

Nur wer die Spielregeln kennt, schießt Tore!



Wie erstellt und beschließt man einen Bebauungsplan?*

Vom angebotsorientierten
Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

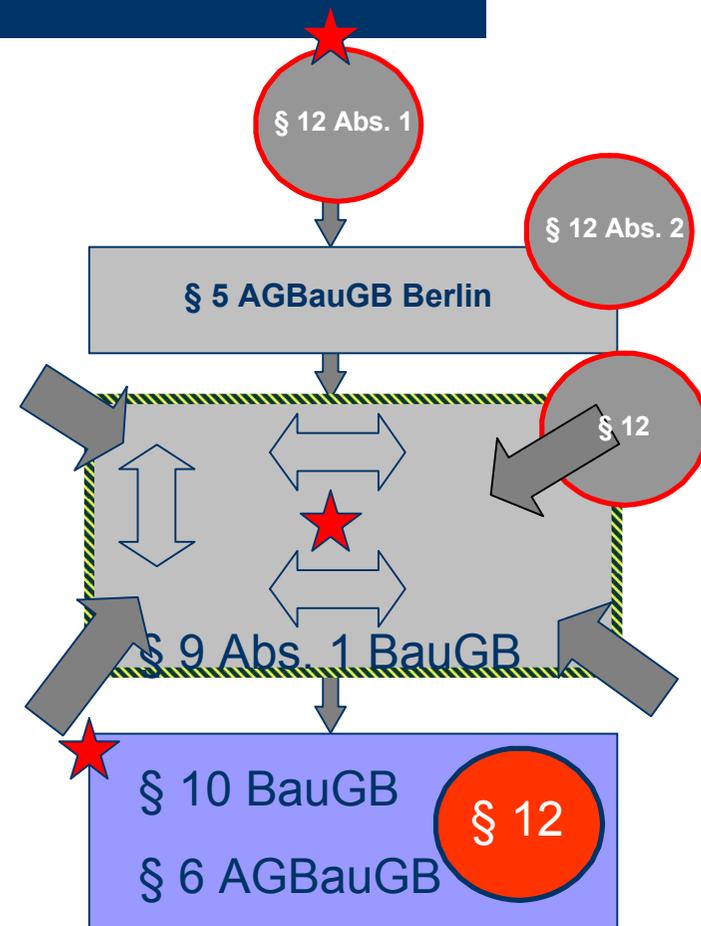
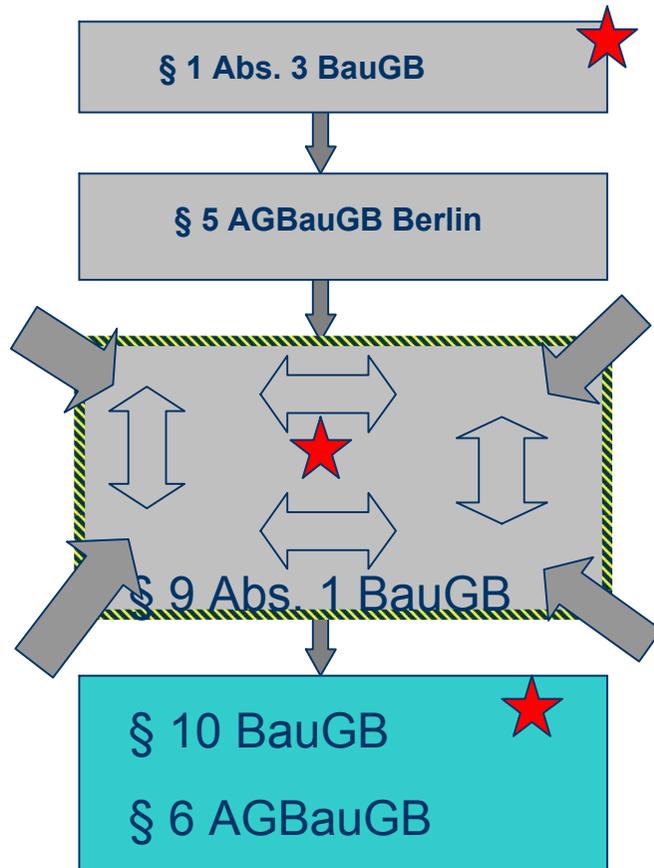
 = Bürgerbeteiligung

* **Alle Angaben für das Land Berlin**

Dipl.-Ing. Michael Schneidewind, E-Mail:
michaelschneidewind@gmx.net . Berlin, März 2013

Der angebotsorientierte Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan



Der angebotsorientierte (qualifizierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB

Anstoß für die Aufstellung angebotsorientierter Bebauungspläne gibt der Bezirk.

- Anspruch auf einen Bebauungsplan besteht nicht
- Der Bebauungsplan muss aus „städtebaulichen Gründen erforderlich sein“, § 1 Abs. 3 BauGB.
- Gefälligkeitsplanungen sind verboten! (richtig: diese Assoziationen sind gewollt!!!!)

§ 1 Abs. 3 BauGB



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Anstoß für die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne gibt der Investor („Vorhabenträger“), § 12 Abs. 1 BauGB.

- Der Vorhabenträger erarbeitet einen mit der Verwaltung abgestimmten „**Vorhaben- + Erschließungsplan**“ (V+E).
- Im „**Durchführungsvertrag**“ erklärt er sich bereit und in der Lage, das Vorhaben in einer bestimmten Frist durchzuführen und die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen.



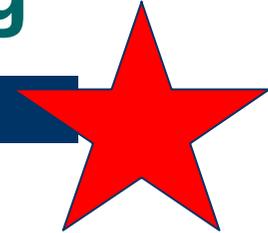
§ 12 Abs. 1 BauGB

Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

- Dem Planentwurf sind **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen** des Vorhabens beizufügen, § 2a BauGB
- Dem Planentwurf ist ein **Umweltbericht** beizufügen, § 2a BauGB.
- Übrigens: Der Vorhabenträger muss über die Plangrundstücke verfügen können! Ist er nicht Volleigentümer, muss er mindestens über eine grundbuchlich gesicherte Anwartschaft verfügen.



Formale Anforderungen an eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung



- Dialog auf gleicher Augenhöhe
- Ergebnisoffene Diskussion von Anfang an
- Neutrale Moderation des Prozesses
- Transparente Kommunikation
- Ausführliche Informationen
- Verbindliche Absprachen darüber, wie und von wem Positionen, Konzepte und Entscheidungen umgesetzt und weitergeleitet werden

Der angebotsorientierte (qualifizierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt (nicht die Bezirksvertreterversammlung) beschließt, über die Aufstellung eines Bebauungsplans, § 6 AGBauGB.

§ 1 Abs. 3 BauGB

§ 5 AGBauGB Berlin



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Nach „pflichtgemäßem Ermessen“ entscheidet das **Bezirksamt** über den Antrag des **Vorhabenträgers**, das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren einzuleiten, §12 Abs. 2 i.V.m. § 5 AGBauGB.

- Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss städtebaulich erforderlich sein.
- Gefälligkeitsplanungen sind verboten! (richtig: diese Assoziationen sind gewollt!!!!)



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Hinweis:

Weisen Sie den Vorhabenträger von Beginn an darauf hin, dass das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan auch an den Mehrheitsverhältnissen in der BVV scheitern kann.

Mit anderen Worten: Sollte das Aufstellungsverfahren scheitern, kann der Vorhabenträger keinen Vertrauensschaden gegenüber dem Bezirk geltend machen!



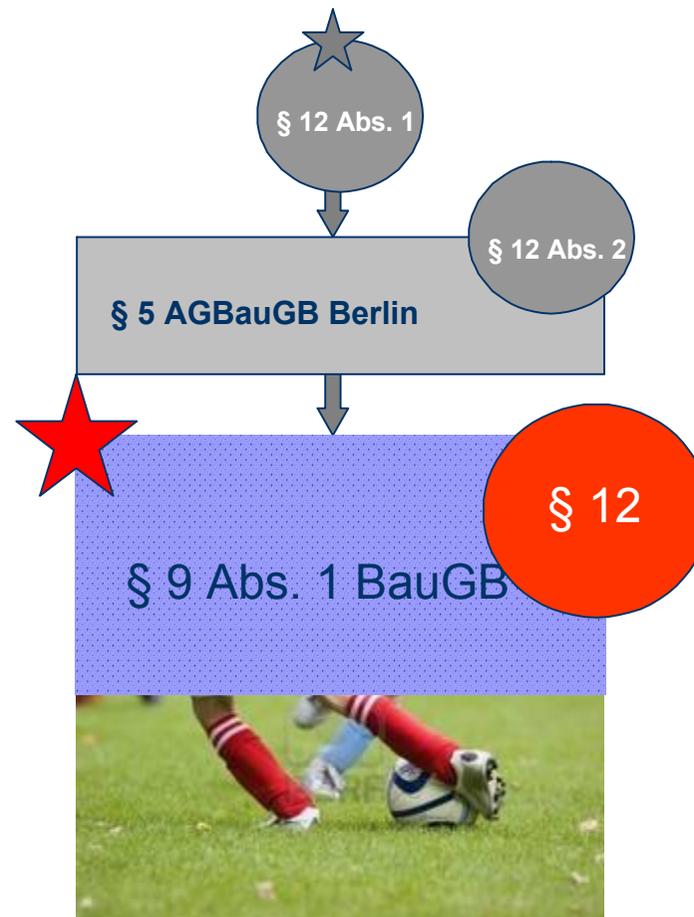
Der angebotsorientierte (qualifizierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB

- Der Bebauungsplan wird inhaltlich ausgestaltet gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.
- Über die Art und Weise der Ausgestaltung des Bebauungsplans entscheidet die Bezirksvertreterversammlung (BVV).

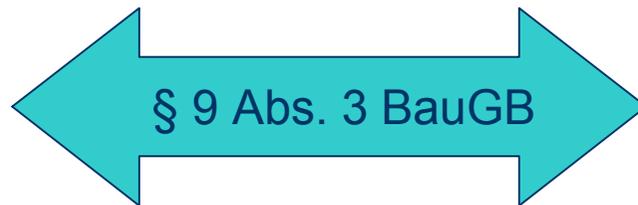


Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

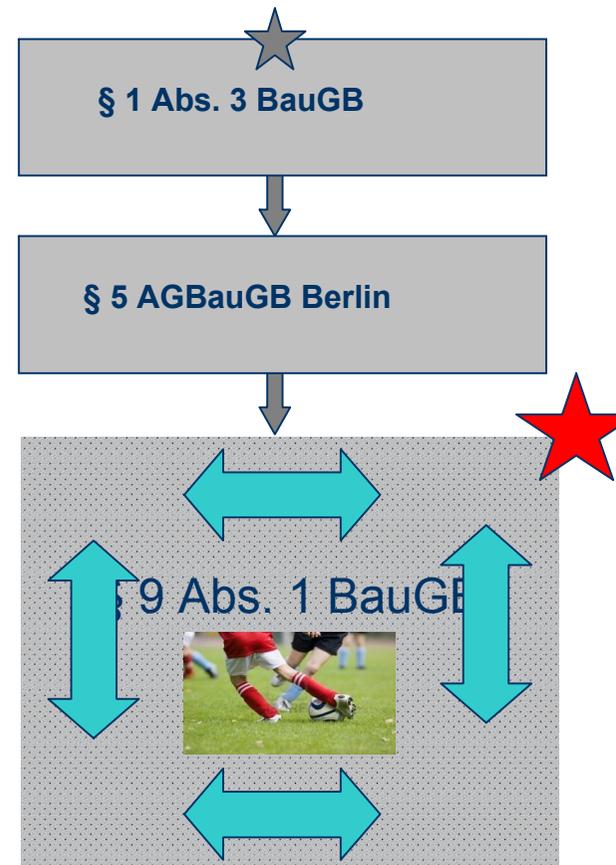
- Der Bebauungsplan wird inhaltlich ausgestaltet gemäß § 9 Abs. 1 BauGB - jetzt aber nur im Hinblick auf das beantragte Vorhaben.
- Über die Art und Weise der Ausgestaltung des Bebauungsplans entscheidet die Bezirksvertreterversammlung (BVV).



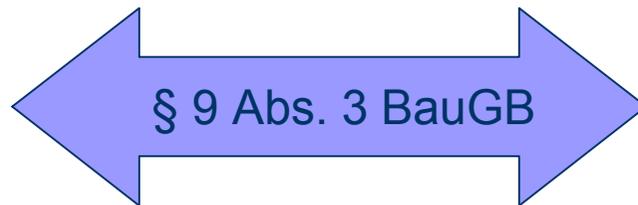
Der angebotsorientierte (qualifizierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB



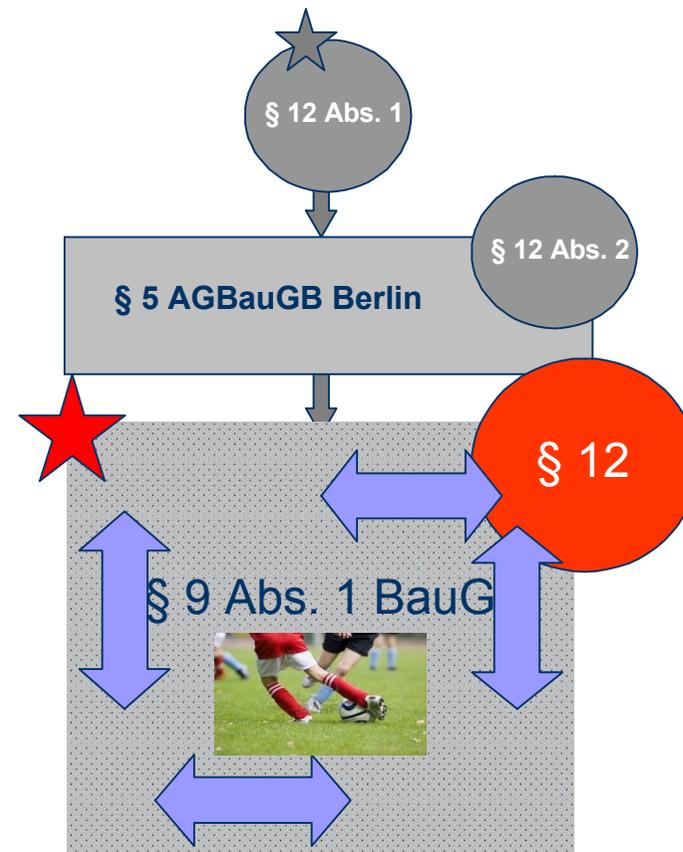
- Kernstück des Bebauungsplanverfahrens ist die gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander, § 9 Abs. 3 BauGB.



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB



- Kernstück des Bebauungsplanverfahrens ist das gerechte Abwägen aller privaten und öffentlichen Belange unter-einander und gegeneinander, jetzt aber nur bezogen auf das konkrete Vorhaben nach § 12, § 9 Abs. 3 BauGB



Diesen Zielen müssen alle Bebauungspläne genügen, § 1 Abs. 5 BauGB:

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Bauleitpläne sollen

- eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung zum Wohl der Allgemeinheit** gewährleisten.



Diesen Zielen müssen alle Bebauungspläne genügen, § 1 Abs. 5 BauGB:

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Bauleitpläne sollen

- die **sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden** Anforderungen miteinander in Einklang bringt.



Diesen Zielen müssen alle Bebauungspläne genügen, § 1 Abs. 5 BauGB:

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Bauleitpläne sollen

- auch in Verantwortung gegenüber **künftigen Generationen** erstellt werden.



Diesen Zielen müssen alle Bebauungspläne genügen, § 1 Abs. 5 BauGB:

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Bauleitpläne sollen

- eine dem Allgemeinwohl dienende **sozialgerechte Bodenordnung** gewährleisten.



Diesen Zielen müssen alle Bebauungspläne genügen, § 1 Abs. 5 BauGB:

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Bebauungspläne sollen dazu beitragen,

- eine **menschenwürdige Umwelt** zu sichern.



Diesen Zielen müssen alle Bebauungspläne genügen, § 1 Abs. 5 BauGB:

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Bebauungspläne sollen dazu beitragen,

- die **natürlichen Lebensgrundlagen** zu schützen und zu entwickeln.



Diesen Zielen müssen alle Bebauungspläne genügen, § 1 Abs. 5 BauGB:

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Bebauungspläne sollen

- auch in Verantwortung für den allgemeinen **Klimaschutz** aufgestellt werden.



Diesen Zielen müssen alle Bebauungspläne genügen, § 1 Abs. 5 BauGB:

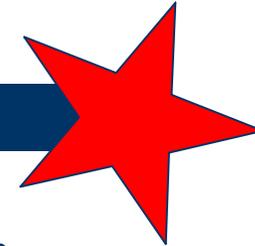
§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Bebauungspläne sollen dazu beitragen,

- die städtebaulichen Gestalt und das **Orts- und Landschaftsbild** baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.



Wann ist Bürgerbeteiligung inhaltlich erfolgreich?



Die Bewertung des Erfolgs von Bürgerbeteiligung ist kaum objektivierbar, sondern abhängig von den Erwartungen und Interessen der Akteure:

- Politik und Verwaltung - Akzeptanz des Vorhabens
- Investoren - Wirtschaftlichkeit und Rendite
- BürgerInnen - Funktion und Nutzen

- Gewinner ist derjenige mit den am besten vorgetragenen Argumenten – oder mit dem besten Netzwerk!

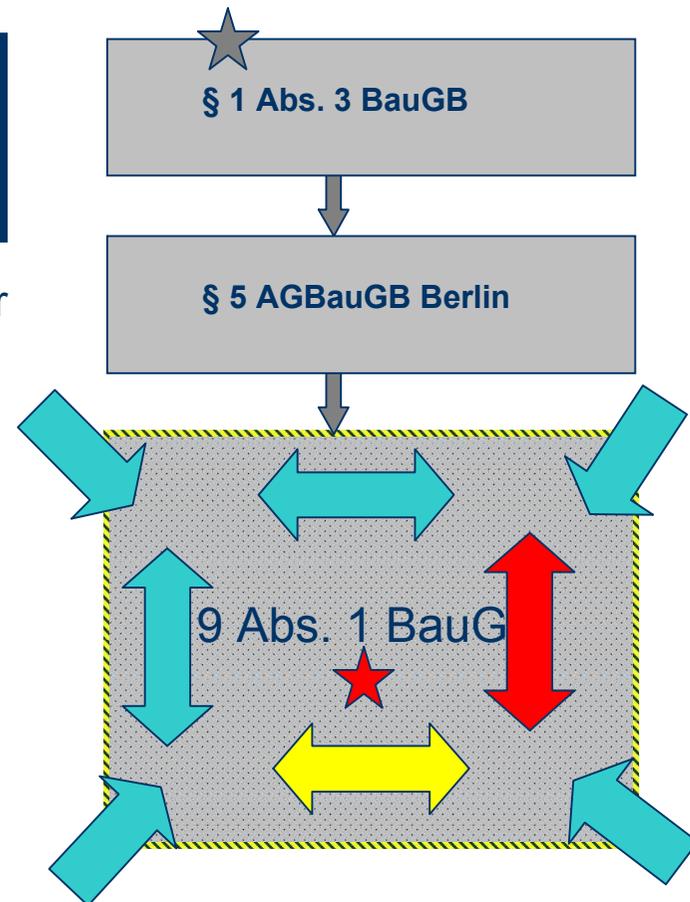
- Es denn: Es gibt bereits Vorfestlegungen bei Akteuren, die dazu führen, dass das Vorhaben mit anderen „Baustellen“ verdealte.

Der angebotsorientierte (qualifizierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB



§ 9 Abs. 7 BauGB

- Nicht das Abwägungsergebnis unterliegt der richterlichen Kontrolle, sondern „nur“ der Abwägungsvorgang.
- Zur Nichtigkeit von BPlänen im Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO führen:
 - Abwägungsausfall
 - Abwägungsdisproportionalität
 - Abwägungsfehleinschätzung
 - Abwägungsdefizit
- „Gefälligkeitsplanungen“ sind verboten!
(richtig: diese Assoziationen sind gewollt!!!!)

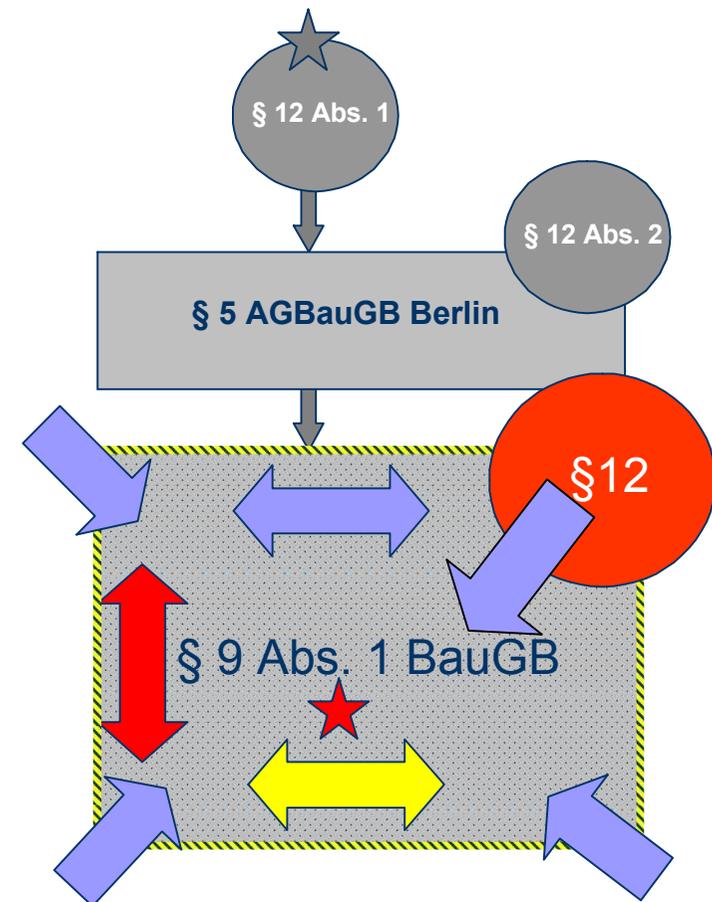


Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB



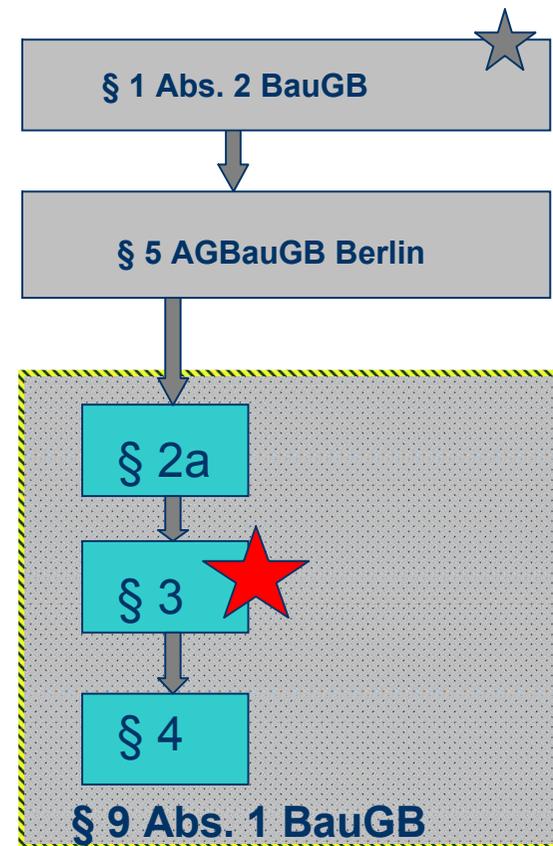
§ 9 Abs. 7 BauGB

- Nicht das Abwägungsergebnis unterliegt der richterlichen Kontrolle, sondern „nur“ der Abwägungsvorgang.
- Zur Nichtigkeit von BPlänen im Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO führen:
 - Abwägungsausfall
 - Abwägungsdisproportionalität
 - Abwägungsfehleinschätzung
 - Abwägungsdefizit
- „Gefälligkeitsplanungen“ sind verboten!
(richtig: diese Assoziationen sind gewollt!!!!)



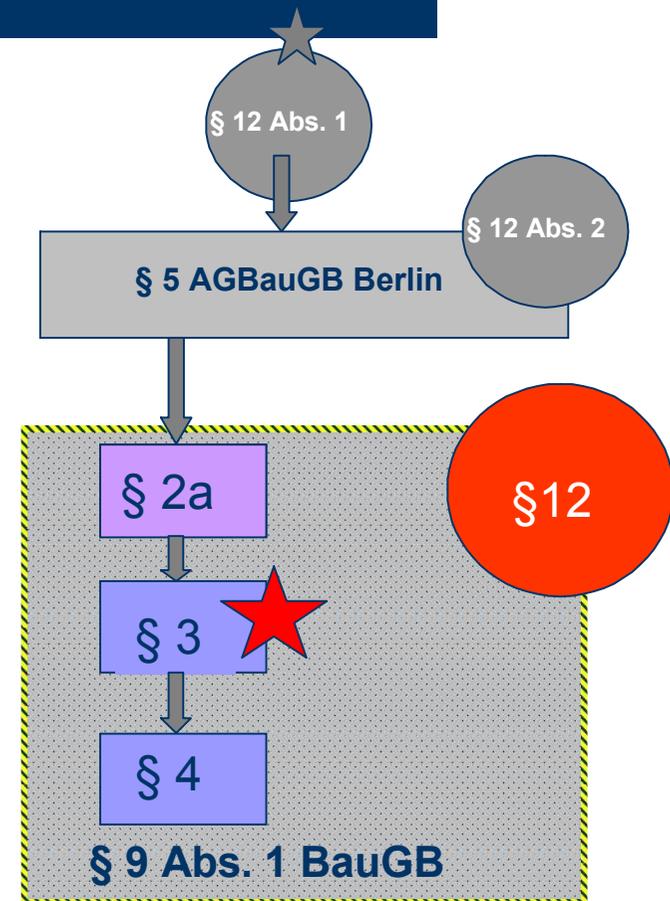
Der angebotsorientierte (qualifizierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB

- Für jeden Bebauungsplan muss ein Umweltbericht erstellt werden § 2a BauGB.
- An der Ausgestaltung des BPlans wird die Öffentlichkeit beteiligt, § 3 BauGB
- An der Ausgestaltung des BPlans werden die Behörden beteiligt, § 4 BauGB



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

- Generell muss für jeden vorhaben-bezogenen Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt werden, § 2a BauGB.
- An der Ausgestaltung des BPlans wird die Öffentlichkeit beteiligt, § 3 BauGB
- An der Ausgestaltung des BPlans werden die Behörden beteiligt, § 4 BauGB

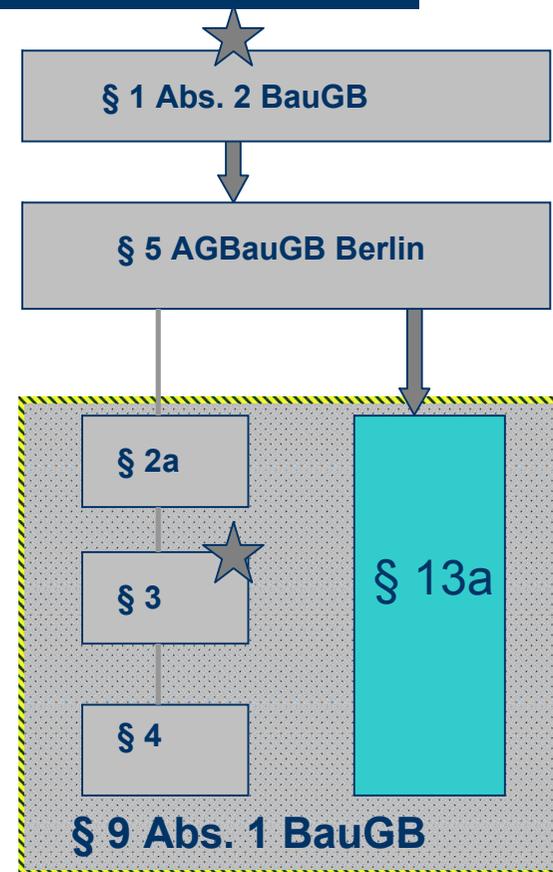


Der angebotsorientierte (qualifizierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB

Bebauungspläne für Maßnahmen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, § 13 a BauGB.

Das ist besonders dann der Fall, wenn ein Investor sein Vorhaben schnell umsetzen will.

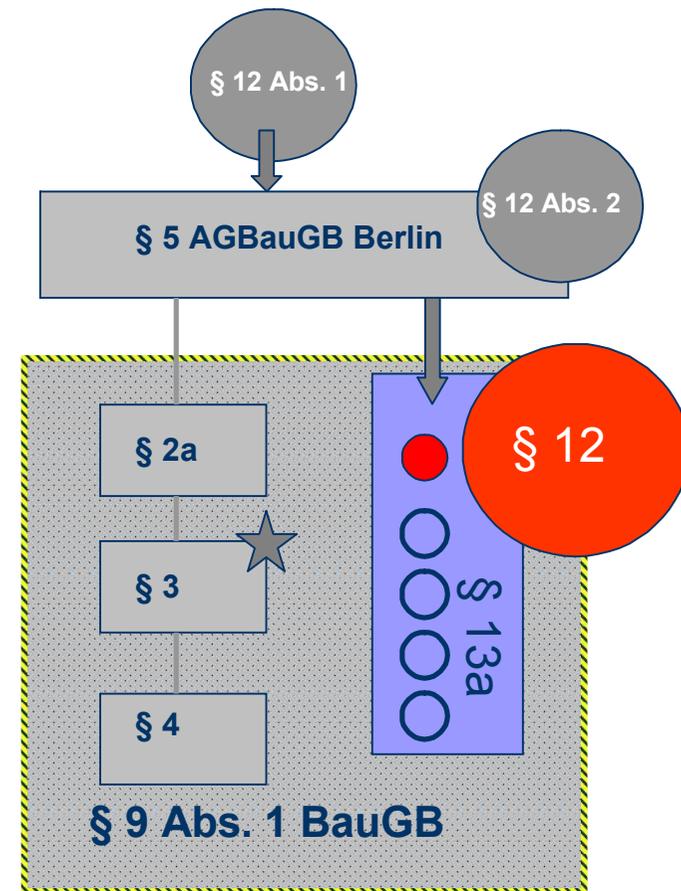
Deshalb mehr unter „vorhabenbezogener Bebauungsplan“, § 30 Abs. 2 BauGB.



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Mit dieser Art des beschleunigten Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB sollen Bebauungspläne im „Innenbereich“ schneller zum Abschluss gebracht werden.

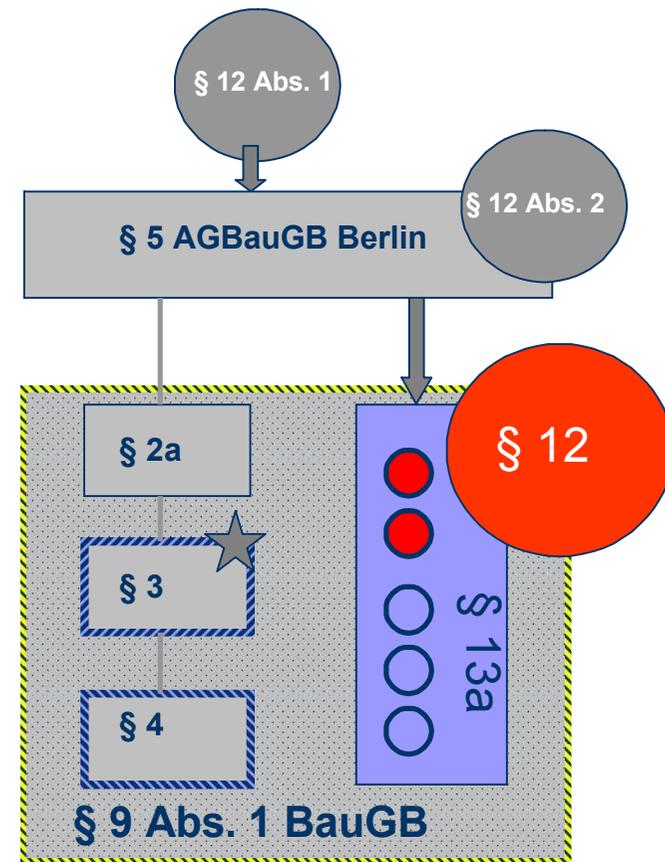
- Handelt es sich um Investitionen zur Schaffung/Erhaltung von Arbeitsplätzen, Wohnraum oder Infrastrukturmaßnahmen, muss dem in der Abwägung „in angemessener Weise Rechnung getragen werden“, § 13a Abs. 2 Nr. 3.



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Einschränkung der Bürgerbeteiligung

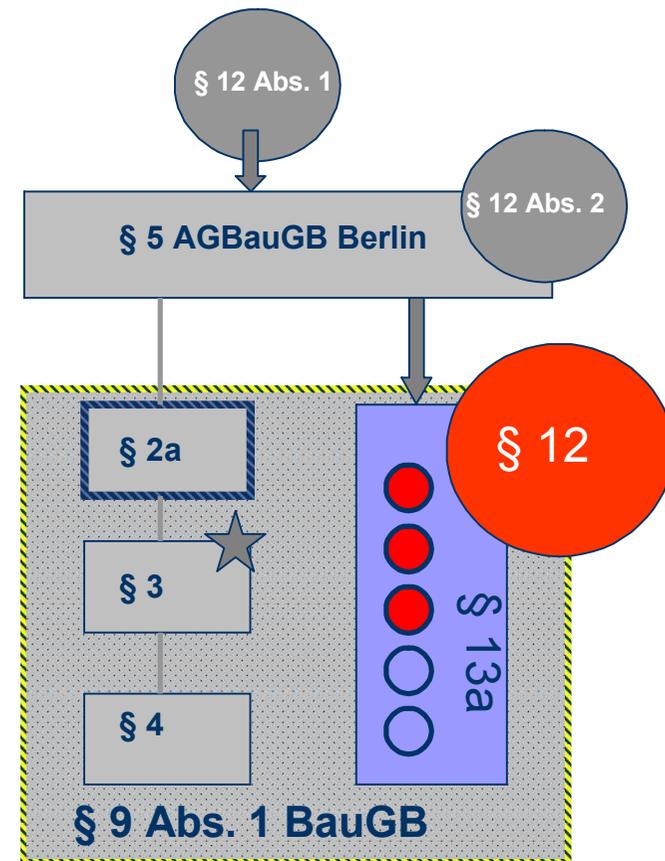
- Mit dem „beschleunigten Verfahren“ kann die intensive Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden umgangen werden:
 - Es „kann von der **frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung** nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.
 - Der Öffentlichkeit und den Behörden kann lediglich eine Gelegenheit **innerhalb einer angemessenen Frist zur Stellungnahme** gegeben werden, statt die Pläne für einen Monat auszulegen für Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs.2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Keine Umweltprüfung

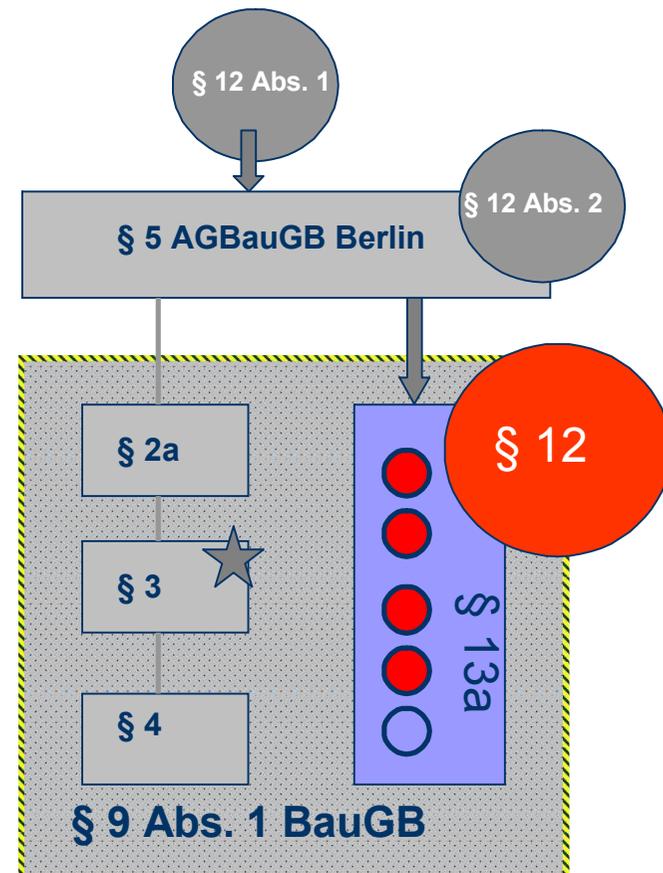
- Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen, § 13a Abs. 2 Nr. 1



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Der Bezirk verzichtet auf Ausgleichsgelder

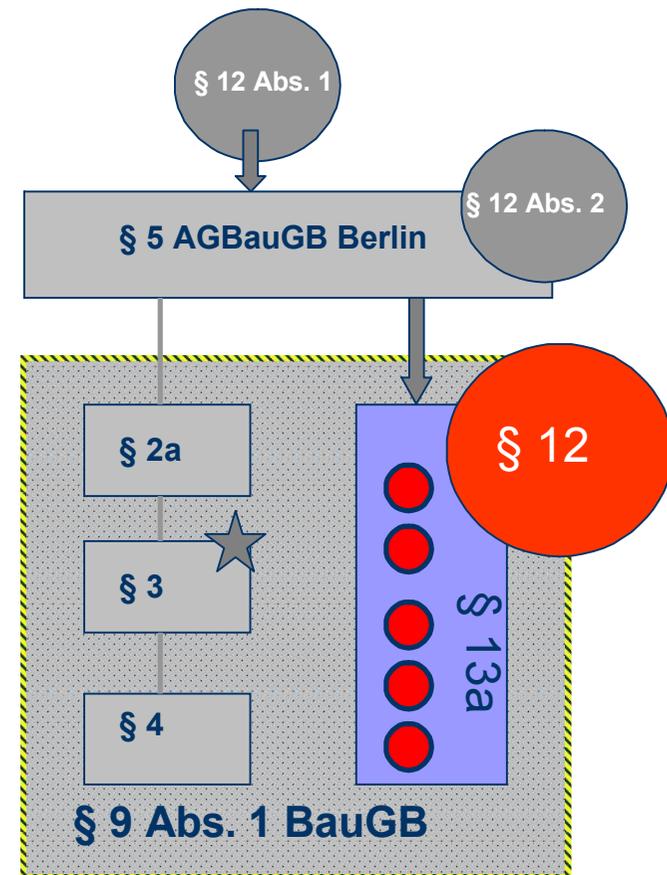
- Im beschleunigten Verfahren werden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht mehr ausgleichspflichtig, sofern nicht mehr als eine Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 20.000 qm versiegelt wird.



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

FNP - Radiergummiverfahren

- Im beschleunigten Verfahren wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, sondern lediglich berichtigt, d.h. die „Korrektur“ des FNP geht am Abgeordnetenhaus vorbei, § 13a Abs. 2 Nr. 2

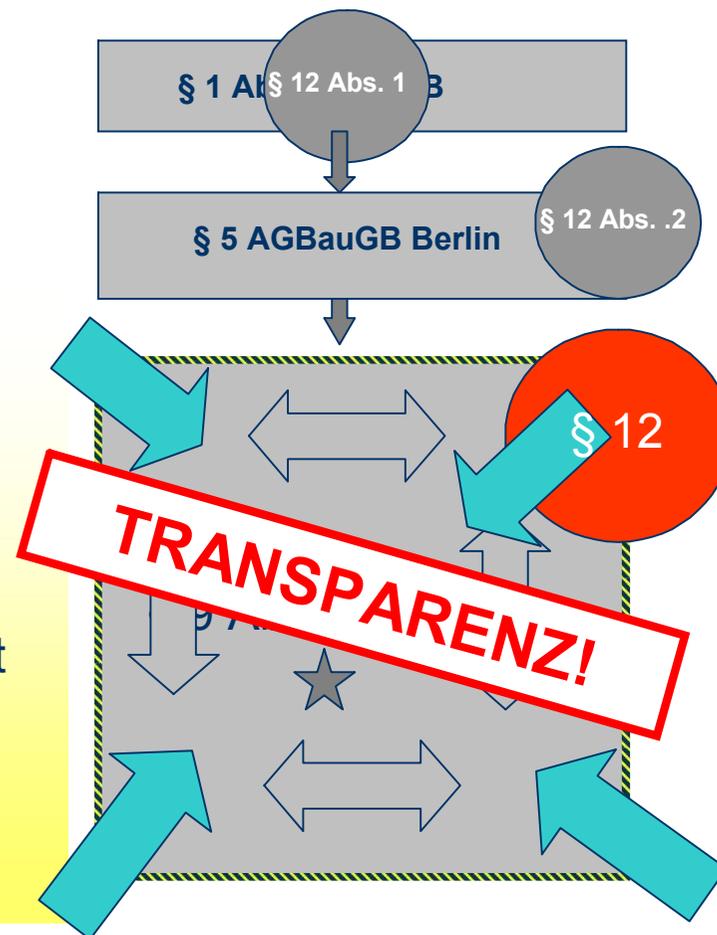


Bebauungspläne sind Spielfelder von Interessen – und was machen Sie?

Die Bauleitplanung gibt die Regeln vor für das Durchsetzen vielerlei Interessen.

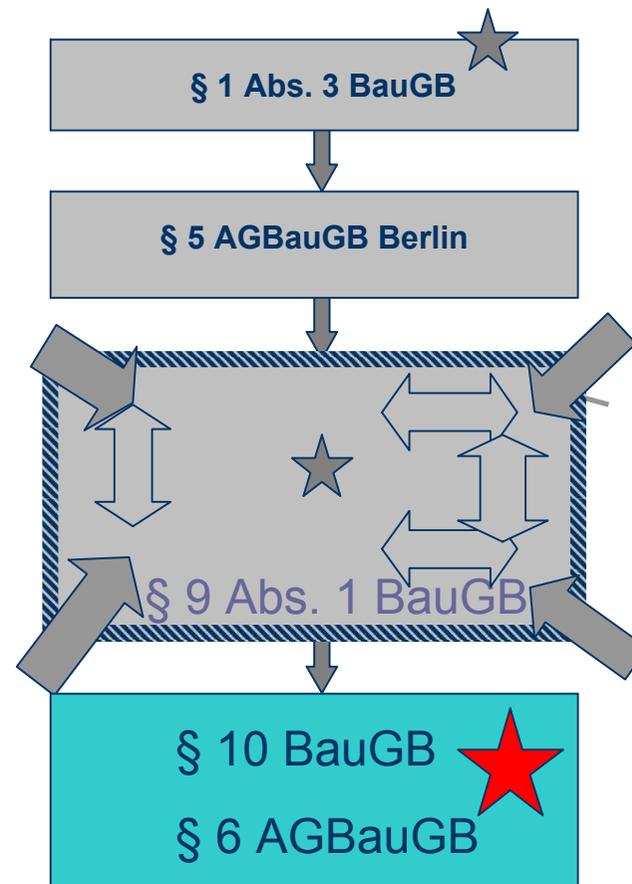


- Haben Sie Interessen?
- Welche Interessen setzen Sie durch?
- Welche versuchen Sie durchzusetzen?
- Was ist Ihnen Geld wert?
- Was Ihr beruflicher und/oder politischer Aufstieg?
- Sind Sie schon nach Ihrem Preis gefragt worden – und was könnte der sein?
- Sind Sie unabhängig?



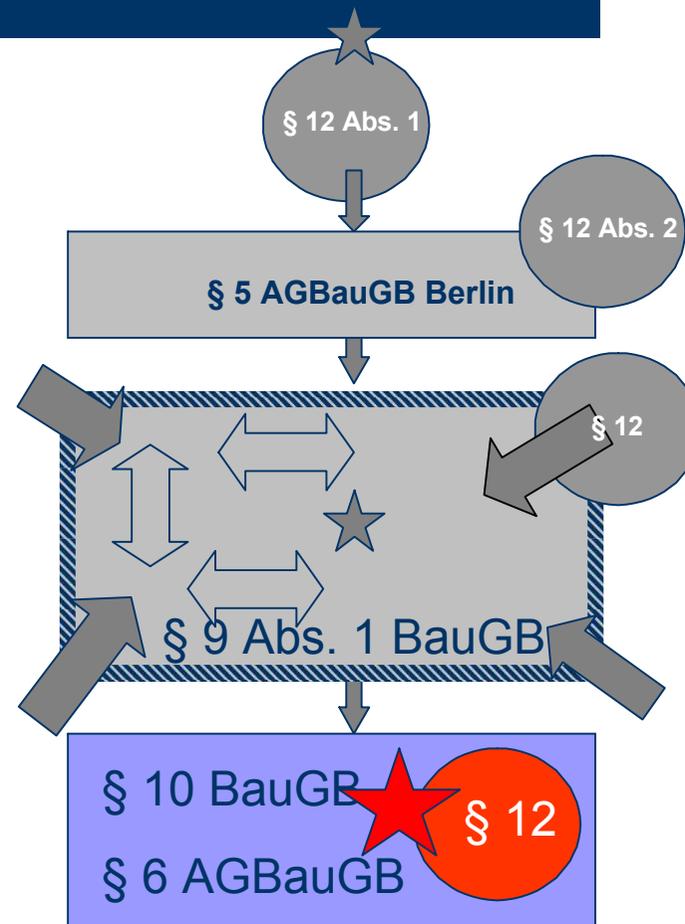
Der angebotsorientierte (qualifizierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB

- Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) beschließt den BPlan (§10 BauGB).
- Das Bezirksamt beschließt – nach dem OK durch die Senatsverwaltung – den BPlan als Rechtsverordnung § 6 AGBauGB.



Der vorhabenbezogene (nachfrageorientierte) Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

- Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) beschließt den BPlan (§10 BauGB)
- Das Bezirksamt beschließt – nach dem OK durch die Senatsverwaltung – den BPlan als Rechtsverordnung, § 6 AGBauGB.
- Damit wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 12 Abs. 3 BauGB



**Nur wer die Spielregeln kennt,
kann Tore schießen!**



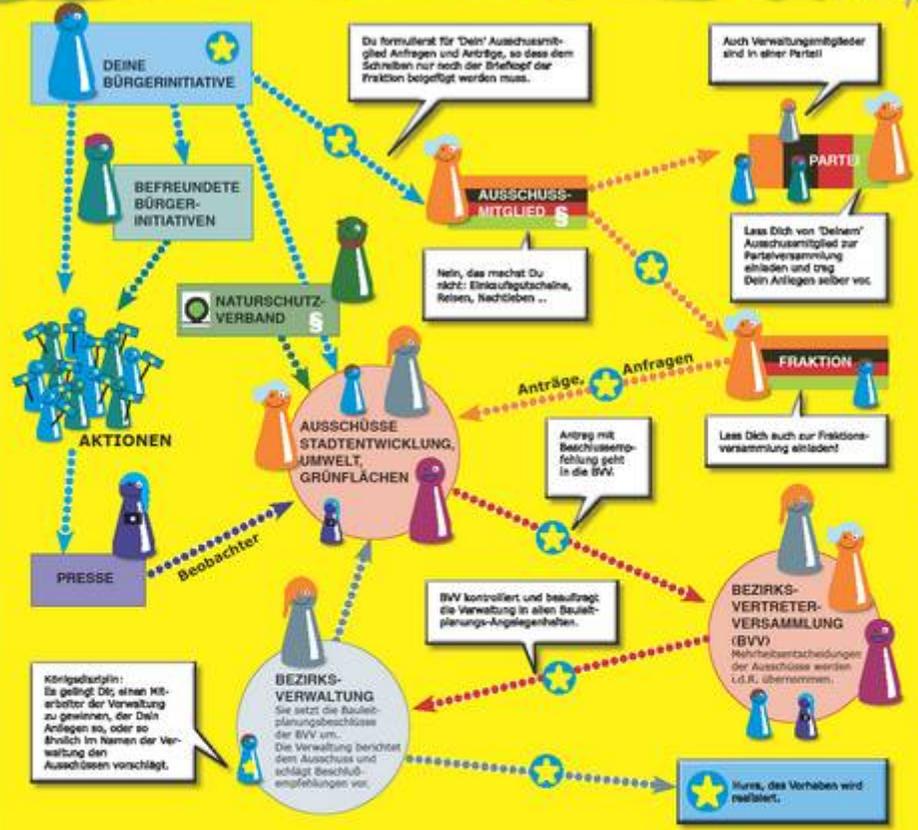
Mehr Infos unter: googeln „Wegweiser BUND“.

36

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Anhang





- Das ist Deine Bürgerinitiative!**
- Das sind Deine **Stützpartner**, die Dich und Dein Projekt unterstützen.
- Das ist eine **Ausschussmitglied**, das Dir qualifizierte Beratung, Deine Interessen in der Fraktion zu vertreten. Name und Kontaktdaten findest Du auf der Homepage der Fraktion.
- Das ist die **Presse**, zu der Du einen guten Draht aufgebaut hast. **PR ist wichtig!**
- Das sind die **anderen Bezirksvertreter**.
- Das ist die **Verwaltung**, gewöhnlich mit großer Informationsvorsprung, gesammelten Expertisen und gut vernetzt.

- Das ist Dein Anliegen.** Such Dir Stützpartner. Wie viel Zeit wert ist ihr haben? Welche Strategie ist am besten zu verfolgen? Welche Aktionsformen wolle ihr wählen? Wollt ihr Euch der Politik bedienen?
- Naturschutzverband:** Nach § 43 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) haben anerkannte Naturschutzverbände bei Planungen und Geschäften, die Naturschutzbelange betreffen, das Recht auf Einsicht in Sachverständigenurteilen und Planungsunterlagen sowie die Möglichkeit, Stellungnahmen zu den Verfahren abzugeben.
- Das ist eine **Fraktion:** Ein Zusammenschluss von gewählten Volksvertretern innerhalb eines Parlaments auf Grundlage gemeinsamer politischer Überzeugungen. Sie gehören meistens der selben Partei an. Die Arbeit der Fraktionen wird finanziert aus Steuergeldern.
- Das ist eine **Partei:** Ein auf unterschiedliche Weise organisierter Zusammenschluss von Menschen, die innerhalb eines umfassenderen politischen Verbandes (eines Staates o. ä.) die nach streben, politische Macht und die entsprechenden Positionen zu besetzen, um ihre eigenen sachlichen oder idealen Ziele zu verwirklichen und/oder periodische Vorteile zu erlangen.
- Stützregeln im Ausschuss:** Die Rechtsausschüsse der Bezirksvertretung legen öffentlich, Gäste sind willkommen. Im Ausschuss fallen die wichtigen Entscheidungen. Diese Entscheidungen gehen die Beschlussempfehlung an die Bezirksvertreterversammlung (BVV) und werden dort in der Regel so beschlossen. Gäste haben kein Rederecht. Jede/r Ausschussmitglied für Dich Rederecht befragt und der Ausschuss mehrheitlich zustimmt, kannst Du Dein Anliegen auch selbst vortragen oder Ergänzungen machen. Die Sitzungstermine, die Tagesordnung und die Sitzungsunterlagen findest Du auf der Homepage der Bezirksvertretung.

googeln: „Wegweiser BUND“