Satzungen**

Umweltbericht

Gemeinde /Investor

Gesetzliche Vorgaben

- Landesentwicklungsplan und Raumordnungsgesetz / Landschaftsprogramm
- Regionalplan I – V / Landschaftsrahmenplan
- Vorschriften nach EU-Recht: FFH-Richtlinie, NATURA 2000, u.a. und deren Umsetzung in nationales Recht
 - Bundesnaturschutzgesetz, Wasserrahmenrichtlinie, Bundesimmissionsschutzgesetze, Bodenschutzrecht, DIN-Vorschriften (Geruch, Lärm, Stäube), Straßenverkehrsgesetz, Strategisches Umweltprüfungsgesetz, Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung, verschiedenste Richtlinien (Umgebungsärm) u.a.
- Landesnaturschutzgesetz, Waldgesetz, Denkmalschutzgesetz u.a.
- gemeindliche Landschaftspläne, Lärminderungspläne

Möglichkeiten der Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan § 5 BauGB
- Teilflächennutzungsplan in Verbindung mit § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB § 5 (2b) BauGB

Verbindliche Bauleitplanung

- Bebauungsplan § 9 BauGB
- Einfacher Bebauungsplan § 30 (3) BauGB
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan bestehend aus dem Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Durchführungsvertrag § 12 BauGB
- Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

- **Satzungen** (Innenbereich)

§ 34 (4) BauGB

Klarstellungssatzung nach Ziffer 1: Abgrenzung des baulichen Zusammenhangs

Ergänzungssatzung nach Ziffer 3: Einbeziehung geprägter Außenbereichsflächen

Erweiterungssatzung nach Ziffer 2: Änderung von Außen- zum Innenbereich (FNP!)

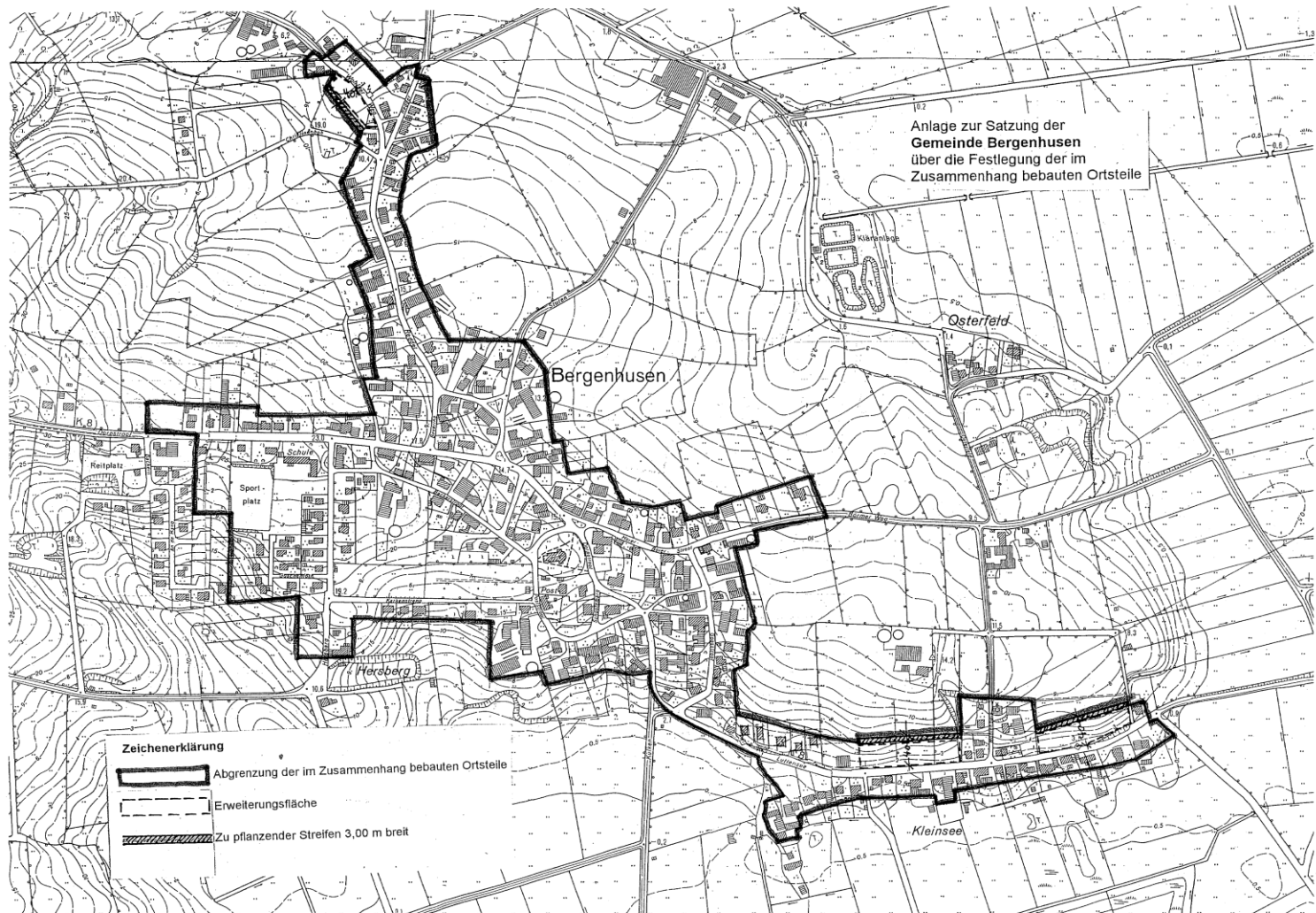
- **Satzung** (Außenbereich)

§ 35 (6) BauG

Weitere Möglichkeiten der Bauleitplanung

in den §§ 165 ff BauGB

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung



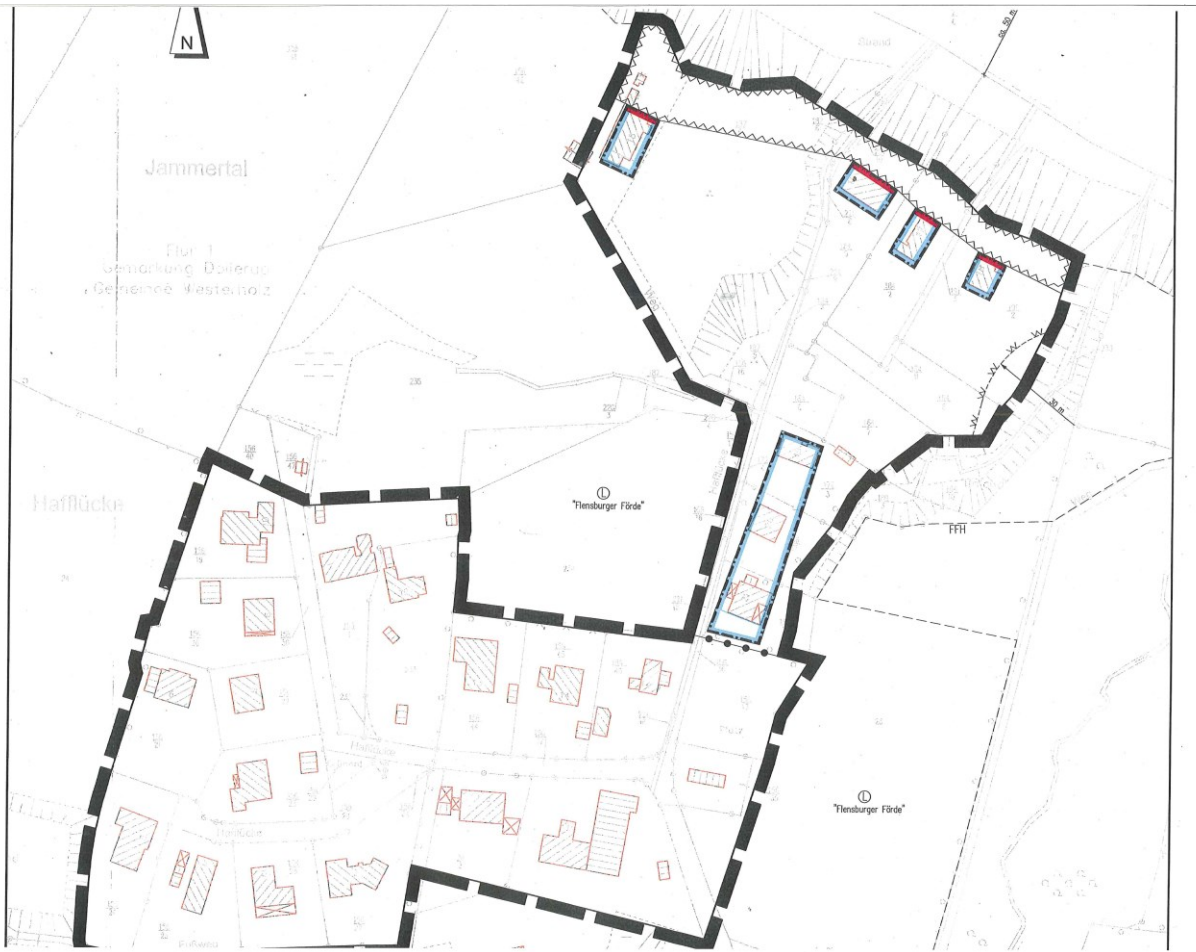
Entwicklungssatzung



Voraussetzung:

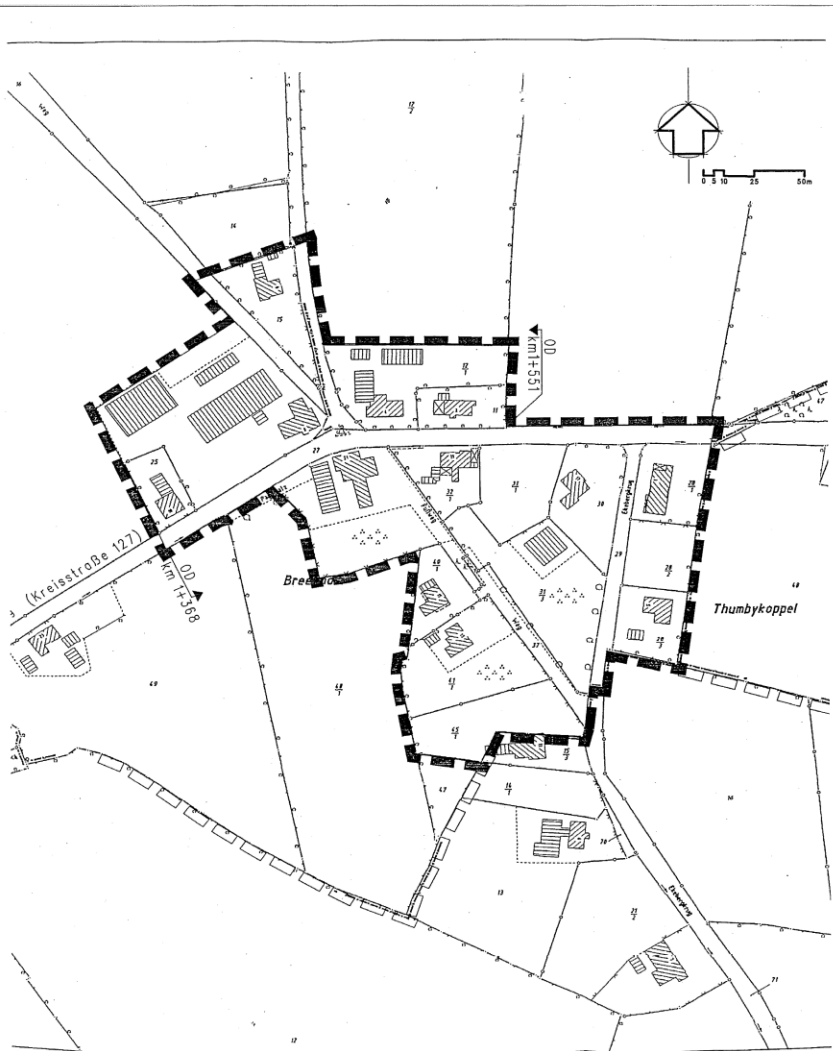
- Darstellung im FNP
- Entwicklungsmöglichkeit

Entwicklungssatzung



- Regelung durch Festsetzungen
- Beurteilung nach §34 BauGB

Außenbereichssatzung



Voraussetzung:

- Wohnbebauung von einigem Gewicht
- nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt
- Wohnzwecken dienende Vorhaben
- auch Handwerksbetriebe möglich

Bauleitplanverfahren

Schematische Übersicht nach Baugesetzbuch (BauGB)

Anstoß

- Städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde -
- Folgen aus Planungen und Maßnahmen anderer Planungsträger -

Prüfung des Planungserfordernisses (§ 1 Abs. 3)

Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung (§ 2 Abs.1)

1

Zeitpunkt:

Nicht ausdrücklich geregelt

Beschlussfassung

Zuständig: Gemeindevertretung

Ortsübliche Bekanntmachung

Voraussetzung für

- Veränderungssperre
(§ 14)
- Zurückstellung von
Baugesuchen
(§ 15)
- Allgemeines Vorkaufsrecht
(§ 24)
- Anordnung der Umlegung
(§§ 45 ff)

Planungsanzeige und landesplanerische Stellungnahme 2

(§ 16 LaplaG)

Planungsanzeige (§ 16 Abs. 1)

Zeitpunkt: Spätestens nach Aufstellungsbeschluss, aber vor Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Nr. 5):

Adressat: Ministerpräsident als Landesplanungsbehörde (§ 8 LaplaG)
Nachrichtlich: Plangenehmigungsbehörde, Kreis

Planungsanzeige entfällt (§ 16 Abs. 2)

- B-Plan (alle W / MD / MI / Grün) entwickelt sich aus FNP
 - §§ 13/13a BauGB
 - bestimmte Festsetzungen
- Nichtbeachtung gem. § 1 Abs. 4 führt zur **Unwirksamkeit**.

Landesplanerische Stellungnahme (2 Monate)

Auswertung

der Stellungnahme durch Gemeinde

Ausarbeitung des Entwurfs

der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht (§ 4 Abs. 1)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden / Scoping (§ 4 Abs. 1) 3

- Abstimmung mit anderen Planungen
- Einholen von Umweltinformationen
- Umfang notwendiger Untersuchungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1)

4

Zeitpunkt: Möglichst frühzeitig

Entscheidung über Art und Weise der Beteiligung

Zuständig: Gemeindevertretung

Beschluss, von Beteiligung abzusehen

Zuständig: Gemeindevertretung

Bekanntgabe der Beteiligung

Form: Formlos

Durchführung der Beteiligung

Zuständig: Bürgermeister / Magistrat

Auswertung

der vorgezogenen Beteiligung durch Gemeinde,
evtl. **Abwägung**

Abstimmung mit den Nachbargemeinden

(§ 2 Abs. 2)

5

Zeitpunkt: Nicht ausdrücklich geregelt; in der Regel mit dem Verfahrensabschnitt Nr. 6

Auswertung

der Stellungnahmen durch Gemeinde; **Abwägung**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 2)

6

Zeitpunkt: Möglichst frühzeitig
Inhalt: Formlose Übersendung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht zur Stellungnahme
Adressat: Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird
Nachrichtlich: Landesplanungsbehörde, Plangenehmigungsbehörde
Frist: Regelfrist 3 Monate – **Präklusionswirkung**



Auswertung

der Stellungnahmen durch Gemeinde; **Abwägung**



Öffentliche Auslegung des Entwurfs

(§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2)

7

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Zuständig: Gemeindevertretung

Ortsübliche **Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung

Form/Art: Nach BekanntmachungsVO, Haupt- oder Verkündungssatzung / Internet

Frist: Mindestens eine Woche vor Beginn der Auslegung; bei Bekanntmachung durch Aushang:
Mindestens 14 Tage vor Beginn der Auslegung / **Präklusionshinweis**

Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung an Landesbehörde, Plangenehmigungsbehörde,
Träger öffentlicher Belange

Öffentliche **Auslegung** des Entwurfs

Form: Öffentlich

Frist: Dauer eines Monats

Inhalt: **Planentwurf mit Begründung; Umweltbericht; umweltbezogene Informationen**



Prüfung und Entscheidung über Bedenken und Anregungen

8

(§ 3 Abs. 2)

Zeitpunkt: Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Nr. 6) und der öffentlichen Auslegung (Nr. 7)

Zuständig: Gemeindevertretung

Bedenken und Anregungen werden

berücksichtigt

= Planentwurf wird geändert

nicht berücksichtigt

= Planentwurf wird nicht geändert

Änderungen berühren die Grundzüge der Planung

Änderungen berühren die Grundzüge der Planungen nicht

Planentwurf wird nicht geändert

Mitteilung des Ergebnisses an Einwender (§ 3 Abs. 2)

Erneute öffentliche Auslegung
(wie Nr. 7)

Eingeschränkte Beteiligung

- Form: Formlose Mitteilung der Änderungen zur Stellungnahme
- Frist: Gemeinde soll angemessene Frist setzen
- Adressat: Betroffene und benachbarte Grundstücke, betroffene Träger öffentlicher Belange

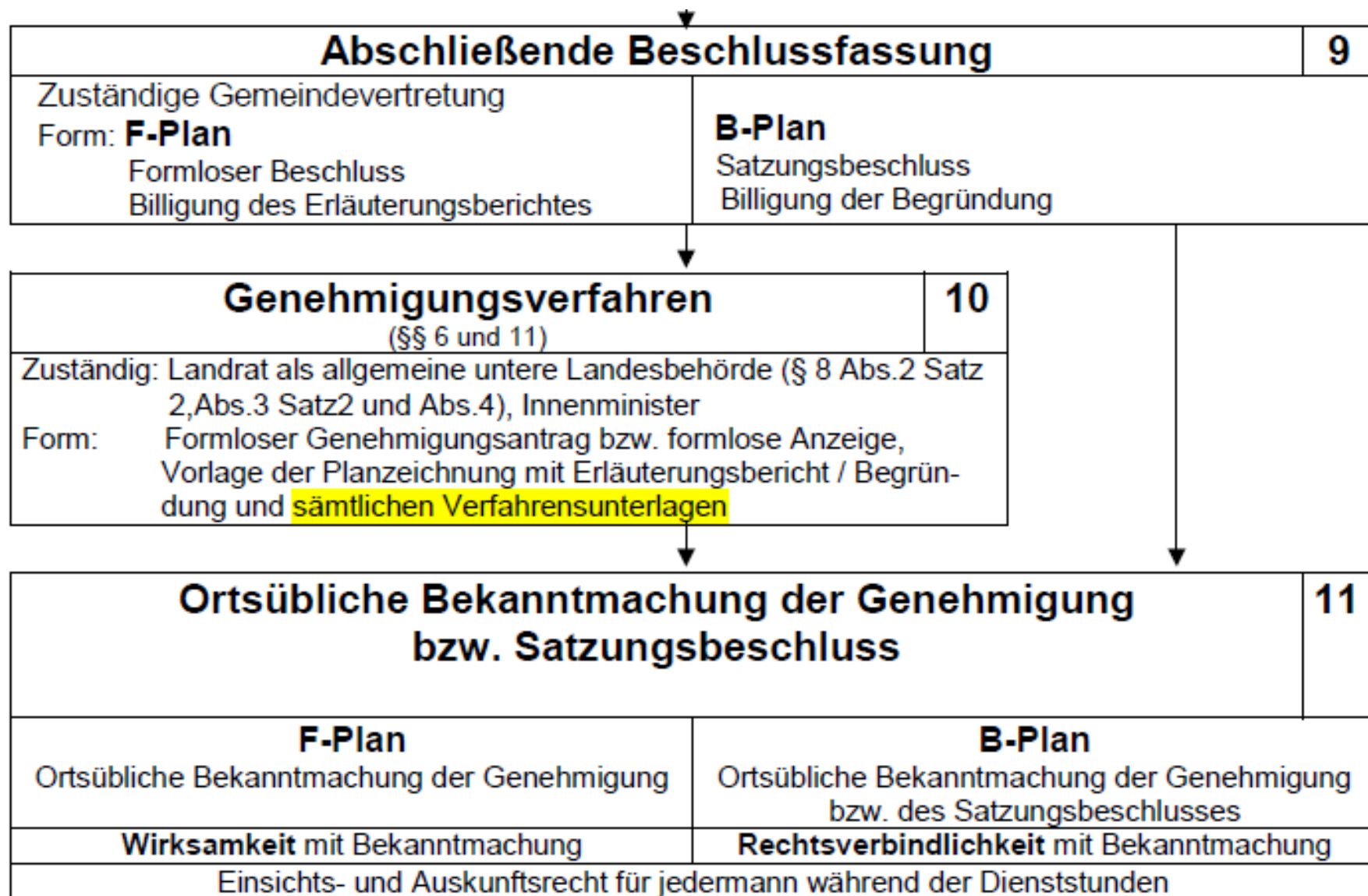
Hinweis:
Nicht berücksichtigte Bedenken und Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Gemeinde dem Genehmigungsantrag beizufügen

- Form: Formloses Schreiben
- Inhalt: Wesentliches Ergebnis

Prüfung der Entscheidung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen

Stand nach § 33 BauGB





Weitere Informationen im Verfahrenserlass des Innenministeriums von 2008, z. Zt. in Überarbeitung

Literaturempfehlung



Ulrich Kuschnerus

**Der sachgerechte
Bebauungsplan**

Handreichungen
für die kommunale Planung

Literaturempfehlung



Literaturempfehlung





Bauleitplanung

Rechtliche Anforderungen an die Bekanntmachung gem. § 3 Abs.2 BauGB

- vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG
(Urt. v. 18.7.2013, Az.4 CN 3.12)

Dipl.Ing. Klaus Goede

Referatsleiter Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht



Bekanntmachung gem. §3 Abs.2 BauGB

Rechtliche Anforderungen

Bekanntmachung gem. § 3 Abs.2 BauGB

§ 3 Abs. 2 Satz 1 u.2:

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.



Bekanntmachung gem. §3 Abs.2 BauGB

Rechtliche Anforderungen

Bekanntmachung der Auslegung *gem. § 3 Abs.2 BauGB*

Ortsübliche Bekanntmachung

Inhalte

- Geltungsbereich
- Ort und Dauer der Auslegung (mind. 1 Monat)
- Angaben welche Arten vorliegender Umweltinformationen vorliegen
- Stellungnahmen nur während der Auslegungsfrist, ggf. Nichtberücksichtigung
- auch schriftliche Stellungnahmen
- Präklusion bei Fristüberschreitung (s. § 4a Abs. 6 Satz 2 BauGB und § 47 Abs. 2a VwGO)

Frist

- mindestens eine Woche vor der Auslegung

Zweck

Auslegung dient der Ermittlung der betroffenen (privaten) Belange – Sicherstellung der Anstoßwirkung der Bekanntmachung



Bekanntmachung gem. §3 Abs.2 BauGB **Rechtliche Anforderungen**

Anstoßfunktion -

insbesondere

- *Eindeutigkeit der Gebietsbezeichnung*
- *Ort und Dauer*
Die auszulegenden Unterlagen müssen für die Öffentlichkeit ohne wesentlichen Aufwand im Zusammenhang an der bekannt gemachten Stelle einsehbar sein.
- *(bei vorhabenbezogener Planung) Gegenstand der Planinhalte*
- *Internetbekanntmachung nur ergänzend möglich*
- *Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen*



Bekanntmachung gem. §3 Abs.2 BauGB Rechtliche Anforderungen

Hinweis zu Arten vorliegender umweltbezogener Informationen

„...Er (- der Gesetzgeber-) bringt zum Ausdruck, dass eine Unterweisung über die Inhalte der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (und sonstigen Umweltinformationen*) erwartet wird. Andererseits ist das Bekanntmachungserfordernis nach § 3 Abs.2 BauGB auf die ‚Arten‘ verfügbarer Umweltinformationen beschränkt. Wie dieser Begriff nahelegt, ist es nicht erforderlich, den Inhalt der Umweltinformationen im Detail widerzugeben. Es genügt die Angabe von Gattungsbegriffen...“*

** Ergänzungen durch den Verfasser*

BVerwG, Urt. v. 18.7.2013, Az.4 CN 3.12



Bekanntmachung gem. §3 Abs.2 BauGB Rechtliche Anforderungen

Hinweise zu Arten vorliegender umweltbezogener Informationen

BVerwG, Urt.v. 18.7.2013, Az.4 CN 3.12

„...Auf der „sicheren Seite“ ist die planende Gemeinde, wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen, aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus Sicht der im Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen, wie er etwa einer vollständigen und ausreichend differenzierten Gliederung eines sachgerecht verfassten Umweltberichts zu entnehmen sein kann.“

- stichwortartig
- vollständig und ausreichend differenziert
- die konkrete Planung betreffend
- Stellungnahmen und Unterlagen



Bekanntmachung gem. §3 Abs.2 BauGB

Rechtliche Anforderungen

Hinweise zu vorliegenden umweltbezogener Informationen

Planer

- *Sichtung des vorliegenden Materials zum Planungsansatz aus dem Planverfahren einschl. Stellungnahmen mit Umweltinformationen*
- *Auswertung sonstiger vorliegender (auszulegenden und nicht auszulegenden) Umweltinformationen, wie z.B. Landschaftsplan und sonstige vorliegende Gutachten (auch aus vorangegangenen Vorhabengenehmigungsverfahren)*
- *mögl. Integration der Umweltinformationen in den Umweltbericht*

Amt/Verwaltung

- *Benennung der vorliegenden Informationen in der Bekanntmachung (z.B. Überschriften Umweltbericht und der konkreten Auswirkungen benennen)*



Bekanntmachung gem. §3 Abs.2 BauGB Rechtliche Anforderungen

Hinweise zu Arten vorliegender umweltbezogener Informationen

Beispiele



Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

- der Umweltbericht (Entwurf) mit Informationen über die Schutzgüter Mensch/menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter
- die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahme der Kreisplanung vom 22.01.2013 mit Angaben zu Ausgleichsflächen und Gewässerschutz
- der Landschaftsplan der Gemeinde Boostedt.

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.



Bekanntmachung gem. §3 Abs.2 BauGB Rechtliche Anforderungen

Hinweise zu Arten vorliegender umweltbezogener Informationen

Beispiele Mustertext



Es liegen folgende umweltbezogene Unterlagen zur Einsichtnahme vor:

- [1] Umweltbericht zur Planung (GFN 2013). Er ist Teil der Begründung.
- [2] Landschaftsplan der Gemeinde xxx.
- [3] Gutachten zur Fledermausfauna und zur Avifauna (Vögel) (GFN 2009)
- [4] die eingegangenen Stellungnahmen (Stelln.) aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. 4(1) BauGB bzw. Aussage des LA Denkmalpflege vom 13.2.13 nach Anfrage wegen des denkmalchutzrechtlichen Vorbehaltes in der Teilfortschreibung der Regionalpläne.

Hinsichtlich der Umweltbelangswürden in Hinblick auf die Wirkfaktoren von Windkraftanlagen insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere, auf Pflanzen, auf Boden und Wasser, auf Klima und Luft, auf Kultur- und Sachgüter und das Landschaftsbild geprüft.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch

- finden sich in [1], [2] und [4] (Stelln. Landesplanung vom 15.5.13, Stelln. LLUR – Techn. Umweltschutz vom 17.4.13).
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: nachbarlichem Rücklichtsorgepotenzial, Abständen zur Wohnbebauung, Naherholung, Siedlungsentwicklung, Auswirkungen durch Erlassenerneue Lärm-, periodischer Schalleinwurf, Sichtbarkeit in der Landschaft.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Tiere

- finden sich in [1], [2], [3] und [4] (Stelln. Landesplanung vom 15.5.13)
- es werden Aussagen getroffen zu: Lebensraumpotenzial des Plangebietes für Brut-, Rast- und Zugvögel sowie für lokale Fledermaus, Bedeutung des Plangebietes für ferndehnde Fledermaus, Auswirkungen durch Lebensraumverlust, Bewahrung von Struktur, Barrierewirkung, Kolonisationsrisiko, Vermeidungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Abschaltvorgaben, NATURA 2000, Artenschutz.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen

- finden sich in [1], [2] und [4] (Stelln. Untere Forstbehörde vom 27.3.13)
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Flächennutzung und Biotoptypenausstattung im Geländebereich, gesetzl. geschützte Biotope, Auswirkungen durch Lebensraumverlust, NATURA 2000, Artenschutz.

Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Boden und Wasser

- finden sich in [1], [2] und [4] (Stelln. Wasser- und Bodenverband xxx vom 18.4.13)
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: nat. Bodenarten, Flächennutzung, Wasserhaltevermögen, Grundwasserneubildungsrate, vorhandene Kleingewässer, Gräben, und Verbandsgräben, Eingriffe durch Fundamentgründung, Zuwegung und Kabelverlegung, Vermeidungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Klima und Luft

- finden sich in [1], [2] und [4] (Stelln. LLUR – Techn. Umweltschutz vom 17.4.13)
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: atmosphärischer Einflus, Luftqualität, Emissionen, Grünpflanzen, Vermeidung der Verbrennung fossiler Brennstoffe.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- finden sich in [1], [2] und [4] (Stelln. Archäolog. LA vom 28.3.13, g.m.a. LA Denkmalpflege vom 13.2.13)
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Kirchen in den Ortslagen abc und pod, vertiefter denkmalrechtlicher Prüfbedarf, Sichtbeziehungen, Sichtverschönerungen, Fotodokumentation.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- finden sich in [1] und [2]
- es werden Aussagen getroffen zu: Betrachtungsraum, Landschaftsbildauwehnen, Fotodokumentation, Vorbelastungen, Bewertungen, Auswirkungen durch visuelle Veränderungen aus isole



Bekanntmachung gem. §3 Abs.2 BauGB

Rechtliche Anforderungen

Hinweise zu vorliegenden umweltbezogener Informationen

Empfehlung

„In Gutachten, Stellungnahmen sowie im Landschaftsplan liegen umwelt-relevante Informationen zu den Themenfeldern

- Auswirkungen auf den Menschen im Hinblick auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, Immissionen, Schattenwurf*
- Schutzgut Tiere im Hinblick auf artenschutzrelevante Aussagen zu Lebensraumtypen in bezug auf Fledermäuse und Feldhamster, zu Aspekten des Vogelschutzes in bezug auf ...*
- Schutzgut Pflanzen im Hinblick auf geschützte Biotop und den Lebensraumverlust*
- Schutz Boden im Hinblick auf Wasserhaltevermögen des Bodens*
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Hinblick auf wesentliche Sichtachsen zu Kirchen und Sichtverschattungen*
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes*
- usw.“*



BauGB 2013

Vorrang der Innenentwicklung in der Bauleitplanung

Dipl.Ing. Klaus Goede

Referatsleiter Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht



BauGB 2013 – Vorrang der Innenentwicklung

Innenentwicklung im BauGB

- **Anpassungspflicht an Ziele der Raumordnung**
 - Ziff. 2.5.2. Abs.6 LEP i.V. mit § 1 Abs.4 BauGB
- **Nachhaltige Städtebauliche Entwicklung – Vorrang der Innenentwicklung** - § 1 Abs.5 BauGB
- **Bodenschutzklausel** - § 1a Abs. 2 BauGB
 - sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
 - Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung vor Neuinanspruchnahme,
 - besondere Begründungspflicht bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Wald
- **Ermittlungspflicht der Möglichkeiten der Innenentwicklung** - § 1a Abs.2 BauGB
- **Planungsleitsatz und Abwägungsdirektive** - § 1 Abs.6 BauGB



BauGB 2013 – Vorrang der Innenentwicklung

Innenentwicklung – Ziel des LEP gem. Ziff.2.5.2. Abs.6 LEP

Grundlagen und Zielsetzungen

- demografische Entwicklung, Veränderung der Bedarfsstrukturen
- Erhalt tragfähiger und gewachsener Siedlungsstrukturen
- Schutz vor Zersiedelung
- Erhalt des Ortsbildes und der Landschaftsqualitäten
- Bessere Auslastung der Infrastrukturen und bezahlbarer Erschließungssysteme

Überprüfung vorhandener Bauflächen

im Rahmen von neuen Wohnbauflächenausweisungen im F-Plan

- erschlossene Bauflächen in B-Plänen, §34-Bereichen
- wirksame Ausweisungen im Flächennutzungsplan
- Brach- und Reserveflächen
- baulicher Bestand
- Mengengerüst



BauGB 2013 – Vorrang der Innenentwicklung

Ermittlungspflicht - Möglichkeiten der Innenentwicklung

(bei Inanspruchnahme neuer Flächen im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen)

- § 1a Abs.2 BauGB

Flächenbilanzierung

- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im Siedlungsbereich
Gewerbebrachen, Konversionsflächen, Leerstände*
- erschlossene Bauflächen in B-Plänen und § 34-Bereichen*
- wirksame Ausweisungen im Flächennutzungsplan*

Beurteilung Vorhandener Siedlungsstrukturen - Baulicher Bestand

- absehbare Veränderungen – ‚Goldene Hochzeitsgebiete‘*

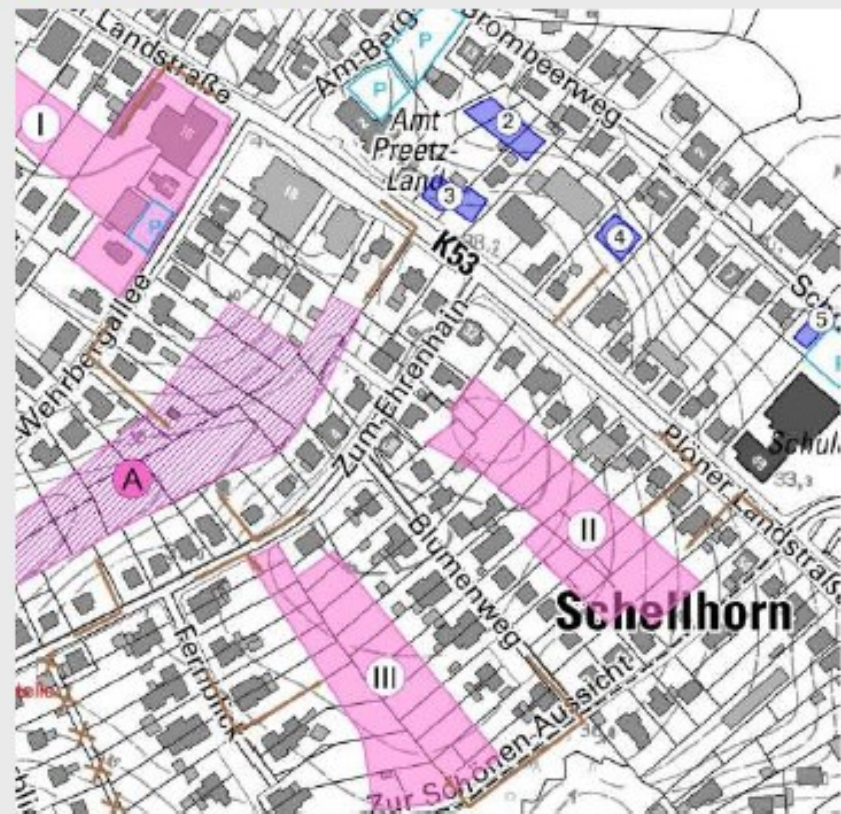
BauGB 2013 – Vorrang der Innenentwicklung

Ermittlung Innenentwicklungspotentiale



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Baufücke vorhanden mit Nummerierung, z. B.: 1
- Baufenster gemäß vorhandenem Bebauungsplan, mit Nummerierung, z.B. 2
- Baufäche gemäß gültigem Flächennutzungsplan, mit Nummerierung, z.B. II
- Baufäche bedingt, gemäß gültigem Flächennutzungsplan, mit Nummerierung, z.B. A
- Baufäche am Siedlungsrand, mit Nummerierung, z.B. a
- Potentiafläche der Innenentwicklung (PIW) mit Nummerierung, z.B. II
- Potentiafläche der Innenentwicklung (PIW), bedingt mit Nummerierung, z.B. A



Potentiaflächen der Innenentwicklung Schellhorn, Untersuchung Büro B2K



BauGB 2013 – Vorrang der Innenentwicklung

Vorrang der Innenentwicklung in der Abwägung

- **Ermittlungspflicht der Möglichkeiten der Innenentwicklung** - § 1a Abs.2 BauGB
- **Bedarfsabschätzung**
sektorale Prognosebetrachtung des realen Bedarfs (WA, MI, GE)
(Grundlage z.B. Kreisprognosen, kleinräumige Bedarfsprognosen etc.)
- **Vorrang der Innenentwicklung - Planungsleitsatz und Abwägungsdirektive**
§ 1 Abs.6 BauGB
 - Flächenpotential - Umfang/Verfügbarkeit/ Zeitgerechte Aktivierung
 - Bedarf - (quant. und qual.: z.B. Baugrundstücke für EFH, GWB etc., Ersatzbedarf)
 - Funktionen der Gemeinde (ZO, 10%-LEP-Rahmen, sonst. Schwerpunkt- oder Sonderfunktion nachbargemeindliche Kooperationen ...)
 - Tragfähigkeit der vorhandenen Siedlungsstruktur

 - Überprüfung bestehender Flächenausweisungen im FNP
 - Abstimmung mit den Nachbargemeinden – (einschl. Strategien der Innenentwicklung)
- § 2 Abs.2 BauGB

Plausibilität der Argumentation !!



BauGB 2013 – Vorrang der Innenentwicklung

Strategien unterschiedlicher Planungsansätze

F-Plan-Neuaufstellung

- Ermittlung der Bedarfe und Potentiale
- Plausible Aktivierungsstrategie

F-Plan-Änderung

- Aktualisierung und Überprüfung der zur Verfügung stehenden Potentiale und Bedarfszahlen

B-Plan Aufstellung und Änderung

- Überprüfung der F-Plan-Prämissen (FNP-Ausweisung älter als 3 Jahre)
- aktuelle Alternativflächenangebote,
- Plangebietsbezogene Möglichkeiten der Verdichtung und Nachverdichtung

Planungsansätze ohne Grundlage F-Plan-Neuaufstellung

- Vorsorgende Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale und Bedarfe