

## Bebauungsplanverfahren

Problemstellung	Beratung	Gestaltung
Standort Einordnung im Gemeindegebiet Grenze Plangebiet <b>Erforderlichkeit Bplan</b> Grundeigentümer  Umlegung notwendig? Vorkaufsrechtssatzung?  Veränderungssperre? Einleitung Planverfahren Materialsammlung Artenschutz Umweltschutz Naturschutz Bodenschutz Altlasten Verkehr/Lärm	Regionalplanung  Flächennutzungsplan Angrenzendes Baugebiet Auswirkung auf Nachbargemeinden  <b>Verfügbarkeit Grundeigentum für Gemeinde</b>  <b>Aufstellungsbeschluss</b> Eigentümeranhörung vor Umlegungsbeschluss Umlegungsbeschluss Bekanntmachung Umlegungsvermerk im Grundbuch Ermittlung Einwurfswert Zuteilungswert Vorkaufsrecht im Umlegungsverfahren Kontrolle über Kaufpreise (§ 51 BauGB Genehmigungsvorbehalt)	Verfahrenswahl „Normalverfahren“ vereinfachtes Verfahren (§§ 13, 13 a, 13 b BauGB) vorhabenbezogener Bplan Verbindung mit § 13a, 13 b BauGB  <b>Städtebauliche Verträge notwendig?</b>
Art der Nutzung Infrastruktur Gemeindeeinrichtungen Schule Kindergarten Einkaufsmöglichkeiten	<b>Beauftragung</b> Pläne für Bplan Erschließungsplan Folgekosten Folgelasten Bodenwerterhöhungen Gutachten Wertentwicklung	Entwicklungsplanung Sanierungsplanung Vorhabenplanung
vorgezogene Bürgerbeteiligung	Umlegungsvorteil	Bodenwerterhöhung durch Planung

Beteiligung Träger der öffentlichen Belange  
Begründung Entwurf  
Bebauungsplan  
**Umweltbericht**  
Zusammenstellung /  
Gliederung **verfügbarer umweltbezogener Informationen**

Abgrenzung städtebaulicher Vertrag  
Durchführungsvertrag  
Verkehrs- und Lärmgutachten  
naturschutzrechtlicher Ausgleich  
Abwägung Entwurf städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)  
Bplan vor Offenlegung Entwurf Gestaltung  
Umlegung, Eigentümergespräche  
Zusammenstellung Offenlegungsmaterial /  
Begründung Bplan

### **Offenlegungsbeschluss mit Begründung**

**Offenlegung 30 Tage**  
Stellungnahmen zum  
zum Bplan  
Erarbeitung Beantwortung  
Stellungnahmen

Abarbeitung Relevanz der  
Stellungnahmen für  
Umlegungsverfahren  
Zwischenergebnis für  
Umlegung: Welche Grundstücke sind noch offen?  
Entwürfe **Ablösungsverträge**  
Erschließung

Prüfung der Relevanz  
der Inhalte von  
Stellungnahmen für  
städtebauliche Verträge

### **Erarbeitung städtebaulicher Verträge für den Vollzug der Umlegung**

Zustimmung zur Umlegung  
zu Einwurfs- und Zuteilungswert, Zuteilung Grundstück  
oder Geldabfindung

Führen Stellungnahmen  
zu Änderungen / Anpassungen  
der geplanten Bplan-Festsetzungen?

**Erarbeitung Entwurf Umlegungsplan**  
naturschutzrechtlicher  
Ausgleich:  
Vereinbarungen notwendig?  
CEF-Maßnahme erforderlich?

Prüfung **Vollzugsfähigkeit** der Festsetzungen im Umlegungsverfahren

Überprüfung der bisherigen Ergebnisse  
der Abwägung der privaten und öffentlichen  
Belange miteinander und gegeneinander

### **Satzungsbeschluss**

**Bekanntmachung** Bplan  
Inkrafttreten Bplan  
Zustellung Umlegungsplan  
an Grundstückseigentümer  
unanfechtbarer Umlegungs-  
plan Bekanntmachung der  
Unanfechtbarkeit

Änderung der Grund-  
stücksverhältnisse.  
anschließend Grund-  
buchberichtigung