



## Zur Wiederholung:

### Bauleitplanung:

Im BauGB und in der BauNVO geregelt:  
städtebauliche Planungen

Städte und Gemeinden bestimmen durch Regelungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke die städtebauliche Entwicklung.



### Bauplanungsrecht:

Im BauGB und in der BauNVO geregelteres Recht der städtebaulichen Planung (Ortsplanung).

### Bauordnungsrecht:

Befasst sich mit bauaufsichtlichen Verfahren und den sicherheitstechnischen Anforderungen.



**Verhältnis** von Bauplanungsrecht zu Bauordnungsrecht:

**Bauplanungsrecht:** bestimmt, **wo** gebaut werden darf

**Bauordnungsrecht:** bestimmt, **wie** gebaut werden darf



## Planungsrecht

### Allgemeines Städtebaurecht

#### Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan § 5 BauGB
- Bebauungsplan § 30 BauGB
- Veränderungssperre § 14 BauGB
- Zurückstellung § 15 BauGB
- Vorkaufsrechte

#### Plandurchführung

- Bodenordnung §§ 45 ff. BauGB
- Enteignung §§ 85 ff. BauGB
- Erschließung §§ 123 ff. BauGB

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit

- Bebauungsplan §§ 30 bis 33 BauGB
- Nicht beplanter Innenbereich § 34 BauGB
- Außenbereich § 35 BauGB

### Besonderes Städtebaurecht

#### Sanierung

- Vorbereitende Untersuchungen §§ 140, 141 BauGB
- Sanierungssatzung § 142 BauGB
- Durchführung der Sanierung §§ 146 ff. BauGB

#### Entwicklungsmaßnahme

#### §§ 165 bis 171 BauGB

#### Stadtumbau u Soziale Stadt

#### §§ 171a bis 171e BauGB

#### Erhaltungssatzung

- §§ 172 bis 174 BauGB

#### Städtebauliche Gebote

- Baugebot § 176 BauGB
- Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebot § 177 BauGB
- Pflanzgebot § 178 BauGB
- Rückbau- u. Entsiegelungsgebot § 179 BauGB



Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern				
	Raumordnung	Städtebau	Bauordnung	Denkmalschutz
<b>Bereich</b>	Überörtliche Gesamtplanung	Ordnung u. Nutzungs des Bodens	Gefahrenabwehr, Sicherheit u. Ordnung, Gestaltung	Kulturdenk-mäler
<b>Gebiet</b>	Bund, Land, Region	Gemeinde u. Teilgebiete der Gemeinde	bauliche Anlagen	bauliche Anlagen
<b>Gesetzgebungskompetenz</b>	Rahmenkompetenz des Bundes, Vollkompetenz der Länder im Rahmen der Bundesvorgaben	Konkurrierende Vollkompetenz des Bundes	Keine Bundeskompetenz Vollkompetenz der Länder	Keine Bundeskompetenz Vollkompetenz der Länder
<b>Regelungen</b>	Art. 75 IV GG	Art. 74 I Nr. 18 GG	Art. 70 GG	Art. 70 GG
<b>Gesetze</b>	ROG	BauGB	Bauordnungen der Länder	Denkmalschutzgesetze



## Die interkommunale Bauleitplanung

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Erfordernis der interkommunalen Abstimmung entspringt der Selbstverwaltungsgarantie gemäß Art. 28 Abs. 2 GG.



Die Nachbargemeinde wird in ihren Rechten verletzt, wenn die planende Gemeinde ihre materielle Abstimmungspflicht zum Nachteil der Nachbargemeinde missachtet.

Rechtschutz:

planungsrechtliche Gemeinde-Nachbarklage



## Das Verfahren zur Aufstellung von gemeindlichen Bauleitplänen

- Aufstellungsbeschluss
- Umweltprüfung
- Planentwurf
- Behördenbeteiligung
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Satzungsbeschluss (nicht bei Flächennutzungsplan)
- aufsichtsbehördliche Kontrolle
- Inkrafttreten



## Der Aufstellungsbeschluss

Jedes Bauleitplanverfahren beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss

zuständig:

bestimmt das Kommunalverfassungsrecht, i.d.R.:  
*Gemeinderat*

- Plangebiet muss eindeutig und für die betroffenen Bürger erkennbar abgegrenzt werden.

Beispiel: „Wohngebiet X – Straße“

- Aufstellungsbeschluss muss keine Aussagen zum Inhalt der beabsichtigten Planung treffen
- Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen



## Rechtsschutz gegen den Aufstellungsbeschluss:

**nicht möglich**

Betroffener Bürger hat keine Möglichkeit, den Aufstellungsbeschluss isoliert gerichtlich überprüfen zu lassen.



Aufstellungsbeschluss hat Bedeutung als zentrale Voraussetzung für eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

## Veränderungssperre:

*„Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass*

- 1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.*
- 2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.“*



## Die Umweltprüfung

### § 2 Abs. 4 BauGB:

*„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.“*



**Bei sämtlichen Flächennutzungs- und  
Bebauungsplänen ist eine obligatorische  
Umweltprüfung durchzuführen!**



## Entscheidungserhebliche Umweltbelange:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

und

§ 1 a BauGB

## § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

*„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*

- 7. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
  - a.) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landwirtschaft und die biologische Vielfalt,*
  - b.) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
  - c.) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*





- d.) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e.) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f.) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g.) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h.) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i.) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.“*

## § 1 a BauGB:

*„Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz*

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.*
- (2) - Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ....*
- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*
  - Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*



*(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“*



Die Gemeinde hat für jeden einzelnen Bauleitplan individuell festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung im Hinblick auf die spätere Abwägung der durch die Planung betroffenen Belange erforderlich ist.

## Umweltbericht:

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht darzustellen.

Umweltbericht: Anlage 1 zum BauGB

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bauleitplans (§§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB)

Umweltbericht enthält sämtliche umweltrelevanten Informationen.

Im Umweltbericht sind alle umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens festzuhalten.

Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.



## Der Planentwurf:

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird der Bauleitplanentwurf erarbeitet.

### zuständig:

Je nach der internen Aufgabenverteilung verantwortlichen Ämter der planenden Gemeinde

ggf. Beauftragung eines externen Architekten/ Landschaftsplaners



Dem Entwurf des Bauleitplaners ist eine Begründung beizufügen (§ 2 a Abs. 1 BauGB).

Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.



## Die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB):

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig zu unterrichten (u.a. Bürgerversammlungen)

Die Bauleitplanentwürfe sind offen zu legen.

Dauer der öffentlichen Auslegung: 1 Monat

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist abgegeben werden.

- fristgerecht abgegebene Stellungnahmen sind zu prüfen, das Ergebnis ist mitzuteilen

Die eingegangenen Anregungen sind vollständig auszuwerten (i.d.R. durch Abwägungsprotokolle, die dann mitgeteilt werden)





Erneute Auslegung ist erforderlich, wenn der Entwurf des Bebauungsplans sich aufgrund während der 1. Auslegung eingegangener Anregungen geändert hat oder ergänzt wurde.



## Behördenbeteiligung (§ 4):

- Die planende Gemeinde unterrichtet die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, frühzeitig (§ 4 Abs. 1).
- Die Behörden werden um eine förmliche Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs. 2).



Im Regelfall sind zu beteiligen:

- die zuständigen Fachbehörden
- Nachbargemeinden
- Straßenbaubehörden
- Wasser- und Flurbereinigungsbehörden
- Industrie- und Handelskammern
- Landwirtschafts-, Forst- und Naturschutzbehörden
- Energieversorgungsträger
- Verkehrsunternehmen



Die Stellungnahmen der Behörden sind bei der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.



## Der Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan (nicht der Flächennutzungsplan) wird als Satzung beschlossen.

zuständig für den Beschluss:

i.d.R. Gemeinderat/Stadtrat (Frage des Kommunalverfassungsrechts)



## Aufsichtsbehördliche Kontrolle:

Der Flächennutzungsplan bedarf stets der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1).

Der Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bedarf keiner aufsichtsrechtlichen Genehmigung.

Lediglich der Bebauungsplan, der ausnahmsweise (§ 8 Abs. 2 Satz 2) anstelle des Flächennutzungsplans tritt, bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.



Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder den Vorschriften des BauGB widerspricht.

Aufsichtsbehördliche Kontrolle ist reine Rechtsaufsicht, keine Zweckmäßigkeitkontrolle.



## Das Inkrafttreten der Bauleitpläne:

Bauleitpläne müssen öffentlich bekannt gemacht werden.

für Flächennutzungsplan: § 6 Abs. 5

für Bebauungsplan: § 10 Abs. 3





## Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung:

vgl.: §§ 1, 2, 5, 9 BauGB



## Prüfungspunkte Bauleitplanung:

- Erforderlichkeit der Planung
- Entwicklungsgebot
- Anpassung an Ziele der Raumordnung
- nachbargemeindliche Abstimmung
- Abwägungsgebot
- zulässige Darstellung/Festsetzung



## Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 Satz 1):

Die Gemeinden sind zur Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aus § 1 Abs. 3 Satz 1 kann ausnahmsweise eine Planungspflicht resultieren.



## Kein Rechtsanspruch auf Bauleitplanung!

Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen.

### Beispiel:

Gemeinde verpflichtet sich im Zuge eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor, einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen.

### Rechtsfolge:

Vertrag ist unwirksam.

## Entwicklungsgebot:

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen durch die Festsetzungen der darauf basierenden Bebauungspläne konkret ausgestaltet und verdeutlicht werden.



## Grundkonzeption des Flächennutzungsplans darf nicht berührt werden!

### Beispiel:

FN-Plan: Festsetzung einer Fläche als „Wald“  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b)

B-Plan: Festsetzung einer Fläche „zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

**zulässig**, da Grundkonzeption nicht berührt



## Anpassen an die Ziele der Raumordnung u. Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Ziele der Raumordnung sind verbindlich und enthalten Vorgaben im Hinblick auf räumlich und sachlich bestimmte oder bestimmbare, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogene textliche oder zeichnerische Festsetzungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Abs. 2 ROG).

### Beispiel:

Regionalplan weist als Ziel der Raumordnung „regionaler Grünzug“ aus:

Gemeindliche Bauleitplanung muss dem angemessen Rechnung tragen.



## Abstimmung mit Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB):

Nachbargemeinde hat Anspruch auf Beteiligung an der  
Bauleitplanung.





## Abwägungsgebot:

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.



## Abwägungserhebliche Belange:

- **private Belange**

d.h. Belange der Eigentümer, Mieter, Pächter

### Beispiel:

Schutz der Grundstücke vor Emissionen

nicht geschützt: rechtlich nicht gesicherte individuelle Interessen (Beeinträchtigung der freien Aussicht)



- **öffentliche Belange**

vor allem:

- Umweltschutz
- Denkmalschutz
- verkehrliche Auswirkungen

## Umweltschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7):

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne müssen die Belange des Umweltschutzes beachtet werden.

### § 1 a Abs. 1 BauGB:

Bodenschutzklausel

### § 1 a Abs. 3 BauGB:

Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 hat die Vermeidung und den Ausgleich der durch den Plan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.



## Immissionsschutz (§ 50 BImSchG):

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete möglichst vermieden werden.

## Schädliche Umwelteinwirkungen:

vgl. § 3 Abs. 1 BImSchG:

Immissionen, die nach Art, Maß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

### zu beachten:

Technische Anleitungen (TA) Lärm und Luft

Schallschutz: DIN 18005 Teil 1 (sieht Orientierungswerte vor, die bei städtebaulichen Planungen beachtet werden sollen)



## Verkehr:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen Probleme der Verkehrserschließung gelöst werden.

- Der fließende Verkehr verlangt den Ausbau von Straßen und Wegen, Bau von Ampelanlagen usw.
- Ruhender Verkehr: Stellplätze
- Auch die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Bauleitplanverfahren nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 abwägungsrelevant.



## Der Abwägungsvorgang:

vollzieht sich in 4 Phasen:

- Ermittlung der abwägungserheblichen Belange
- Einstellung der abwägungserheblichen Belange in die Abwägung
- Gewichtung der Belange in tatsächlicher u. rechtlicher Hinsicht
- Planungsentscheidung





Bei der Planungsentscheidung sind insbesondere zu beachten:

- die planerische Konfliktbewältigung u.
- die Rücksichtnahme auf schutzwürdige Individualinteressen



## Gebot der planerischen Konfliktbewältigung

besagt, dass eine Planung Konflikte, die mit ihr einhergehen oder aus ihr entstehen, keinesfalls bewusst offen oder ungeregelt bleiben dürfen.

**Merkmale von  
Flächennutzungsplan und  
Bebauungsplan**

**Flächennutzungsplan**

- gesamtes Gemeindegebiet
- grobkörnig
- Darstellungen (§ 5 BauGB)
- Grundzüge
- Begründung
- Verwaltungsprogramm
- Inzidentkontrolle

**Bebauungsplan**

- Teil des Gemeindegebietes
- feinkörnig – parzellenscharf
- Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- Konkrete Bodennutzung
- Begründung
- Satzung mit Außenwirkung
- Inzident- u. Normenkontrolle

# Umweltschutz in der Bauleitplanung

## § 1 Abs. 7 BauGB:

*„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“*

Umweltschutz ist ein öffentlicher Belang.



## § 1a BauGB

*„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.“*



## § 1 Abs. 7 BauGB

enthält die so genannte „Bodenschutzklausel“.

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend  
umgegangen werden; ... .“*

Diese Grundsätze sind gemäß 1 Abs. 7 in der Abwägung  
zu berücksichtigen.



## § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauBG

*„Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a.) bis i.)“*

## § 1a Abs. 3 BauGB

*„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“*





## § 1 Abs. 3 Satz 2

*„Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“*

## § 1a Abs. 3 Satz 3

*„Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.“*



## § 1a Abs. 3 Satz 4

*„Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.“*

## Umweltbericht

### § 2 Abs. 4

*„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umwelt-bericht beschrieben und bewertet werden.“*

### § 2a BauGB

Bericht ist als Begründung dem Entwurf des Bauleitplans beizufügen.



§ 3 Abs. 2 Satz 1 u. 2,  
§ 4 Abs. 1 Satz 1 u. Abs. 3

Umsetzung der Anforderungen der EU-rechtlichen  
Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren



§ 5 Abs. 2 Nr. 4 -10,  
§ 5 Abs. 3 Nr. 3

Darstellungen bzw. Kennzeichnungen im  
Flächennutzungsplan



## § 5 Abs. 2a

*„Die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.“*

## § 9 Abs. 1 Nr. 20

*„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:*

*die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft.“*





## § 9 Abs. 1 Nr. 23, 24, 25

Betrifft Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen  
im B-Plan



## § 9 Abs. 1 a

Betrifft Möglichkeiten der Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf den Baugrundstücken selbst, im sonstigen Geltungsbereich des B-Plans oder einem anderen B-Plan; Ermächtigung zur Zuordnung zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, einschließlich von Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen



# Verhältnis des Bundesnaturschutzgesetzes zum Baurecht

geregelt in § 21 Abs. 1 BNatSchG

*„Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“*



## Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135 a – 135 d)

Im 7. Teil des 1. Kapitels des BauGB sind ergänzende Regelungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung enthalten.



## Der Rechtsschutz im Baurecht

- Rechtsschutz gegen Bauleitpläne
- Rechtsschutz gegen baurechtliche Einzelentscheidungen
- Rechtsschutz der Gemeinde



# Rechtsschutz gegen Bauleitpläne



## Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

Satzungen können im Wege der **Normenkontrolle** (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VBGO) gerichtlich überprüft werden.



Folge:

- Bebauungsplan-Veränderungssperre
- Innenbereichssatzung
- Außenbereichssatzung
- Sanierungs- oder Erhaltungssatzung

können Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens sein.





## Voraussetzungen des Normenkontrollverfahrens:

- Satzung ist in Kraft getreten
- Antragsfrist: 2 Jahre  
nach Bekanntmachung
- antragsbefugt: wer geltend machen kann,  
durch die Satzung oder in  
deren Anwendung in seinen  
Rechten verletzt zu sein  
(oder in absehbarer Zeit  
verletzt zu werden)



Problem: die Antragsbefugnis

- antragsbefugt:
- Eigentümer von im Bebauungsplan gelegenen Grundstücken
  - sofern Festsetzungen unmittelbar ihr Grundstück betreffen
  - Antragsbefugnis auch, wenn von den Festsetzungen mittelbar betroffen



## Unmittelbare Betroffenheit:

Antragsteller wird durch den Bebauungsplan an der beabsichtigten baulichen oder sonstigen Nutzung seines Grundstücks gehindert



## Mittelbare Betroffenheit:

Festsetzungen für das Nachbargrundstück oder in der Nachbargemeinde können sich auf das eigene Grundstück auswirken



Belange des Antragstellers müssen schutzwürdig sein  
(nicht, wenn keine oder nur geringfügige Nachteile)



keine Schutzwürdigkeit:

- bei rechtswidrig erlangten Belangen  
(Eigentümer eines ohne Baugenehmigung  
errichteten Wohnhauses ist nicht antragsbefugt,  
wenn ein Bebauungsplan in seiner  
Nachbarschaft eine Sportanlage festsetzt)



antragsbefugt auch:

- Mieter
- Pächter
- Bauantragsteller
- Grundstückserwerber
- Behörden
- Nachbargemeinden



zuständig für das Normenkontrollverfahren:

das Oberverwaltungsgericht (OVG)

In Bayern:

Verwaltungsgerichtshof





Wenn Bebauungsplan für unwirksam erklärt wird, wird die Entscheidung allgemein verbindlich und ist von der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen.



Ist Normenkontrollantrag zulässig, prüft das Gericht den Bebauungsplan unter allen in Betracht kommenden Gesichtspunkten.



Selektion findet über die Antragsbefugnis statt.



## Gerichtliche Überprüfung der Abwägung:

1. wenn Abwägung nicht stattgefunden hat  
**(Abwägungsausfall)**
2. wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie hätte eingestellt werden müssen  
**(Abwägungsdefizit)**



3. wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt werden  
**(Abwägungsfehleinschätzung)**
  
4. wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht  
**(Abwägungsdisproportionalität)**



## Vorläufiger Rechtsschutz:

- einstweilige Anordnungen zulässig, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten
- wird erlassen, wenn nach vorläufiger Prüfung Normenkontrollantrag offensichtlich Erfolg haben wird und anderenfalls vollendete Tatsachen geschaffen werden



## sog. Inzidentkontrolle

Wirksamkeit eines Bebauungsplans wird von den Verwaltungsgerichten im Rahmen einer Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung oder gegen eine erteilte Baugenehmigung inzident geprüft



## Verfassungsbeschwerde

Gegen Bebauungsplan ist auch Verfassungsbeschwerde  
zulässig

Voraussetzung: Rechtsweg ist erschöpft  
(Normenkontrollverfahren geht vor)





## Rechtsschutz gegen baurechtliche Einzelentscheidungen:

1. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung
2. Klage gegen bauaufsichtliche Anordnungen
3. Nachbarklage



Zu 1:

## **Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung**

Fallkonstellation:

- Baugenehmigung wird rechtswidrig versagt
- Behörde bleibt untätig
- Gemeinde ist notwendig beizuladen



Zu 2:

## **Klage gegen bauaufsichtliche Anordnungen**

- Anfechtungsklage

Beispiel: Klage gegen Beseitigungsanordnung

Widerspruch und Klage in Beseitigungsanordnung haben  
*„aufschiebende Wirkung“*



Zu 3:

## Nachbarklage

- Klage gegen Erteilung einer Baugenehmigung (Anfechtungsklage)

Klagebefugnis: Vortrag, der Rechtsverletzung als möglich erscheinen lässt



Nachbarklage, Nachbarwiderspruch sind begründet, wenn die Baugenehmigung nachbarschützende Vorschriften verletzt, die zum Prüfungsumfang der Baugenehmigung gehören.



## Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn:

Widerspruch und Anfechtungsklage gegen bauaufsichtliche Zulassung haben keine aufschiebende Wirkung!



Nachbar muss Antrag auf Aussetzung der Vollziehung stellen.



## Rechtsschutz der Gemeinde:

Klage, wenn Baugenehmigung ohne Einvernehmen (§ 36 BauGB) erteilt wird

planungsrechtliche Gemeinde-Nachbarklage (Klage gegen Baugenehmigung der Nachbargemeinde)





## Zusammenarbeit mit Privaten

- § 11 städtebaulicher Vertrag
- § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan
- § 13 Vereinfachtes Verfahren
- § 13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung



## § 11 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen.

Insbesondere zulässig, wenn die Gemeinde mit Hilfe eines Vertragspartners ein neues Baugebiet schaffen will.



Die Gemeinde überträgt einem privatem Vertrags-partner auf dessen Kosten:

- die Vorbereitung
- die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, insbesondere:
  - Ausarbeitung der Planung
  - Ausarbeitung der Erstellung des Umweltberichts
  - Umlegung
  - Bodensanierung



Beispiel:

## Einheimischen-Modelle

Grundstückseigentümer verpflichten sich vertraglich gegenüber der Gemeinde oder dem zwischengeschalteten Bauträger, die zukünftigen Baugrundstücke nur bzw. zumindest bevorzugt an ortsansässige zu verkaufen.



## § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3

Gegenstand städtebaulicher Verträge können sog.  
Folgekostenvereinbarungen sein.



Beachte:

**§ 11 Abs. 2:**

*„Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.“*

## § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Paketlösung“:

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers
- Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde
- vorhabenbezogener Bebauungsplan

## § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan

### Überblick über das Verfahren:

- Erstellung des Planentwurfs durch Vorhabenträger
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden
- Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträger und Gemeinde
- Genehmigungspflicht
- Bekanntmachung des B-Plans