

# Inhouse-Schulung Bauleitplanung

30./31.01.2019 –


**RA Johannes Bohl**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Würzburg

# Gliederung

1. Planungsbegriff
2. Planungshierarchie
3. Flächennutzungsplan
4. Planbereiche
5. Bebauungspläne
6. Materielle  
Planungsanforderungen
7. Planungsverfahren
8. Sicherung der Bauleitplanung
9. Planverwirklichungsinstrumente
  - a) Bodenordnung
  - b) Enteignung
  - c) Erschließung
  - d) Städtebauliche Verträge
10. Rechtsschutz
11. Einzelfragen

# Planungsbegriff

- Bestimmte Methode des Vorgehens
- Gewährleistung der rationalen Erledigung von Aufgaben
- Grundlage: Feststellung gegebener Umstände
- prognostische Einschätzung künftiger Entwicklungen
- Komplexität des Planungsprozesses
- Wertung, Abwägung und Ausgleich unterschiedlicher Interessen
- schöpferischer Planungsakt
- planerischer Gestaltungsspielraum



nur in engen  
Grenzen  
überprüfbar!

# Arten der Planung

## Gesamtplanung



vollständige Erfassung  
des Planungsraumes

### überörtliche Planung

- LEP
- Regionalplanung

### örtliche Planung

- F-Plan
- B-Pläne

## Fachplanung



Erfassung von  
Einzelprojekten

### umweltspezifische Fachplanungen

Hauptinhalt:

Umweltschutz

- Landschaftsplanung (§§ 8 ff. BNatSchG)
- Schutzgebietsausweisungen (z.B. LSG, WSG)

### umweltrelevante Fachplanungen

Nebeninhalt:

Umweltschutz

- z.B. Planfeststellungen für Infrastrukturprojekte

*beide Planungsarten sind raumbezogen*

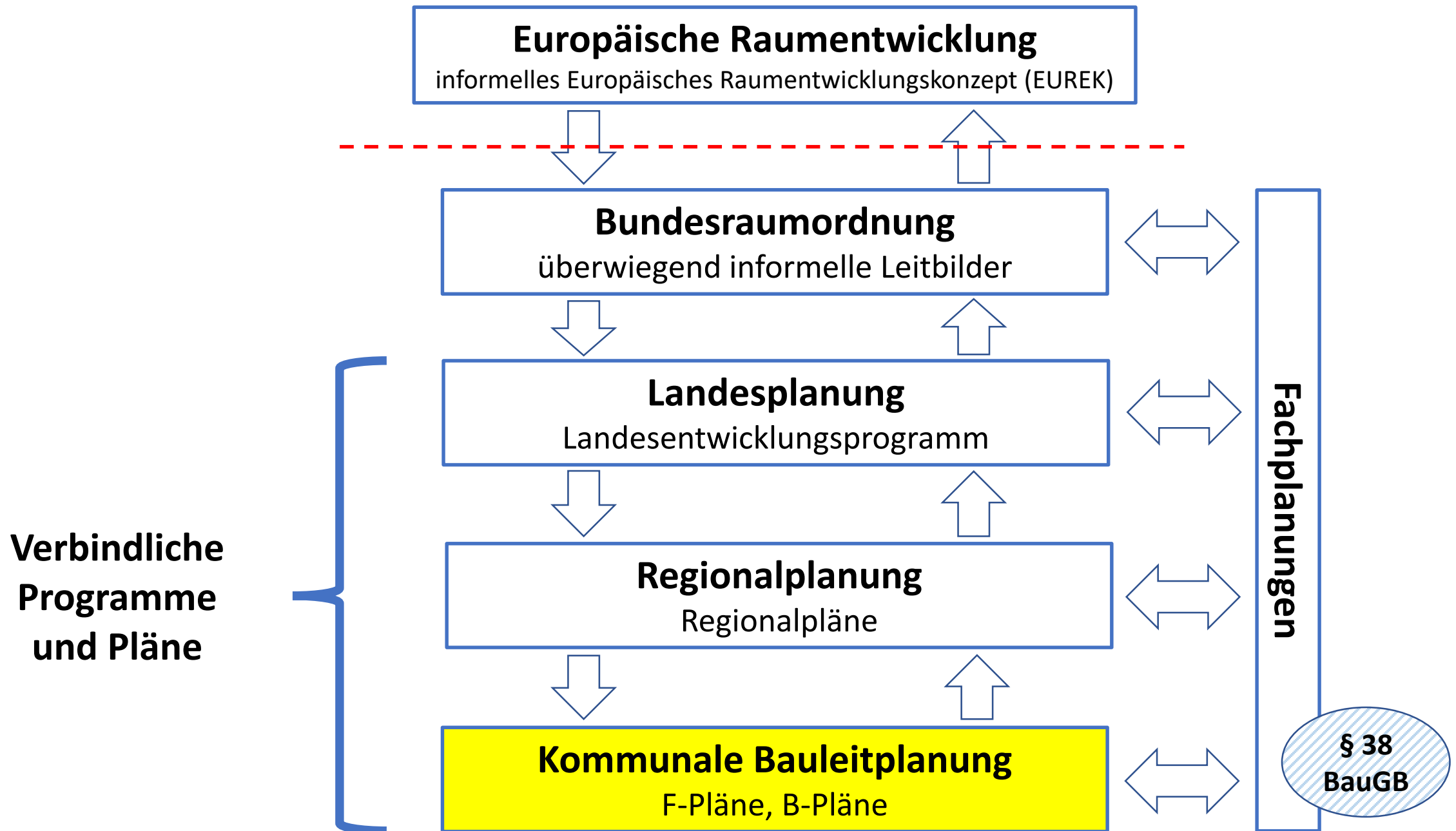
# Planungshierarchie

## § 1 Abs. 4 BauGB

*Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.*

### **Gegenstromprinzip** (Art. 1 Abs. 3 BayLplG; § 1 Abs. 3 ROG)

- Abstimmung der Raumplanung von oben nach unten:
  - Beachtungspflicht
  - Anpassungspflicht der Bauleitpläne (Aktive Anpassungspflicht?)
- Abstimmung von unten nach oben:
  - Beteiligungsrechte
  - Abwägungsrechte an Entscheidungsprozessen



# Planungshierarchie

## Problemstellung:

- Pläne verschiedener Planungsebenen dürfen sich nicht widersprechen.
- Übergeordnete Pläne dürfen nicht von unten durchkreuzt werden.
- Sicherstellung der Eigenentfaltung auch auf unterer Planungsstufe.

# Planungshierarchie

## **Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

- Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen
- Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der Gemeinde
- „Anpassen“:
  - Konkretisierung durch Bauleitplanung = bindend
  - keine Überwindung in der Abwägung
- Grundsätze = Direktiven, die (ausnahmsweise) in der Abwägung überwunden werden können



# Planungshierarchie

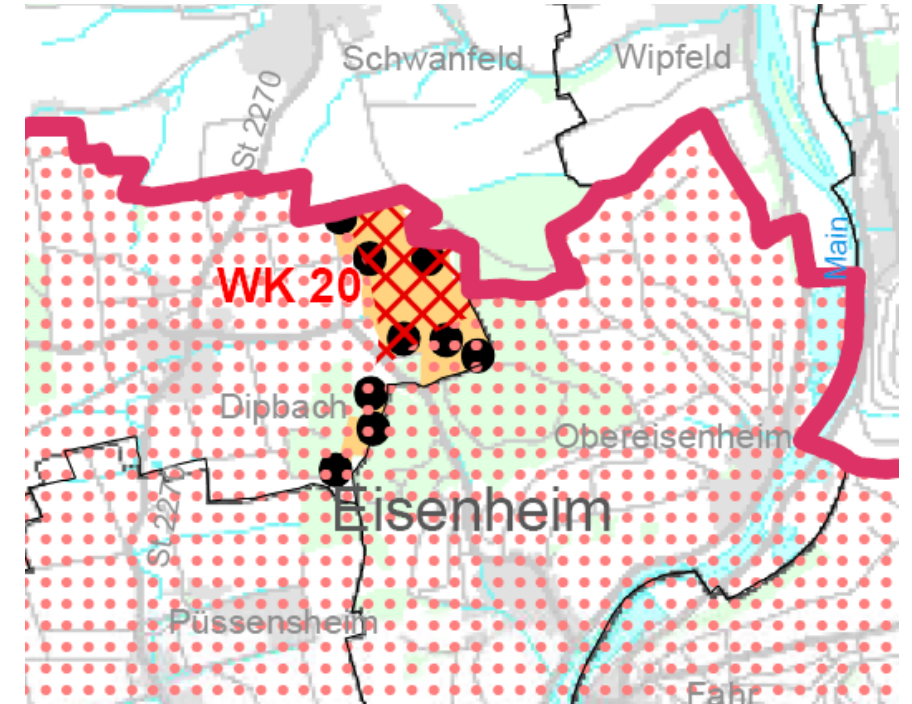
Beispiel aus dem Regionalplan Würzburg (2)

## 5 Erneuerbare Energien

### 5.1 Windkraftnutzung





[...]

**5.1.2 Z** Zur räumlichen Steuerung der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen werden Vorrang-, Vorbehalts- und Ausschlussgebiete dargestellt. Lage und Abgrenzung dieser Gebiete bestimmen sich nach der Karte 2 b „Siedlung und Versorgung – Windkraftnutzung“ im Maßstab 1:100.000, die Bestandteil des Regionalplans ist.



### Ziele der Raumordnung

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  **WK 1** Vorranggebiet für Windkraftnutzung (mit Nr.)
-  **WK 23** Vorbehaltsgebiet für Windkraftnutzung (mit Nr.)
-  **WK 48(b)** Vorbehaltsgebiet für Windkraftnutzung WK 48 mit einer zeitlichen Befristung auf 25 Jahre, d.h. bis zum Januar 2043  
Folgenutzung: Ausschlussgebiet für Windkraftnutzung
-  Ausschlussgebiet für Windkraftnutzung

# Planungshierarchie

## Kommunale Planungshoheit

Art. 28 Abs. 2 GG / Art. 11 Abs. 2 Bayer. Verfassung

- Bestandteil der Selbstverwaltungsgarantie
- subjektives Recht, die eigenen örtlichen Angelegenheiten selbst zu bestimmen
- Institutionelle Garantie: Es muss ausreichender eigener Gestaltungsspielraum verbleiben.
- Kommunale Verfassungsbeschwerde zum BVerfG
- kommunale Popularklage zum BayVerfGH

### Kommunale Selbstverwaltung

#### Personalhoheit

- Recht, Personal auszuwählen, einzustellen, zu befördern und zu entlassen

#### Finanzhoheit

- Recht, eigenverantwortlich einen Haushalt aufzustellen, eigene Abgaben zu erheben und über Einnahmen und Ausgaben selbst zu verfügen

#### Planungshoheit

- Recht, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen

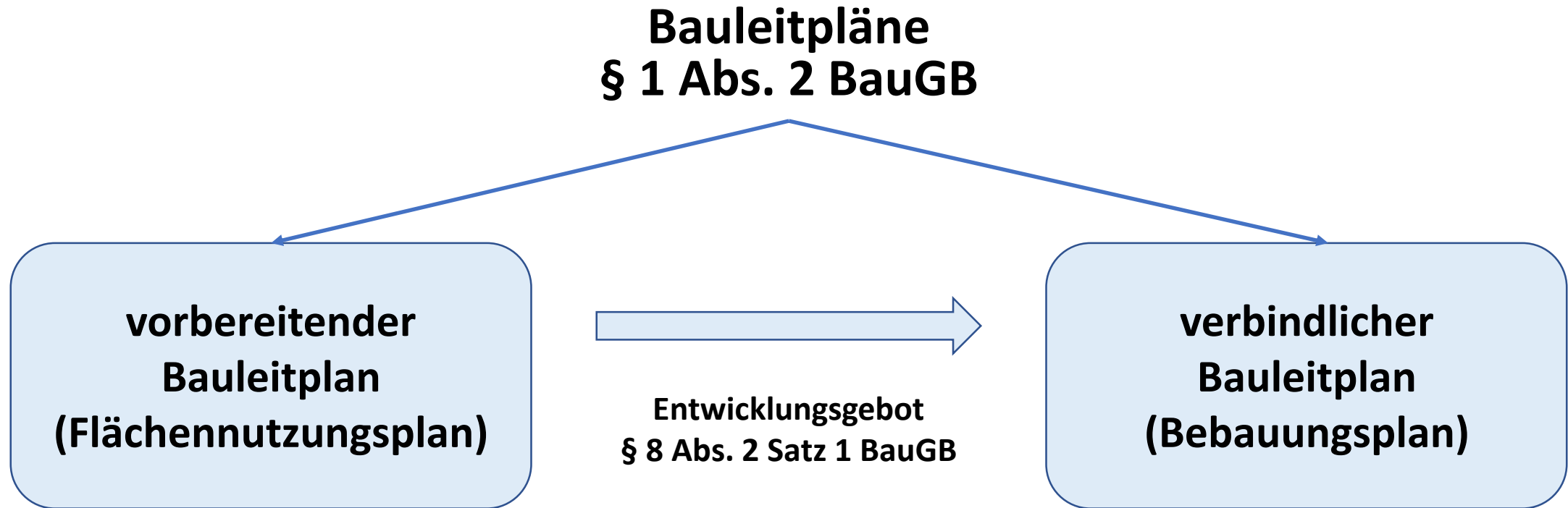
#### Rechtsetzungshoheit

- Recht, innerhalb des Gemeindegebiets eigene Rechtsvorschriften (kommunale Satzungen) zu erlassen

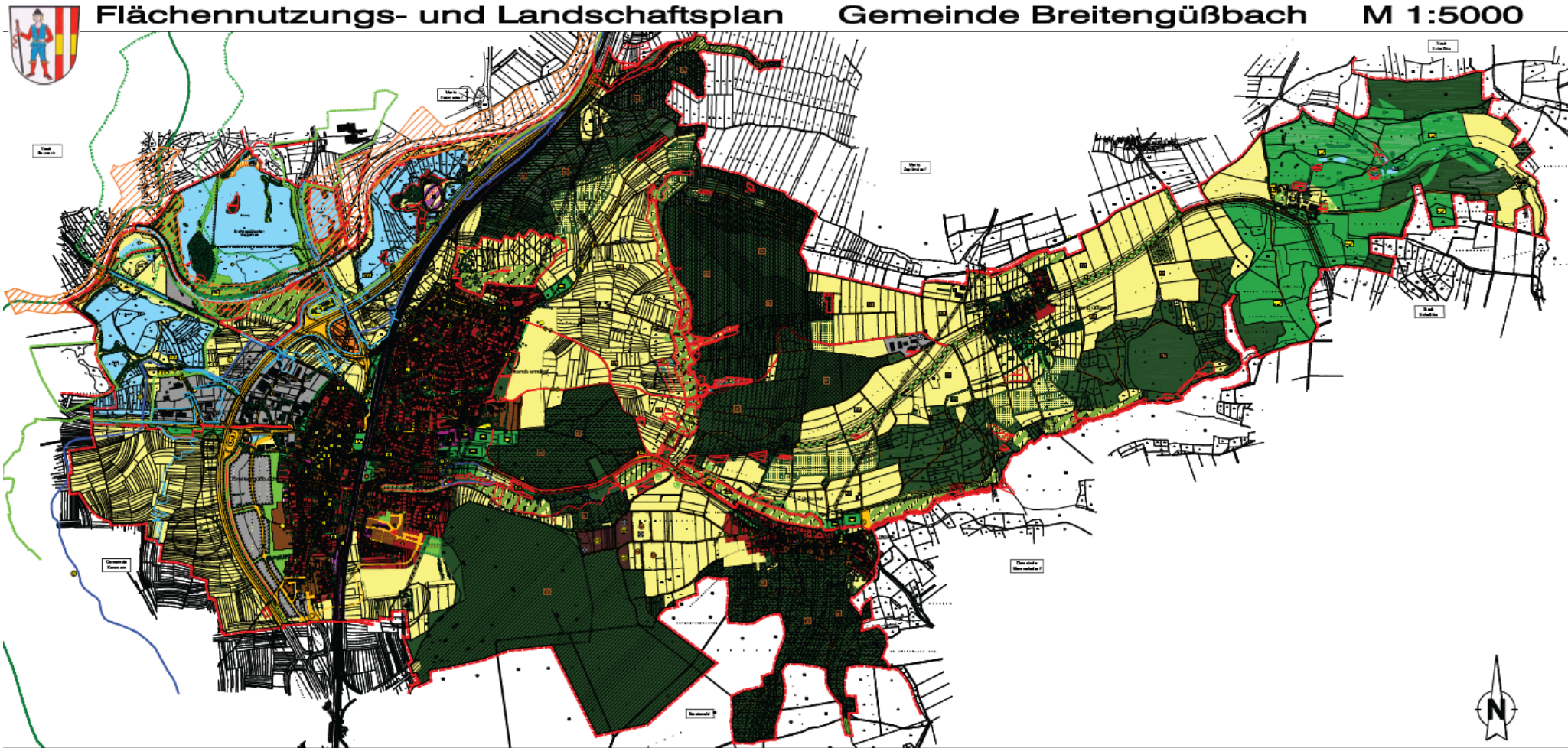
#### Organisationshoheit

- Recht, innere Organisation der Verwaltung selbst regeln zu können

# Planungshierarchie



# Flächennutzungsplan





# Flächennutzungsplan

## Zweck

- Gesamtplan für die Bodennutzung (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
  - räumlicher Teilplan (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
  - sachlicher (und ggf. räumlicher) Teilplan (§ 5 Abs. 2b i.V. mit § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB)
- Planungshorizont ca. 15 Jahre → Fortschreibung
- Rechtsnorm „sui generis“
- **Änderungen des F-Plans stellen keinen Planungsschaden oder Vertrauensschaden dar!**

# Flächennutzungsplan

## Inhalt

- Darstellungen (grds. keine unmittelbare bodenrechtliche Wirkung)
  - nach § 5 Abs. 2 BauGB (nicht abschließend)
  - nach BauNVO
- Kennzeichnungen (z.B. Bergbauflächen, Altlasten, Naturgefahren)
- nachrichtliche Übernahmen (z.B. bestehende Fachplanungen, Denkmalensembles, Überschwemmungsgebiete)
- Vermerke (künftige Fachplanungen, künftige Überschwemmungsgebiete, Hochwasserrisikogebiete)

# Flächennutzungsplan

## **Landschaftsplan**

- verbindliche Integration  
nach § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V. mit Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayNatSchG
- Verfahren nach BauGB

# Flächennutzungsplan

## Problemfall: Sondergebiet

- Darstellung als „Sonderbaufläche“ (S) nicht genügend!
- Regelmäßig ist Darstellung mit konkretem Nutzungszweck nach § 11 BauNVO erforderlich (z.B. SO<sub>Einzelhandel</sub>)





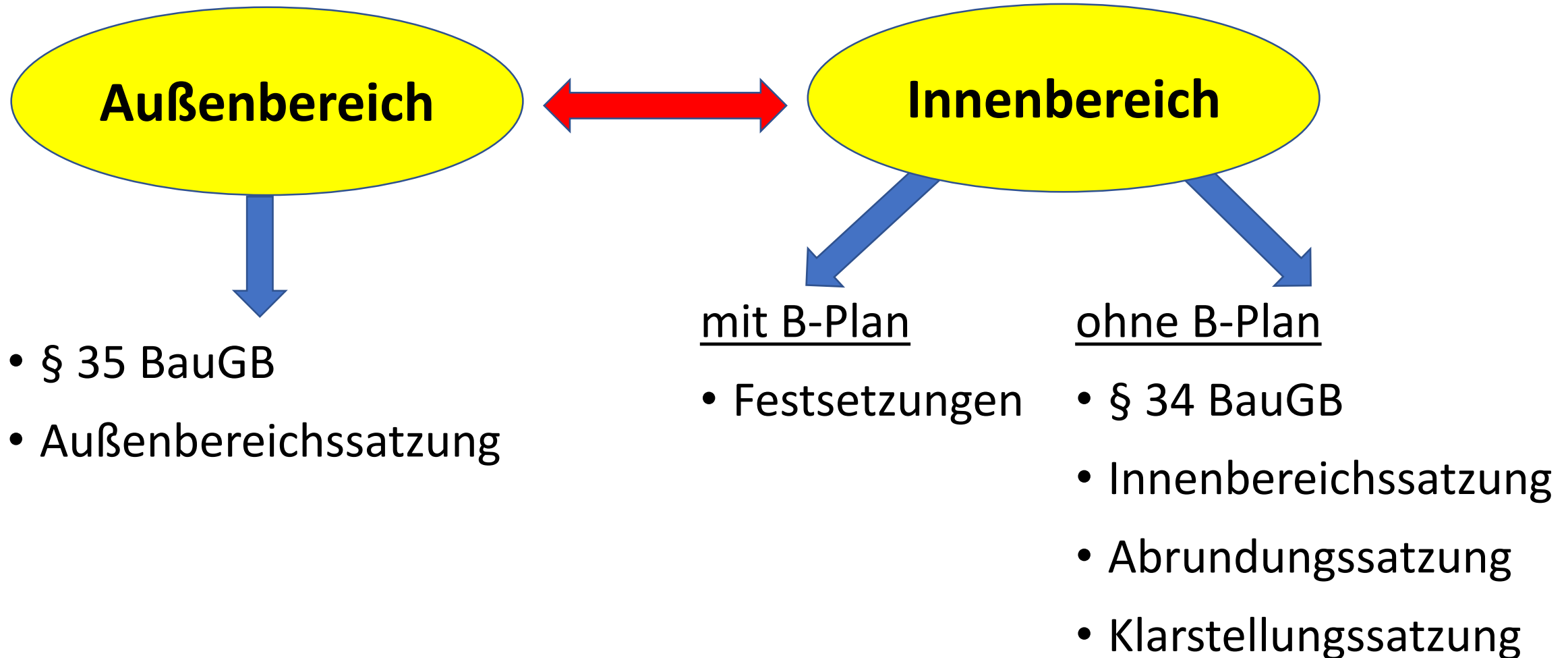
# Flächennutzungsplan

## Konzentrationszonen (§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB)

- Wirkung: Privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Ziff. 2 bis 6 BauGB) sind außerhalb in der Regel unzulässig
- Rechtsprechung: methodisches Vorgehen notwendig!
  1. Bestimmung absoluter Tabuzonen
  2. Bestimmung relativer Tabuzonen
  3. planerische Auswahl aus den Potentialflächen
  4. Ergebnis: substantiell genügender Raum für Vorhaben



# Planbereiche

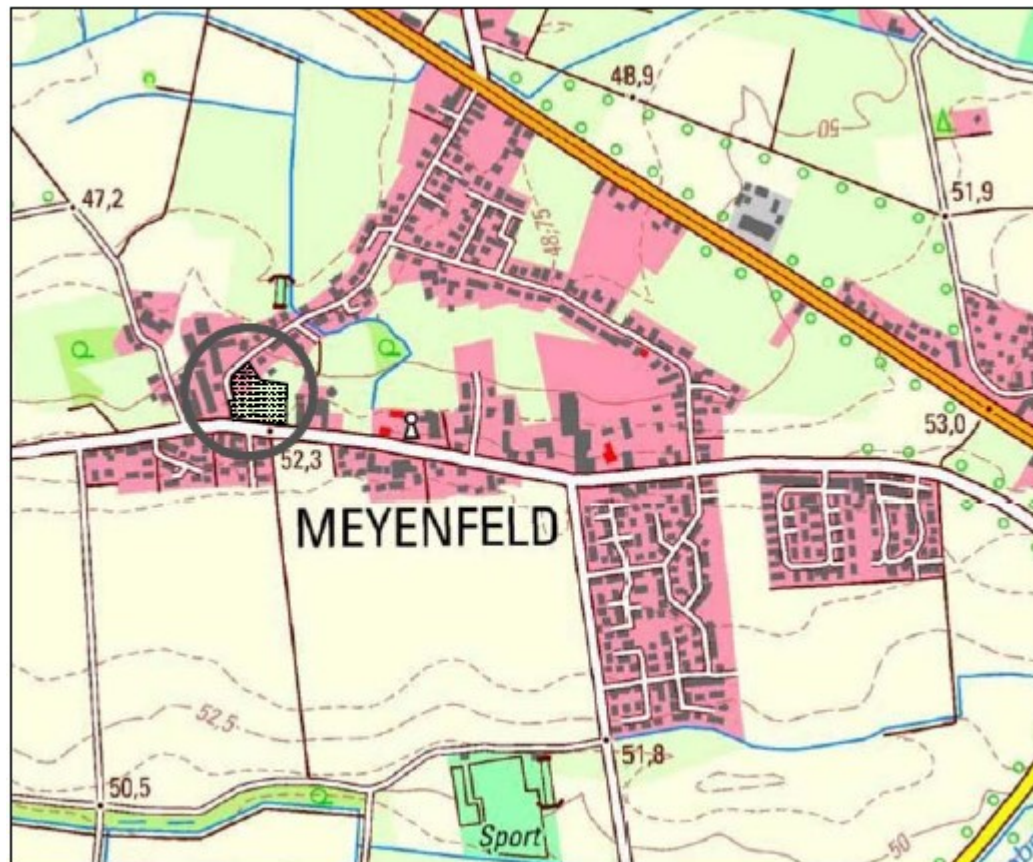


# Planbereiche

Abgrenzung zum Außenbereich		
Teil der organischen Siedlungsstruktur	Faustregel: mindestens zwei Seiten des Grundstücks grenzen an bebaute Flächen	→ Innenbereich
„Außenbereichsinsel“ im Innenbereich	keine Baulücke, d.h. „Bebauungszusammenhang“ ist unterbrochen	→ Außenbereich
Splittersiedlung	Hausgruppe ohne organische Siedlungsstruktur (Faustregel: < 20 Hauptgebäude)	→ Außenbereich

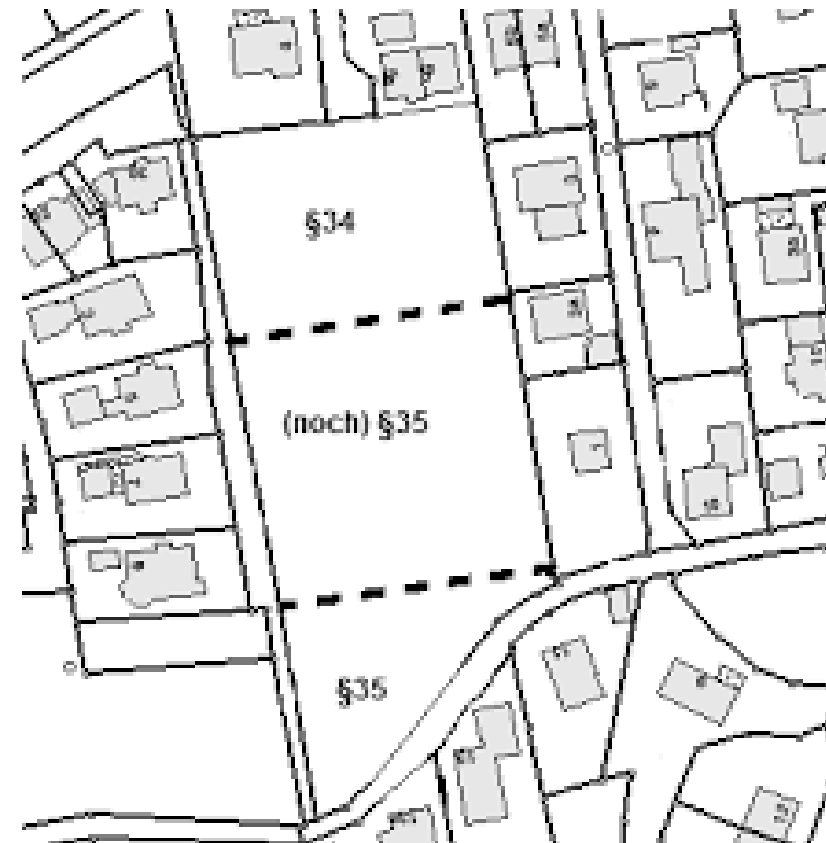
# Planbereiche

Beispiele für „Außenbereichsinseln“



# Planbereiche

## Beispiele für Baulücken



# Planbereiche

ungeordneter **Innenbereich** / Gemengelage (§ 34 Abs. 1 BauGB)

- im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Einfügen in die nähere Umgebung:
  - Art der baulichen Nutzung
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Bauweise
  - Grundstücksfläche, die überbaut werden soll
- Einhaltung des Rücksichtnahmegebots (drittschützend)

# Planbereiche

regelkonformer **Innenbereich** (§ 34 Abs. 2 BauGB)

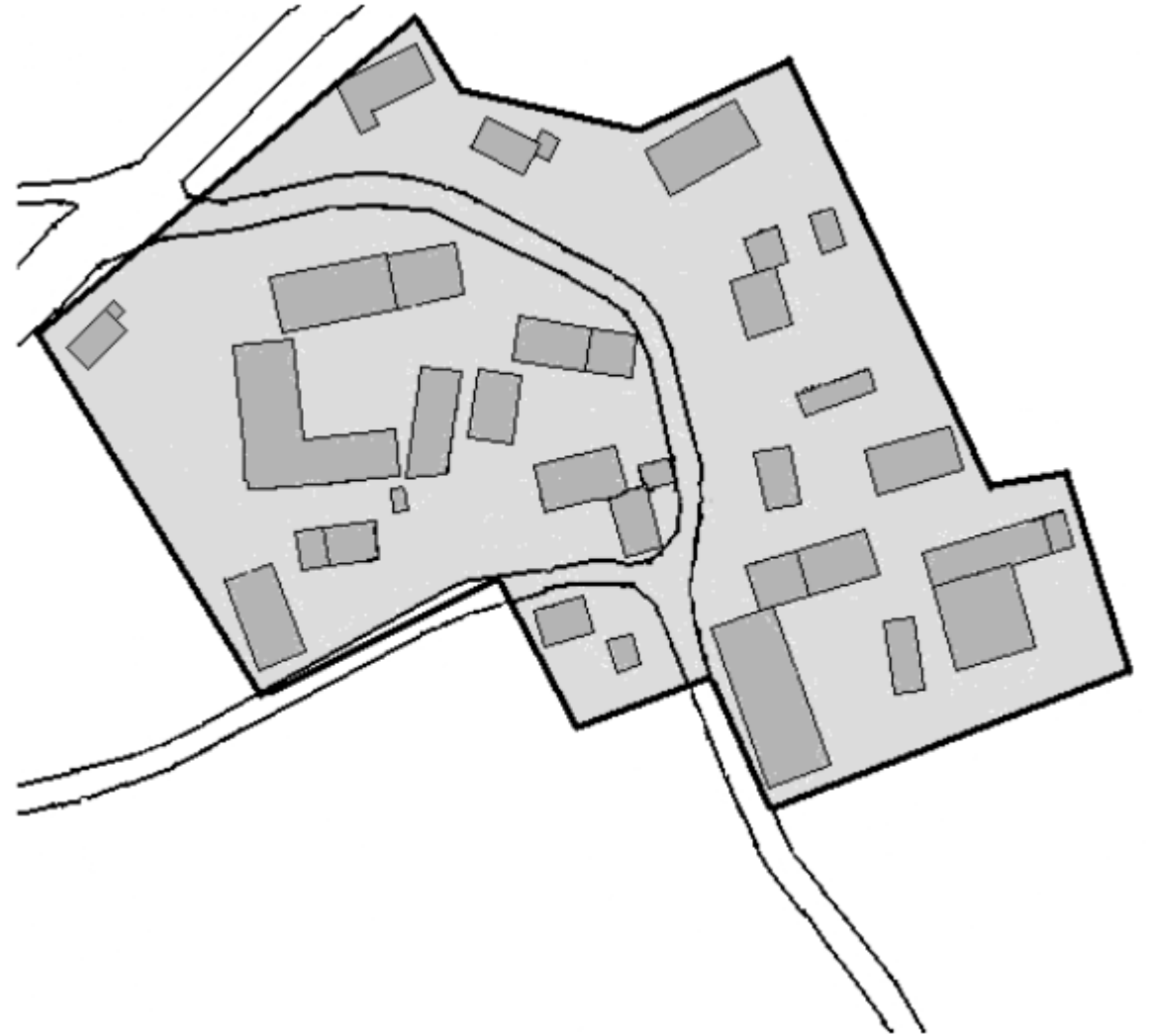
- nähere Umgebung entspricht Gebietskategorie der BauNVO
  - Art der baulichen Nutzung richtet sich nach BauNVO
  - „Gebietserhaltungsanspruch“
  - im Übrigen gilt § 34 Abs. 1 BauGB



# Planbereiche

deklaratorische **Klarstellungssatzung**  
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 1 BauGB)

- stellt die tatsächlichen Grenzen des Innenbereichs dar
- muss den Innenbereich nachzeichnen (in der Regel kein planerischer Spielraum, keine Abwägung)
- legt nicht den Außenbereich fest
- aber: normative Bindungswirkung für Baugenehmigungsverfahren

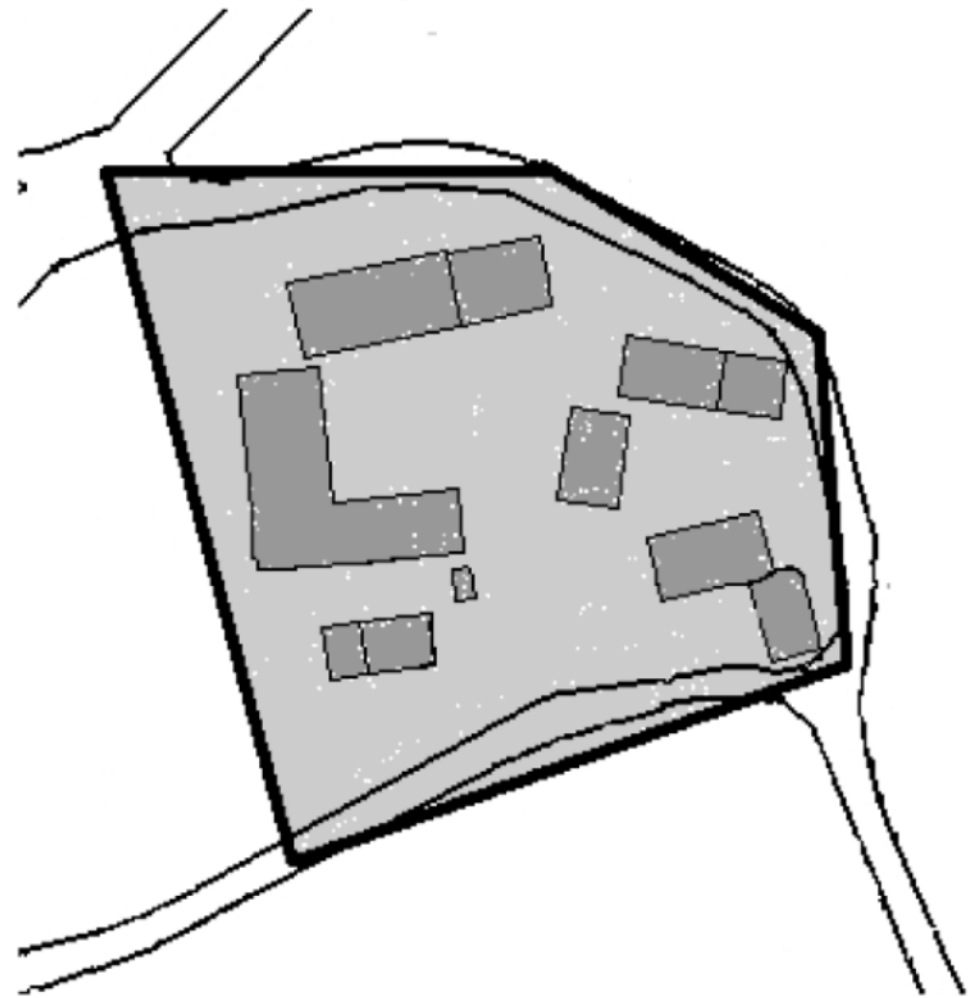




# Planbereiche

## **Entwicklungssatzung (auch: Festlegungssatzung)** (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 BauGB)

- „Splittersiedlung“ im Außenbereich mit hinreichendem Gewicht kann zu Ortsteil (= Innenbereich) aufgewertet werden
- Darstellung im F-Plan als Baufläche
- keine Festsetzungen erforderlich
- vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB



# Planbereiche

## Einbeziehungssatzung

(auch: Ergänzungssatzung)

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 3 BauGB)

- erfasst nur „einzelne“ Außenbereichsflächen, die an einen bebauten Ortsteil angrenzen
- Prägung durch den bebauten Bereich
- Verzicht auf Bauleitplanverfahren muss vertretbar sein
- vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB



# Planbereiche

## **gemeinsame Anforderungen**

an Entwicklungs- und Einbeziehungssatzungen (§ 34 Abs. 5 BauGB)

- geordnete städtebauliche Entwicklung (u.a. Erforderlichkeit)
- keine UVP-pflichtigen Vorhaben
- keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten

# Planbereiche

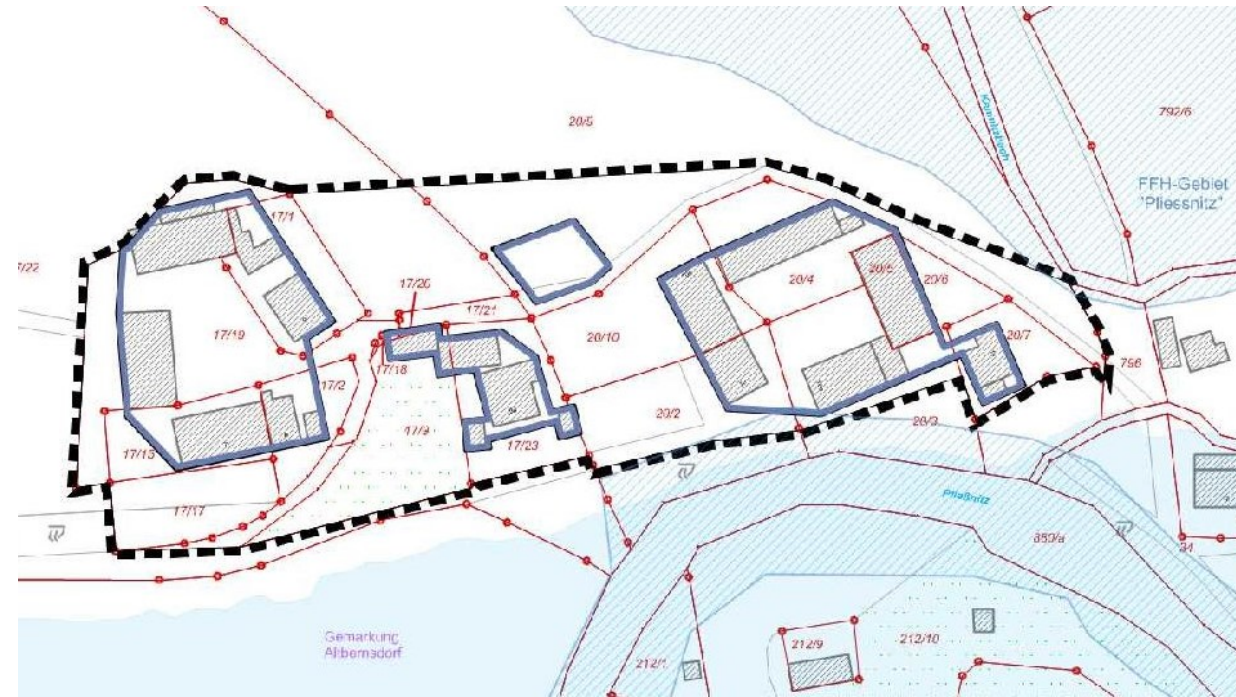
## **Außenbereich (§ 35 BauGB)**

- Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)
  - öffentliche Belange dürfen nicht „entgegenstehen“
- Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)
  - öffentliche Belange dürfen nicht „beeinträchtigt“ werden
- Teilprivilegierte („begünstigte“) Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)

# Planbereiche

## Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)

- bestehende Wohnbebauung von „einigem Gewicht“
- Überwindung folgender Belange:
  - Darstellung von Landwirtschaftsflächen oder Wald im F-Plan
  - Entstehen/Verfestigung einer Splittersiedlung
- auch für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe
- weitere Bestimmungen über Zulässigkeit von Vorhaben möglich
- vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB



# Planbereiche

## **Voraussetzung für Außenbereichssatzung** (§ 35 Abs. 5 Satz 4 BauGB)

- geordnete städtebauliche Entwicklung (u.a. Erforderlichkeit)
- keine UVP-pflichtigen Vorhaben
- keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten

# Bebauungspläne

verbindlicher Bauleitplan

- Schafft „Baurecht“  
→ Inhaltsbestimmung des Eigentums
- Festlegung der Bodenordnung
- einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)
- qualifizierter Bebauungsplan
- vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Art. 14 GG

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. **Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.**

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

# Bebauungspläne

## **Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)**

- zumindest eine der vier Grundvoraussetzungen fehlt
  - Festlegungen zu Art der baulichen Nutzung
  - Festlegungen zu Maß der baulichen Nutzung
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - örtliche Verkehrsflächen
- Vorhaben muss den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen
- im Übrigen gelten die Anforderungen der §§ 34, 35 BauGB



# Bebauungspläne

## **Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)**

- Festsetzungen zu Art, Maß, überbaubare Grundstücksfläche und örtliche Verkehrsflächen (Mindestinhalt)
- Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB  
→ Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzungsmittel: Zeichnung, Farbe, Schrift, Text  
→ Planzeichenverordnung
- Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs 6 und 7 BauGB)

# Bebauungspläne

## **Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)**

- Vorhaben sind an Festsetzungen gebunden!
- Gebietserhaltungsanspruch für Dritte  
→ nur in Bezug auf Art der baulichen Nutzung
- Gebot der Rücksichtnahme für Dritte  
(z.B. § 15 Abs. 2 Satz 2 BauNVO; auch gebietsübergreifend)
- Drittschutz für sonstige Festsetzungen nur, wenn durch Gemeinde „gewollt“ → Auslegung  
(z.B. „... zum Schutz der Nachbarschaft ...“)

# Bebauungspläne

## **Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)**

- sind nach Art und Umfang bereits in B-Plan vorgesehen („ausnahmsweise“)
- Problem: „Kippen des Gebiets“

## **Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB)**

- nicht möglich bzgl. „Grundzügen“ des B-Plans
- erforderlich aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit
- Abweichung städtebaulich vertretbar
- Vermeidung einer offenbar nicht beabsichtigten Härte
- mit den nachbarlichen und öffentlichen Belangen vereinbar

# Bebauungspläne

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB)**

- Planungsrechtliche Legitimierung eines bestimmten Vorhabens
- Projektbezogenheit des Bauleitplans
- Auftreten eines einzelnen Investors
  - Vorhaben muss in Eigentum des Investors stehen oder er muss zivilrechtliche Verfügungsbefugnis haben

# Bebauungspläne

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB)**

### Anforderungen nach § 12 BauGB

- Vorhaben- und Erschließungsplan (vom Investor)
  - muss untrennbar mit Bebauungsplan verbunden werden
  - keine Bindung an § 9 BauGB
- Durchführungsvertrag
  - Verpflichtung zur zeitlich bestimmten vollständigen Durchführung
  - (teilweise) Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten
- Einbeziehungsflächen möglich
- Sanktionen (Aufhebung, ggf. vertragliche Sanktionen)

# Bebauungspläne

## **Grünordnungsplan**

- verbindliche Integration  
nach § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V. mit Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayNatSchG
- kann auf einen Teilbereich beschränkt werden  
(Art. 4 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbs. BayNatSchG)
- Verfahren nach BauGB

# Bebauungspläne

## **örtliche Bauvorschriften**

- fakultative Integration nach Art. 81 Abs. 2 BayBO
- Festsetzungskatalog des Art. 81 Abs. 1 BayBO (textlich und zeichnerisch)
- bei Integration Verfahren nach BauGB

# Materielle Planungsanforderungen

## **Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

- Gebot, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungsbefugnis und Planungspflicht der Gemeinde)
- Erforderlichkeit:
  - wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich
  - Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe
  - breiter planerischer Gestaltungsspielraum der Gemeinde
  - Planinhalt muss rechtlich zulässig und „umsetzbar“ sein



# Materielle Planungsanforderungen

## **Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

- Nicht erforderlich:  
Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren  
(sog. Negativplanung; reine Verhinderungsplanung)
- Ausnahmsweise kann Planungspflicht bestehen
  - Verdichtung des Planungsermessens
    - erstmalige Aufstellung eines F-Plans  
(§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB, „ist darzustellen“)
    - Anpassung an Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

# Materielle Planungsanforderungen

## **Kein Anspruch auf Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

- nicht aus Vertrag
- nicht aus Gesetz
- nicht (mittelbar) durch Schadensersatzverpflichtungen etc.

**Planung muss immer „abwägungsoffen“ erfolgen!**

# Materielle Planungsanforderungen

## **Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB)**

- Nachhaltigkeit
- soziale , wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen
- Wohl der Allgemeinheit
- sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung der Umwelt (einschl. Klimaschutz und Klimaanpassung)
- baukulturelle Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vorrang der Innenentwicklung

**Wirkung: Programmsätze, die in Abwägung nur mit „gewichtigen“ entgegenstehenden Belangen überwunden werden können**

# Materielle Planungsanforderungen

## **Planungsleitlinien (Abwägungsdirektiven) (§ 1 Abs. 6 BauGB)**

- Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB
- nicht abschließende Aufzählung

**Wirkung: fließen in die Abwägung ein → § 1 Abs. 7 BauGB**

# Materielle Planungsanforderungen

## **Interkommunale Abstimmungspflicht (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

- Belange der Nachbargemeinde sind zu berücksichtigen („Abstimmungsgebot“)
- Gewichtung?

# Materielle Planungsanforderungen

## **Anforderungen an den Umweltschutz (§ 1a BauGB)**

- Konkretisierung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB
- Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Eingriff in Natur- und Landschaft  
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG)

**Wirkung: der Abwägung zugänglich, aber besonders hohes Gewicht!**

# Materielle Planungsanforderungen

## **Einzelfälle zum Umweltschutz**

- Leitfaden: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Schutz der Natura-2000-Gebiete über §§ 31 ff. BNatSchG
- Artenschutz über § 44 BNatSchG
- Lärmschutz: DIN 18005
- Trennungsgebot (§ 50 BImSchG)

# Materielle Planungsanforderungen

## **Konfliktbewältigung**

- Gebot der Konfliktbewältigung auf der eigenen Planungsebene
- Verbot des Konflikttransfers auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen
  - Konflikt muss im Weiteren plankonform lösbar sein



# Materielle Planungsanforderungen

## Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

- Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange
  - Berücksichtigung aller einschlägigen Belange  
Ermittlungspflicht (§ 2 Abs. 3 BauGB)
  - Gewichtung aller Belange  
Bewertungspflicht (§ 2 Abs. 3 BauGB)
- Abwägungsoffenheit bis zum Satzungsbeschluss

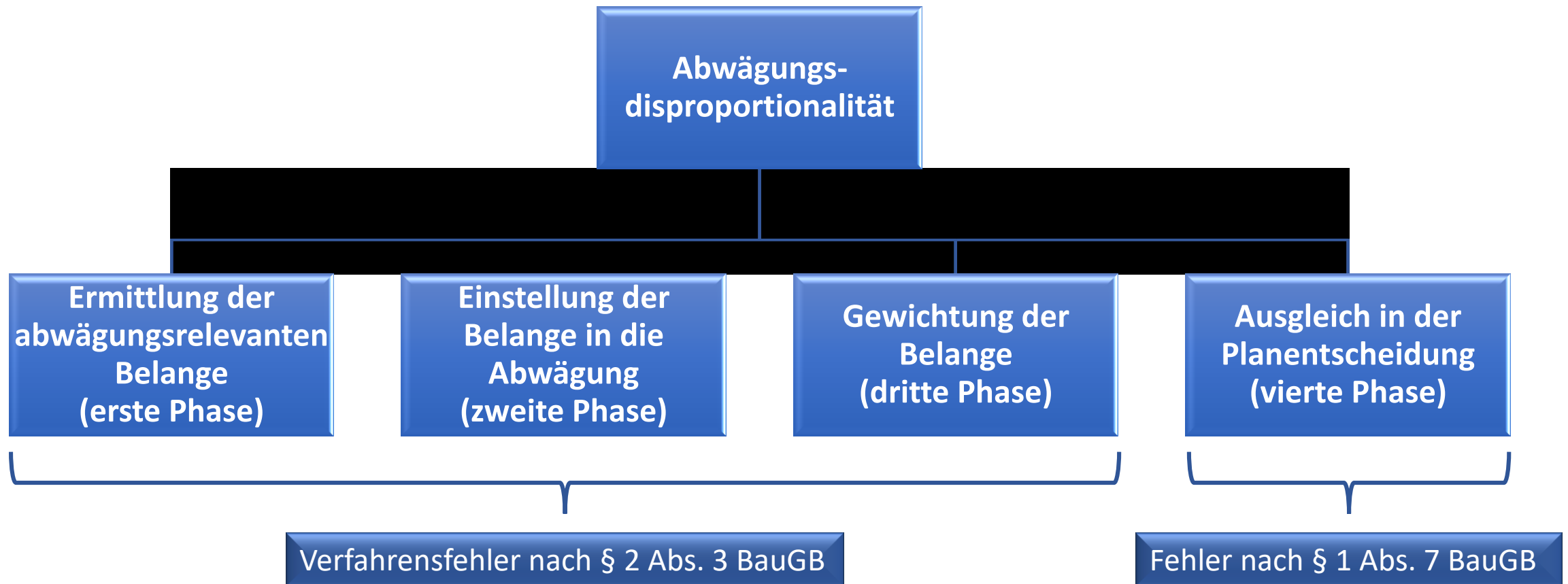
**Wirkung: der Abwägung zugänglich, aber besonders hohes Gewicht!**

# Materielle Planungsanforderungen

## Abwägungsfehler

- **Abwägungsausfall:**  
Abwägung hat nicht stattgefunden
- **Abwägungsdefizit:**  
berücksichtigungspflichtiger Belang wurde nicht berücksichtigt
- **Abwägungsfehleinschätzung:**  
Bedeutung oder Gewicht eines privaten oder öffentlichen Belangs wurde verkannt
- **Abwägungsdisproportionalität:**  
Gewichtung der Belange zueinander steht mit deren objektiven Gewicht nicht im Einklang

# Materielle Planungsanforderungen



# Materielle Planungsanforderungen

## **Entwicklung aus F-Plan (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

- kein inhaltlicher Widerspruch zu F-Plan
- häufig: Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)
- Ausnahmen:
  - isolierter B-Plan ausreichend (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
  - vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)
    - dringende Gründe

# Materielle Planungsanforderungen

## Aufhebung/Änderung eines B-Plans (§ 1 Abs. 8 BauGB)

- gleiche Anforderungen wie bei Erstaufstellung
- ggf. vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

## Problem: Bestandsüberplanung

- Planverwirklichungschance?
- Instrumente:
  - Zustimmung der Eigentümer
  - vertragliche Verpflichtung zur Plananpassung

## Planschadensrecht

- Grundsatz:  
Entschädigung für Wertverlust  
nach Planaufhebung  
(§ 42 Abs. 2 BauGB)
- Ausnahme:  
keine Entschädigung, wenn  
B-Plan älter als 7 Jahre ist und  
eine ausgeübte Nutzung  
beeinträchtigt wird  
(§ 42 Abs. 3 BauGB)

# Planungsverfahren

## Überblick über Verfahren

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit
  - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
  - Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
- Bekanntmachung des Ergebnisses der Prüfung der Einwendungen
- Umweltprüfung
- Beschluss über den Bauleitplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Genehmigung des Bauleitplans (§ 10 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung des Bauleitplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

# Planungsverfahren

## **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)**

- für den Regelfall nicht vorgeschrieben
- Ausnahmen:
  - Veränderungssperrensatzung
  - Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
  - Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB)
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

# Planungsverfahren

## Beteiligung der Öffentlichkeit

- frühe Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
  - Verpflichtend! (trotz § 214 Abs. 1 BauGB)
  - Verfahren kann zweckmäßig gestaltet werden (z.B. Bürgerversammlung)
- Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
  - Anforderung an Auslegungsbekanntmachung
  - Auslegung 1 Monat (parallel obligatorische Nutzung des Internet)
- **Beifügung von Begründung und Umweltbericht (§ 2a BauGB)**



# Planungsverfahren

## **Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB (§ 4 BauGB)**

- Gemeinde trifft Auswahl der zu beteiligenden Behörden und TÖB
- Fristen können verlängert werden

## **Formelle Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB)**

# Planungsverfahren

## **Begründung und Umweltbericht (§ 2a BauGB)**

- Bestandteil des B-Plans (§ 9 Abs. 8 BauGB)
- ist nach Stand des Verfahrens „fortzuschreiben“
- Inhalt der Begründung:
  - Darlegung aller materiellen Anforderungen sowie Berücksichtigung der relevanten Belange
- Inhalt des Umweltberichts:
  - Anhang 1 zum BauGB
  - Darstellung der Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange in der **Umweltprüfung** (§ 2 Abs. 4 BauGB)

# Planungsverfahren

## **Abwägung**

- Einzelabwägung aller Einwendungen (Bürger, Behörden, TÖB)
- Mitteilung über die Behandlung der Abwägung

## Aber:

- Änderung des Plans (einschließlich Begründung) führt zu erneuter Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- Verfahren kann verkürzt / beschränkt werden
- nicht bei nur klarstellenden oder redaktionellen Änderungen!

# Planungsverfahren

## Inkrafttreten des Bauleitplans

- Flächennutzungsplan
  - Beschluss über F-Plan
  - Genehmigung durch Aufsichtsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB)
  - Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB)
- Bebauungsplan
  - Beschluss über B-Plan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
  - Ausnahme: Genehmigung des B-Plans (§ 10 Abs. 2 BauGB)
  - Ausfertigung des B-Plans
  - Bekanntmachung des B-Plans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

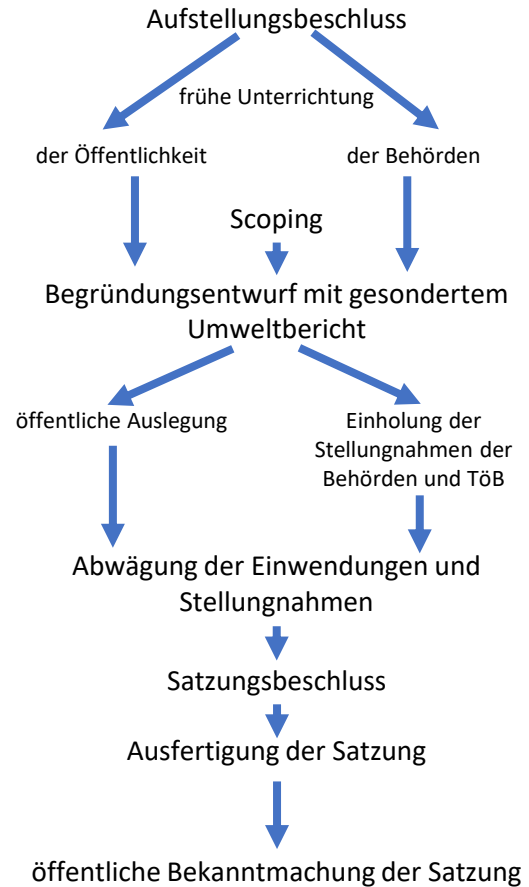
# Planungsverfahren

## **Gemeindeordnung**

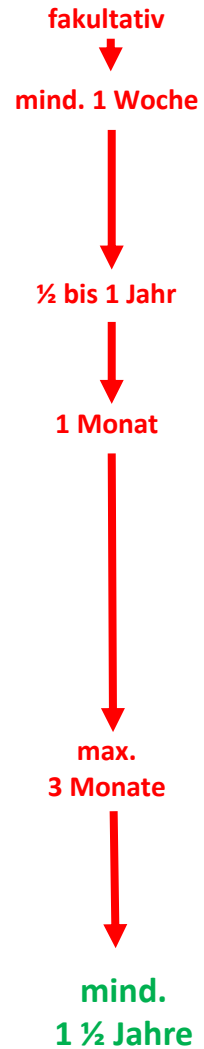
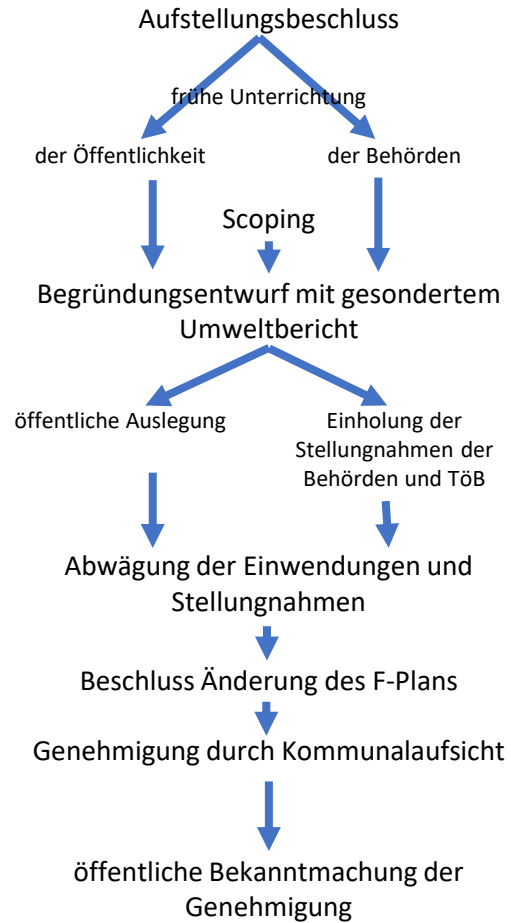
- Verfahren nach der Gemeindeordnung bleibt unberührt
- Problem:  
Art. 49 GO – Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung

## traditionelles Planaufstellungsverfahren (Parallelverfahren)

### Bebauungsplan



### F-Plan-Änderung



# Planungsverfahren

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

- vereinfachtes / beschleunigtes Verfahren
- kein § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- keine Umweltprüfung bis 2 ha Versiegelungsfläche
- vereinfachte Umweltprüfung (> 2 ha > 7 ha)

## **Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB)**

- nur für Wohnbebauung → Gebietsart
- keine Umweltprüfung bis 1 ha Versiegelungsfläche

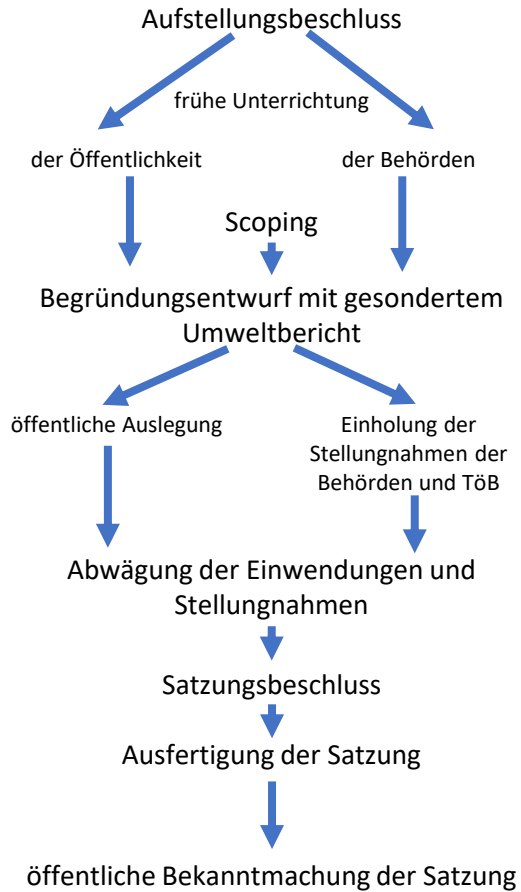
### **Wichtig!**

- **Anforderungen des § 1 BauGB blieben unberührt**
- **bekannte Umweltbelange sind zu berücksichtigen**
- **Natura-2000-Gebiete und Artenschutz gelten uneingeschränkt**

**traditionelles Planaufstellungsverfahren (Parallelverfahren)**

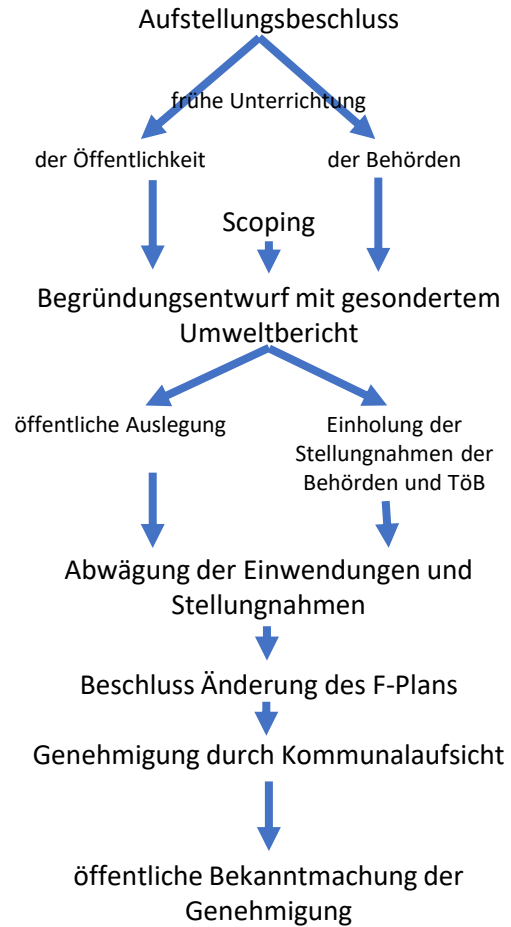
**§ 13a / § 13b BauGB**

**Bebauungsplan**

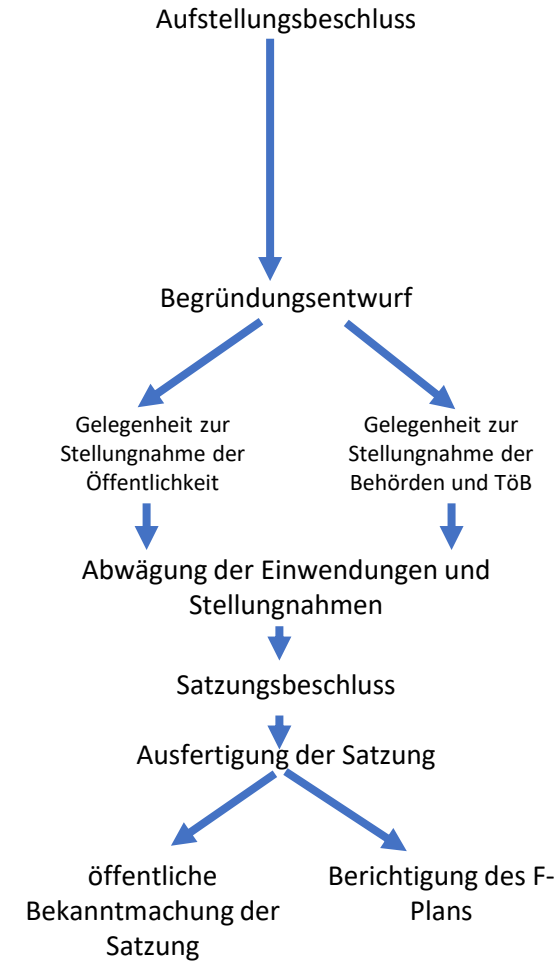


**fakultativ**  
**mind. 1 Woche**  
**½ bis 1 Jahr**  
**1 Monat**  
**max. 3 Monate**  
**mind. 1 ½ Jahre**

**F-Plan-Änderung**



**Bebauungsplan**



**quasi obligatorisch**  
**max. 1 Monat**  
**ca. 3 – 6 Monate**



# Sicherung der Bauleitplanung

## **Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)**

- Bedeutung und Rechtsnatur
- Anwendungsbereich
- Wirkung und Ersetzung des Einvernehmens
- Rechtsschutz der Gemeinde
- Einvernehmensfiktionss (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

**Gemeinde kann  
Einvernehmen  
nutzen, um eigene  
Planungen zu  
betreiben und zu  
sichern!**

# Sicherung der Bauleitplanung

## **Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB)**

- bis 1 Jahr (vor oder ohne Veränderungssperrensatzung, § 14 Abs. 1 BauGB)
- bis 1 Jahr (ab Aufstellungsbeschluss für F-Plan-Änderung Konzentrationszonen, § 14 Abs. 3 BauGB)  
→ Verlängerung um 1 Jahr möglich (§ 14 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

# Sicherung der Bauleitplanung

## **Veränderungssperre (§ 14 BauGB)**

- Satzung (§ 16 Abs. 1 BauGB)
- Geltungsdauer: 2 Jahre (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB)  
unter Anrechnung einer Zurückstellung nach § 15 BauGB
- 1. Verlängerung: 1 Jahr (§ 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- 2. Verlängerung: 1 Jahr („besondere Umstände“, § 17 Abs. 2 BauGB)
- weitere Verlängerung/Neuerlass möglich → Entschädigungspflicht nach § 18 BauGB

# Sicherung der Bauleitplanung

## Vorkaufsrecht

### allgemeines Vorkaufsrecht § 24 BauGB

- im B-Plan ab Beginn der förmlichen Auslegung (nur für öffentliche Zwecke und Ausgleichsflächen)
- in Umlegungsgebiet
- in Sanierungsgebiet / städtebaulichem Entwicklungsbereich
- bei Stadtumbau oder Erhaltungssatzung
- unbebaute Wohnbauflächen im F-Plan (ab Aufstellungsbeschluss)
- unbebaute Grundstücke, die nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB für Wohnbebauung geeignet sind
- für vorbeugenden Hochwasserschutz

### besonderes Vorkaufsrecht § 25 BauGB

- Vorkaufssatzung für unbebaute Grundstücke im B-Plan
- Vorkaufssatzung zur Sicherung städtebaulicher Maßnahmen

*generell:*  
**kein Vorkaufsrecht zur  
allgemeinen  
Flächenbevorratung!**

# Sicherung der Bauleitplanung

## **Voraussetzungen des Vorkaufsrechts**

- vom Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt  
(§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB; § 25 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
  - vom Einzelfall abhängig!
  - auch zur Beschaffung von Austausch- oder Ersatzland denkbar  
(BVerwG, BauR 2010, 874))
- Angabe des Verwendungszwecks
- Ermessenserwägungen

# Sicherung der Bauleitplanung

## **Ausschluss des Vorkaufsrechts**

- Verkauf an Ehegatten oder Verwandten
- Verkauf an Sicherheitsbehörde
- Verkauf an Religionsgemeinschaften
- im Fall einer Planung nach § 38 BauGB
- plankonforme Bebauung/Nutzung und kein städtebaulicher Misstand nach § 177 Abs. 2 und 3 BauGB

# Sicherung der Bauleitplanung

## **Abwendung des Vorkaufsrechts**

- plankonforme Nutzung ist hinreichend bestimmbar
- Verkäufer verpflichtet sich zu plankonformer Nutzung in angemessener Frist
- Verkäufer ist zur entsprechenden Nutzung in der Lage

# Sicherung der Bauleitplanung

## **Verfahren des Vorkaufsrechts**

- Mitteilung des (vollständigen) Kaufvertrags
- Anhörung des Verkäufers (und Käufers)
- Ausübung durch VA gegenüber Verkäufer (und Käufer)
- Frist: 2 Monate → anderenfalls Pflicht zum „Negativattest“
- Wahlweise: Ausübung zum Verkehrswert, wenn Kaufpreis diesen deutlich überschreitet → dann aber Rücktrittsrecht des Verkäufers bis 1 Monat ab Bestandskraft (Gemeinde trägt Vertragskosten)
- Sonderfall: Vorkauf zum Entschädigungswert bei § 24 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB



# Einzelfragen

## Grundsätzliche Fragen

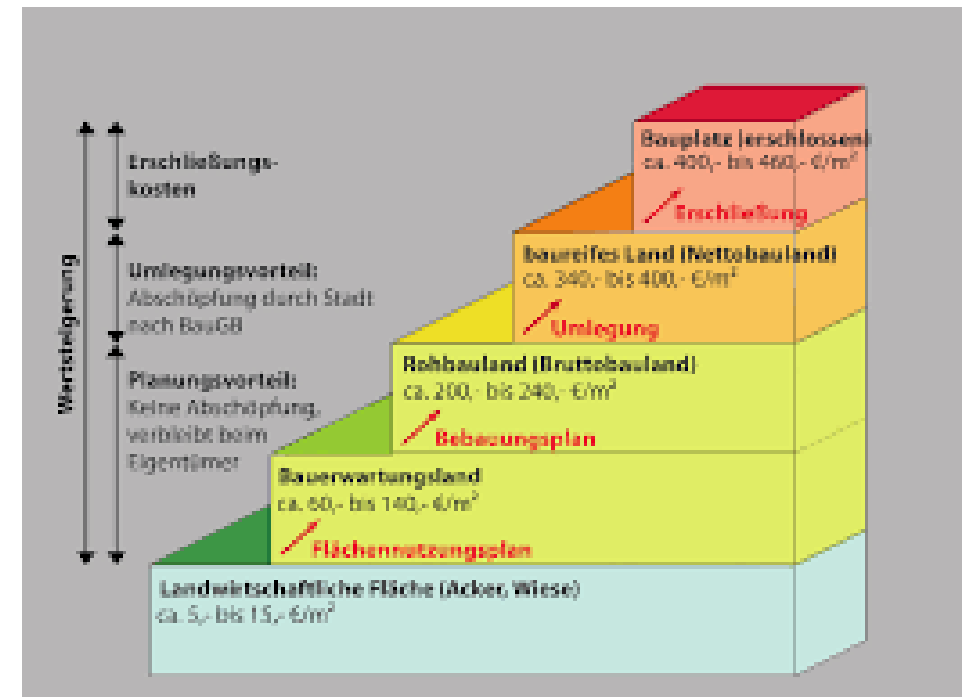
- Wie verhält es sich grundsätzlich mit dem Vorkaufsrecht der Gemeinde Breitengüßbach für unbebaute und bebaute Grundstücke?
- Die Gemeinde Breitengüßbach hat ca. 150 Baulücken im Innenbereich sowie in verschiedenen Bebauungsplänen
  - Gibt es ein Instrument, dass die Baulücken zeitnah bebaut werden?
  - Vorkaufsrechtssatzung?
- Setzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes (z. B. „Kemmerer Weg II“) generell die Zustimmung aller Eigentümer voraus, oder kann das Gebiet trotzdem aufgeplant werden?

# Planverwirklichungsinstrumente

## Instrumente der Bodenordnung

- Umlegung (§§ 45 ff. BauGB)
- vereinfachte Umlegung (Grenzregelung, §§ 80 ff. BauGB)

Umlegung ist grundsätzlich keine Enteignung, sondern „nur“ Neuordnung des Eigentums!



# Planverwirklichungsinstrumente

## Umlegung

- Neuaufteilung der Grundstücke im Umlegungsgebiet (= Plangebiet) zur besseren baulichen Nutzbarkeit
- B-Plan oder unbeplanter Innenbereich, wenn er hinreichende Ordnungskriterien vorgibt
- Verteilungsmaßstäbe:
  - Wertumlegung
  - Flächenumlegung



# Planverwirklichungsinstrumente

## Baugebot

- Verpflichtung des Eigentümers durch VA zur Bebauung/Anpassung nach Festsetzungen des B-Plan in angemessener Frist (§ 176 Abs. 1 BauGB)
- auch möglich im Innenbereich § 176 Abs. 2 i.V. mit § 34 BauGB)
- Wirtschaftliche Zumutbarkeit für Eigentümer (§ 176 Abs. 3 BauGB) und Übernahmeanspruch des Eigentümers (§ 176 Abs. 4 BauGB)
- **Erforderlichkeit aus städtebaulichen Gründen**  
(z.B. dringender Wohnbedarf; § 175 Abs. 2 BauGB)
- Sanktion bei Nichterfüllung des Baugebots  
→ Enteignung nach § 85 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB

# Planverwirklichungsinstrumente

## Enteignung (§§ 85 ff. BauGB)

Enteignungszwecke u.a.

- im B-Plan zur Durchsetzung der Nutzung
- im unbeplanten Innenbereich zur Schließung von Baulücken
- zur Durchsetzung von Baugeboten

### Probleme:

- Freihändiger Erwerb muss scheitern
- angestrebter Nutzungszweck muss in angemessener Frist erreichbar sein
- Wohl der Allgemeinheit muss Enteignung erfordern
- Enteignungszweck nicht auf andere Weise erreichbar

# Planverwirklichungsinstrumente

*Erschließung*

# Städtebauliche Verträge

## **Verträge nach § 11 BauGB**

### Beispiele:

- Kaufvertrag mit Bauverpflichtung
- Bodensanierungsverpflichtungen
- Bodenneuordnung (private Umlegung)
- Planungs- und Planungskostenvereinbarung
- Einheimischenmodelle
- Planungs- und Erschließungsträgervertrag
- Folgekostenvertrag
- Energieversorgungspflichten
- vertragliche Ausgleichsmaßnahmen

## **zivilrechtliche**

## **Kombinationsmöglichkeiten**

### Beispiele:

- Werkvertragsregelungen
- Immobilienkauf- und Tauschverträge

# Städtebauliche Verträge

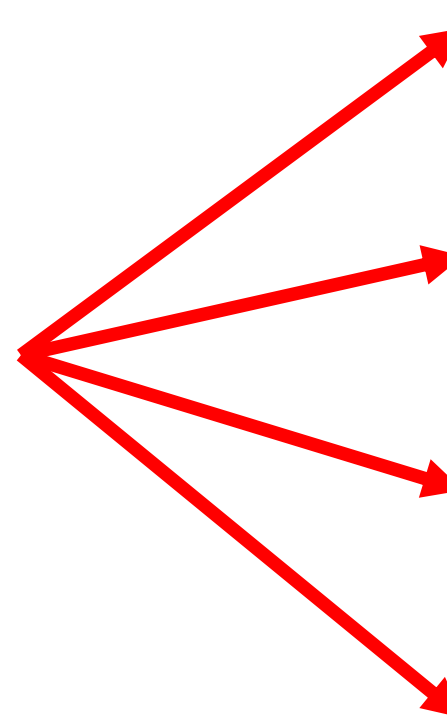
## Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

- gesetzlicher Mindestinhalt:
  - Verpflichtung zur vollständigen Durchführung des Vorhabens in bestimmter Zeit
  - Verpflichtung zur (teilweisen) Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten
- typische / sinnvolle weitere Regelungen:
  - Sicherung der Durchführungsverpflichtung (z.B. Bürgschaft)
  - Erschließungsvertrag
  - Regelungen zur Übernahme / Rechtsnachfolge
  - Ausschluss des § 33 BauGB



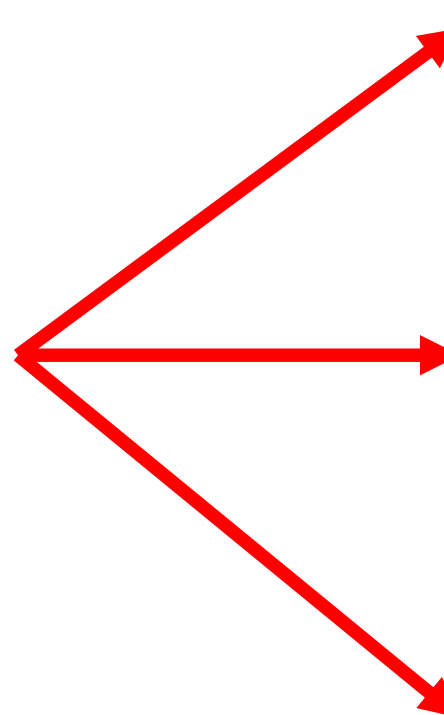
# Rechtsschutz

## Klagemöglichkeiten der Gemeinde

- 
- auf Genehmigung des Flächennutzungsplans
  - auf Genehmigung des vorzeitigen/isolierten Bebauungsplans
  - gegen Vorhabengenehmigungen bei Verstoß gegen §§ 29 ff. BauGB
  - Normenkontrollantrag gegen Regionalplan (auch Popularklage zum BayVerfGH)

# Rechtsschutz

## Klagemöglichkeiten des Bürgers

- 
- Normenkontrollantrag gegen Bebauungsplan (auch Popularklage zum BayVerfGH)
  - Normenkontrollantrag (Vorhabenträger/Investor) gegen Konzentrationszonen im F-Plan (soweit Ausschlussgebiet)
  - Plangewährleistungsansprüche und Planentschädigung nach §§ 39 ff. BauGB

# BOHL & COLL.

---

## Rechtsanwälte

### **Büro Würzburg**

Franz-Ludwig-Straße 9  
97072 Würzburg

Telefon: +49 (931) 79645-0  
Telefax: +49 (931) 70645-50

E-Mail: [wuerzburg@ra-bohl.de](mailto:wuerzburg@ra-bohl.de)

### **Zweigstelle Fulda**

Dr.-Weinzierl-Straße 13  
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336306  
Telefax: +49 (661) 9336356

E-Mail: [fulda@ra-bohl.de](mailto:fulda@ra-bohl.de)

Internet: [www.ra-bohl.de](http://www.ra-bohl.de)

E-Mail: [info@ra-bohl.de](mailto:info@ra-bohl.de)