

Inhouse-Schulung Grünordnung in der Bauleitplanung – I

19./26.01.2022 – Stadt _____

RA Johannes Bohl
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Würzburg



Gliederung Teil I

1. Planungshoheit
2. Planungsbegriff
3. Flächennutzungsplan
4. Entwicklungsgebot
5. Planbereiche
6. Bebauungspläne
7. Einbindung sonstiger Instrumente
8. Materielle Struktur der Bauleitplanung
 - a) Erforderlichkeit
 - b) Zielbindung
 - c) Planungsgrundsätze
 - d) Planungsleitlinien
 - e) Umweltschutz
 - f) Abwägung
9. Inhalte des Bebauungsplans
10. Planaufstellungsverfahren
11. Planverwirklichungsinstrumente
12. Ausnahmen und Befreiungen
13. Städtebauliche Verträge

Planungshoheit

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

Arten der Planung

Gesamtplanung



vollständige Erfassung
des Planungsraumes

überörtliche Planung

- LEP
- Regionalplanung

örtliche Planung

- F-Plan
- B-Pläne

beide Planungsarten sind raumbezogen

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

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!

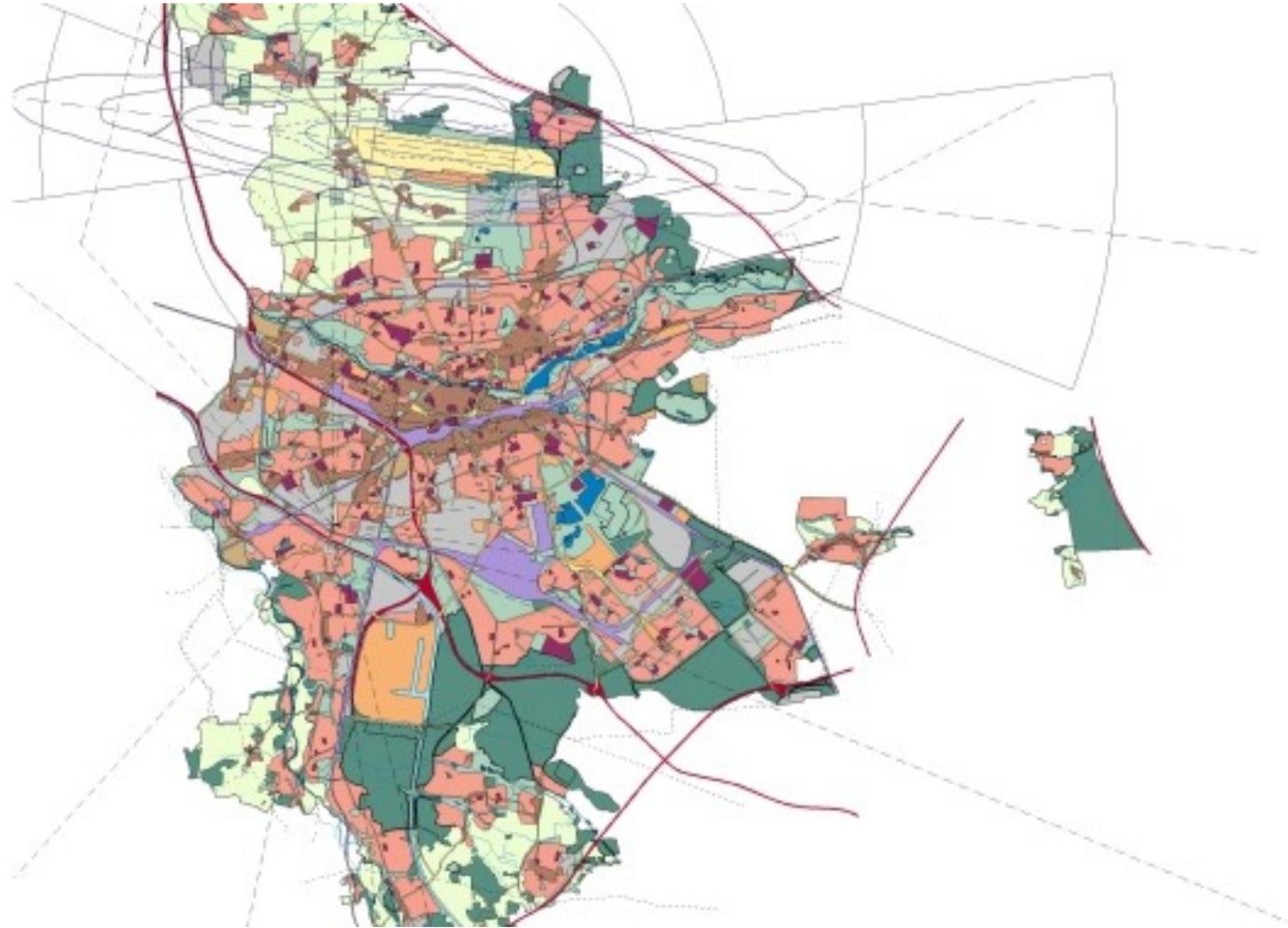
Vorbereitender Bauleitplan (F-Plan)

- § 1 Abs. 2 BauGB → vorbereitender Bauleitplan „städtebaulicher Gebietsentwicklungsplan“
- Rechtsnatur „sui generis“ → grds. keine unmittelbaren Rechtswirkungen
- Aufgaben:
 - Programmierfunktion
 - Koordinierungsfunktion
 - Steuerungsfunktion
 - Prognoseentscheidung (Horizont 10 – 15 Jahre)
- Wirkung: Entwicklungsgebot und konkrete Berücksichtigungsvorgaben



Bedeutung für
Umweltauswirkungen

Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan

Zweck

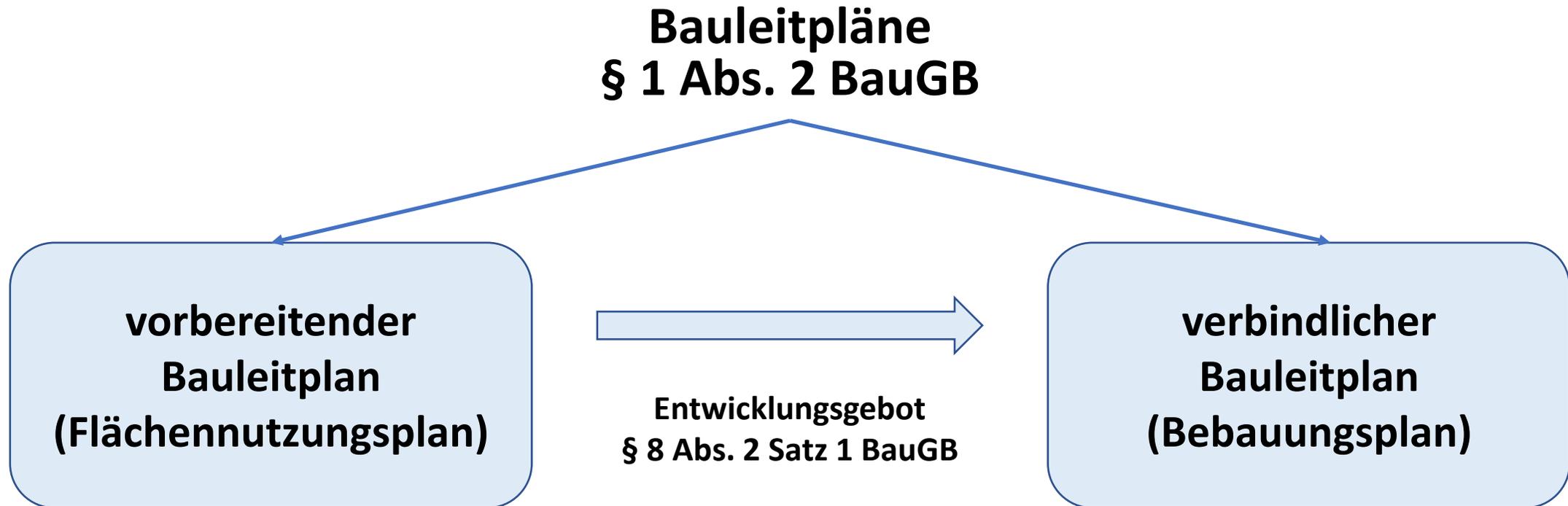
- Gesamtplan für die Bodennutzung (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
 - räumlicher Teilplan (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
 - sachlicher (und ggf. räumlicher) Teilplan (§ 5 Abs. 2b i.V. mit § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB)

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)

Entwicklungsgebot

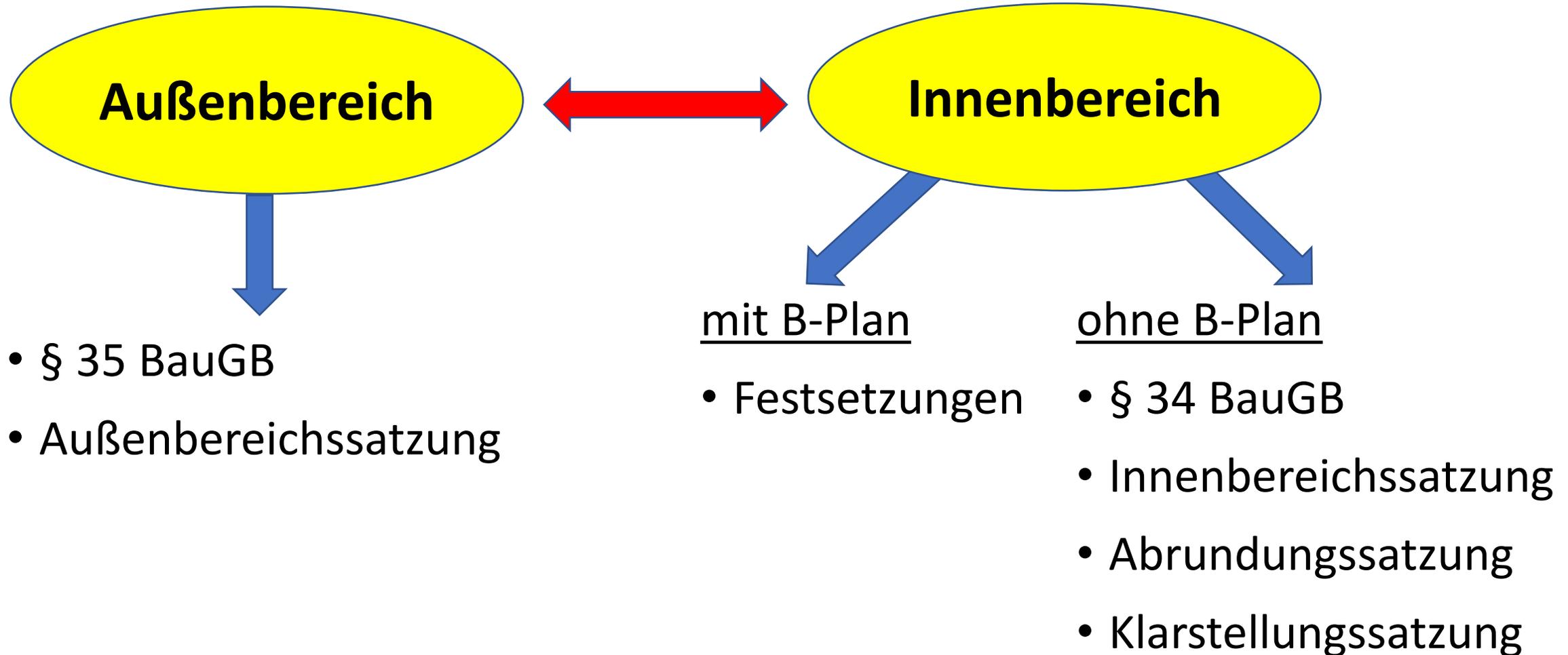


Entwicklungsgebot

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
 - B-Plan im beschleunigten Verfahren (§ 13a + § 13b BauGB)
nachträgliche Berichtigung des F-Plans (ohne Verfahren)

Planbereiche



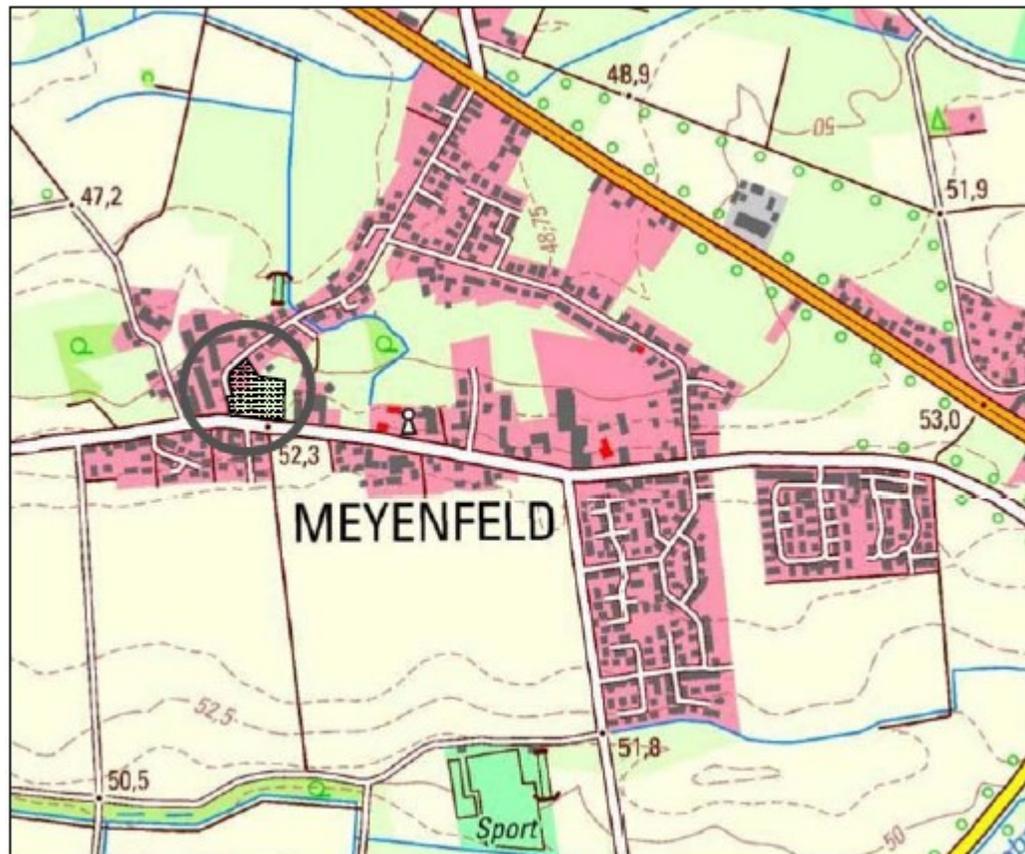
Planbereiche

Abgrenzung zwischen Innen- und 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

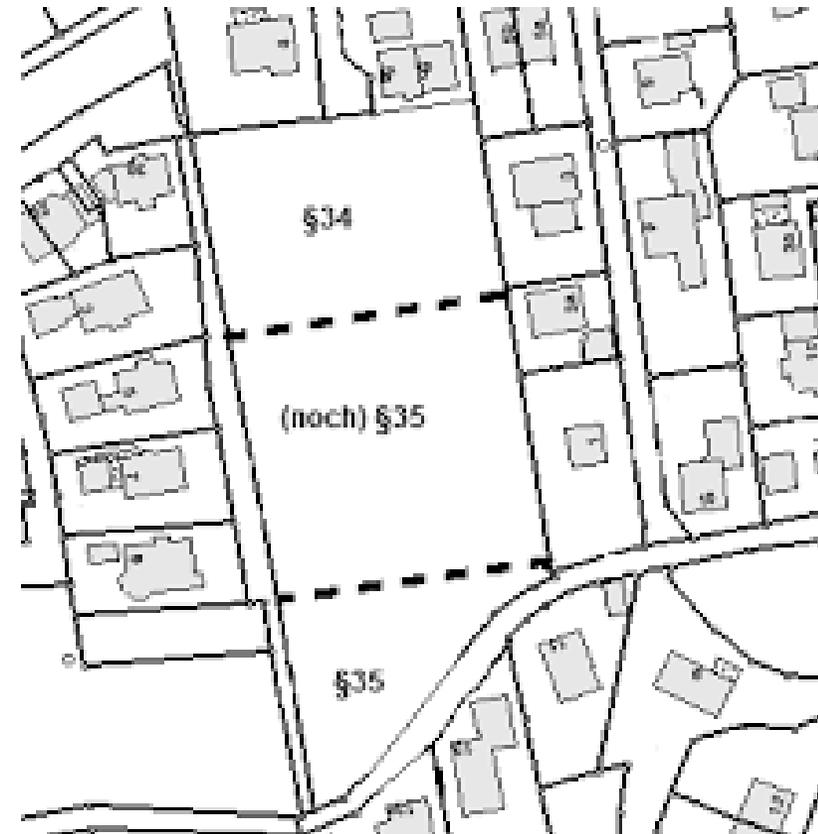
Planbereiche

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

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)

Verbindlicher Bauleitplan (B-Plan)

- § 1 Abs. 2 BauGB → verbindlicher Bauleitplan rechtsverbindliche Satzung
- Aufgaben:
 - verbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung
 - „Bodenrecht“ = Inhaltsbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG)
 - Rechtsbindung für Hoheitsträger, Behörden, planende Gemeinden
 - Folge: bereits Eingriff in die Umwelt
 - Geltung „auf ewig“

**Bedeutung für
Umweltauswirkungen**

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.**

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 (PlanZV)
- 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 (inzwischen strittig)
- 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 i. V. mit § 12 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 i. V. mit § 12 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)

Einbindung sonstiger Instrumente

- § 11 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG
 - Gemeindegebiet: Landschaftspläne
 - Teile des Gemeindegebietes: Grünordnungspläne
 - Bayern: *Grünordnungsplan kann auf einen Teilbereich des B-Plans beschränkt werden (Art. 4 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbs. BayNatSchG)*
 - Aufgabe:
Konkretisierung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege → **Umweltplanung!**

Einbindung sonstiger Instrumente

- **Landesrecht**

- entscheidet über das Verhältnis von „Naturschutzplänen“ und Bauleitplanung
- unterschiedliche Rechtslage in den Bundesländern!
- § 11 Abs. 5 BNatSchG
Zuständigkeit und Verfahren → Landesrecht

- **Bayern**

- Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayNatSchG → obligatorische Integration
 - Landschaftspläne in F-Plan
 - Grünordnungspläne in B-Plan
- Verfahren nach BauGB

Einbindung sonstiger Instrumente

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

Einbindung sonstiger Instrumente

Festsetzungen nach BauGB

abschließender
Festsetzungskatalog nach
§ 9 Abs. 1 BauGB



Ziff. 15 – öffentliche und
private Grünflächen

...



Inhalte nach BNatSchG

„Import“ nach Maßgabe des
Landesrechts (§ 9 Abs. 4 BauGB)



Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayNatSchG
→ § 9 Abs. 2 BNatSchG

- Ziele des Naturschutzes
- Erfordernisse und Maßnahmen

Materielle Struktur der Bauleitplanung

Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)



Zielbindung (§ 1 Abs. 4 BauGB)



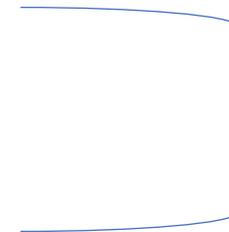
- Beachtung der Planungsgrundsätze (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- Flächenspargebot (§ 1a Abs. 2 BauGB)



- Berücksichtigung der Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB)
- Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)



Abwägungserfordernis (§ 1 Abs. 7 BauGB)



zwingend

bindend

in Abwägung überwindbar

ergebnisoffen

Erforderlichkeit

§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Erforderlichkeit →

- ohne Bauleitplanung ist geplante Nutzung nicht zulässig
- Bauleitplanung ist rechtmäßig und vollziehbar
- **nicht aber:**
Bedarfsfragen → grds. nur Anforderung an die Abwägung

Erforderlichkeit

„Planerische Zurückhaltung“

Bedeutung:

Verzicht auf Festsetzungen zu Gunsten anderer Planungen

BVerwG, Beschl. v. 15.10.2009 – 4 BN 53/09

Für die Überlassung der Durchführung der als Folge planerischer Festsetzungen gebotenen Maßnahmen in einem anderen Verfahren muss die Gemeinde hinreichend sicher darauf vertrauen dürfen, dass dort für die offengebliebenen Fragen eine sachgerechte Lösung gefunden werden wird.

Erforderlichkeit

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

Erforderlichkeit

- 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)

Erforderlichkeit

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!

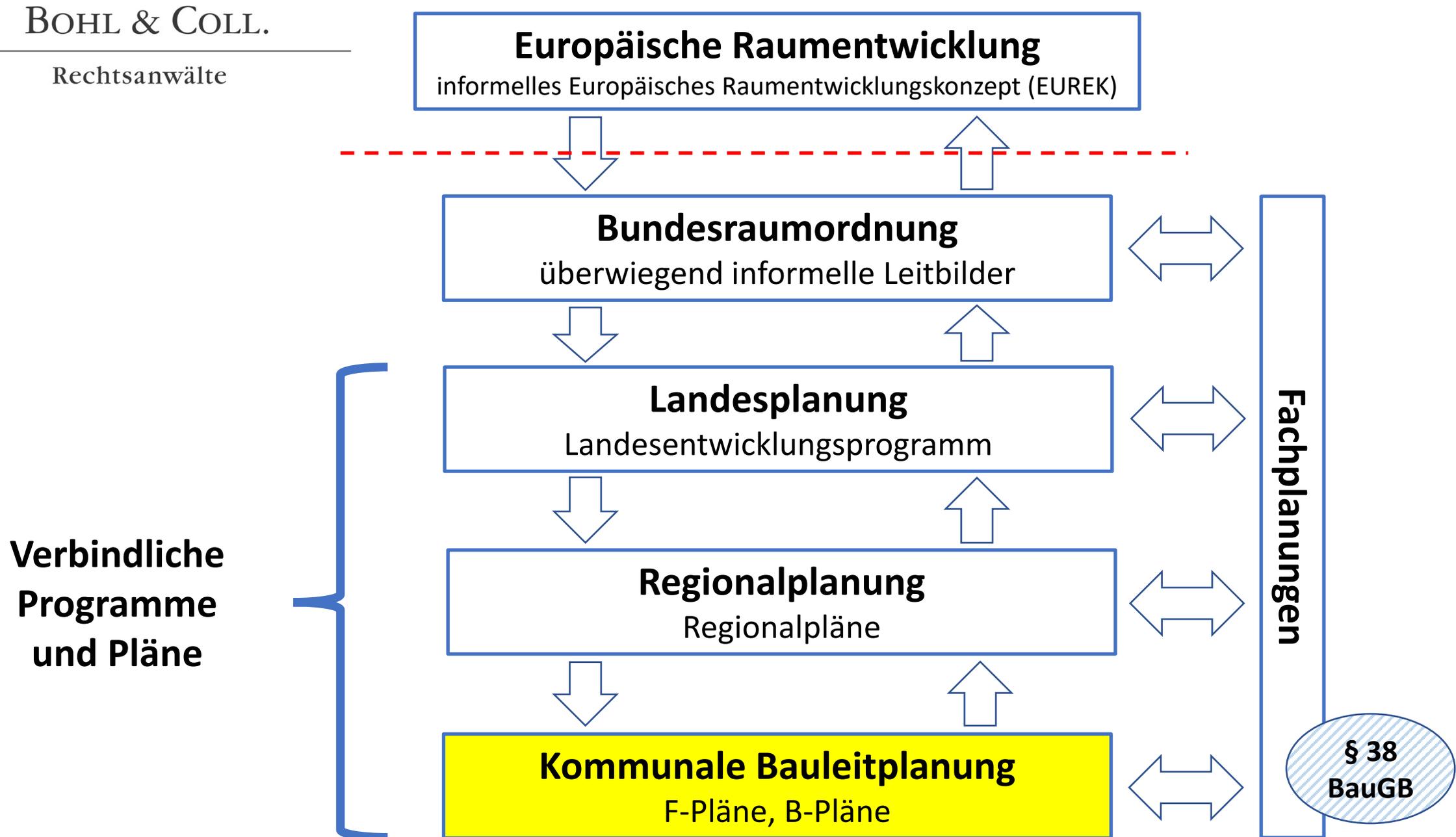
Zielbindung

§ 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



Zielbindung

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

Zielbindung

Beispiel aus dem Regionalplan Region Nürnberg (7)

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.3 Sicherung der Landschaft

[...]

7.1.3.3 Z Trenngrün

Das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten sowie die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen sind durch die Erhaltung und Sicherung der dazwischen liegenden Freiflächen zu vermeiden.

Hierzu werden folgende Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten als Trenngrün ausgewiesen:

Stadt Nürnberg:

TG 59 Nürnberg

TG 60 Nürnberg

TG 61 Nürnberg / Schwaig b. Nürnberg / gemeindefreies Gebiet

TG 62 Nürnberg

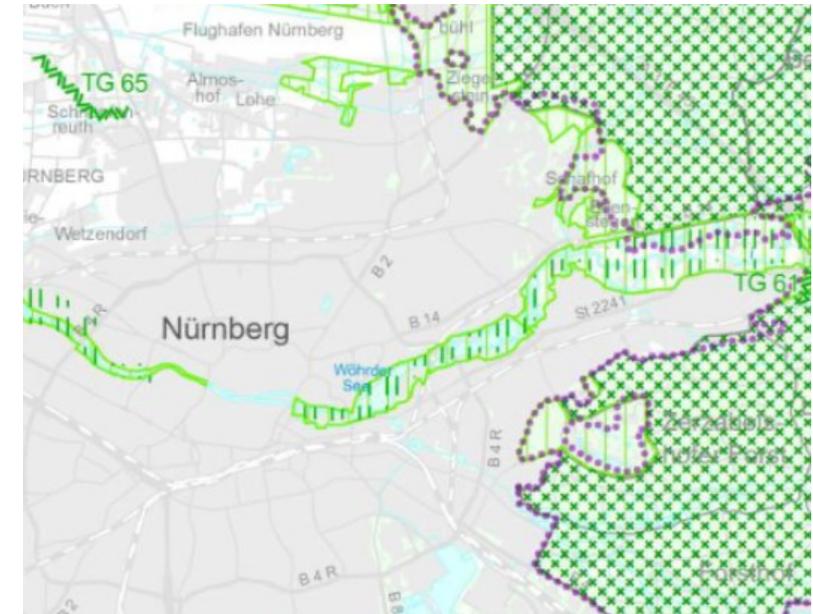
TG 63 Nürnberg

TG 64 Nürnberg

TG 65 Nürnberg

Auf den Trenngrünflächen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls die Funktion des Trenngrüns gemäß Absatz 1 nicht beeinträchtigt wird.

Lage und Abgrenzung der genannten Trenngrünflächen bestimmen sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.



Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele und Grundsätze

-  TG 63 Trenngrün (TG 63 Bezeichnung des Trenngrüns)
-  Landschaftspflegerische Maßnahme: Flurdurchgrünung
-  Landschaftspflegerische Maßnahme: Pflege von Biotopen
-  Erholungsschwerpunkt

Planungsgrundsätze

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: grds. bindend, obwohl sehr allgemein gehalten!

Plaungsgrundsätze

Konfliktbewältigung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)

- Einklang zwischen (widerstreitenden) Anforderungen
 - städtebauliche Konflikte/Spannungen dürfen nicht geschaffen oder verfestigt werden
- Gebot der Konfliktbewältigung auf der eigenen Planungsebene
- Verbot des Konflikttransfers auf die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen
 - Konflikt muss im Weiteren plankonform lösbar sein

Planungsleitlinien

Abwägungsdirektiven (§ 1 Abs. 6 BauGB)

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

Wirkung:

Planungsleitlinien fließen mit hohem Gewicht in die Abwägung ein
→ § 1 Abs. 7 BauGB

Planungsleitlinien

Insbesondere:

- Ziff. 3: Belange von Sport, Freizeit und Erholung
- Ziff. 5: Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Ziff. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...
- Ziff. 11: Ergebnisse einer beschlossenen städtebaulichen Planung
- Ziff. 12: Belange der Hochwasservorsorge
- Ziff. 14: ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Interkommunale Abstimmungspflicht

§ 2 Abs. 2 BauGB

- formell:
Nachbargemeinde ist zu beteiligen
- materiell:
Planungen und Planungsabsichten der Nachbargemeinde sind als Belange zu berücksichtigen („Abstimmungsgebot“)
- Faustformel:
Berücksichtigung, als ob es eigenes Hoheitsgebiet wäre

Umweltschutz

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!

Umweltschutz

Beurteilungsgrundlagen zum Umweltschutz

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

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

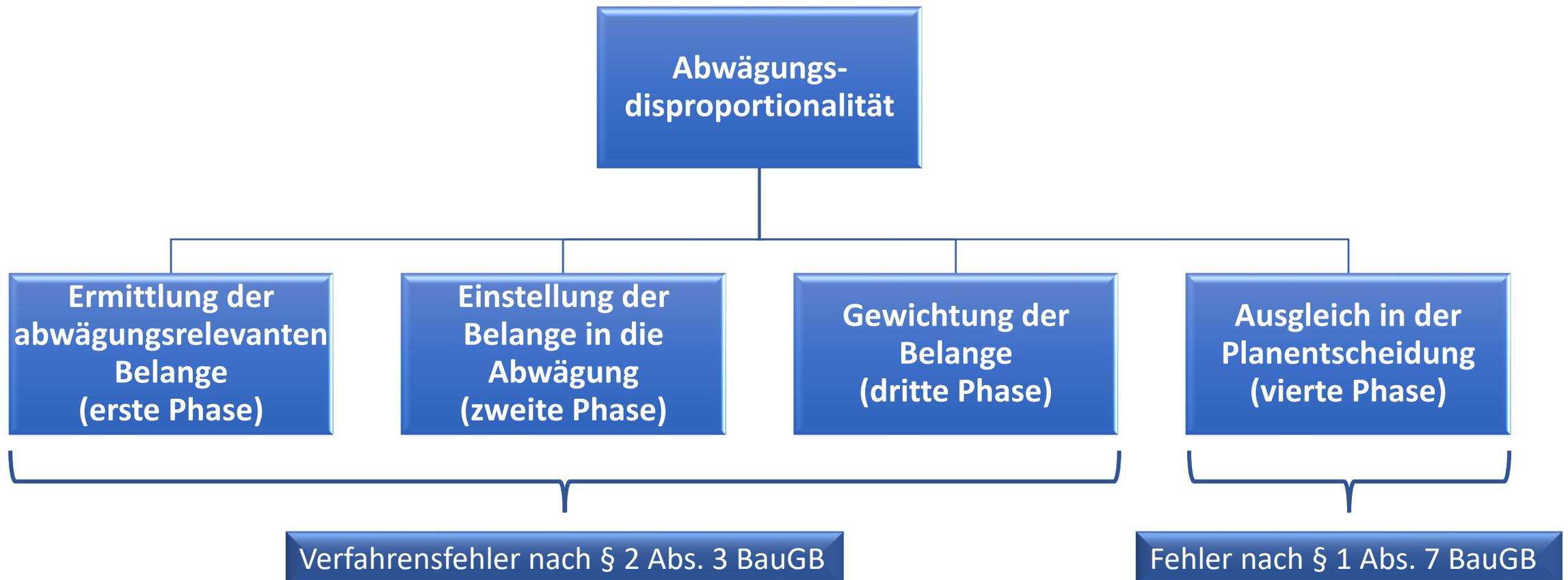
Wirkung: der Abwägung zugänglich, aber besonders hohes Gewicht!

Abwägung

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

Abwägung



Aufhebung/Änderung

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

- gleiche Anforderungen wie bei Erstaufstellung
- beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 4 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)

Inhalte des Bebauungsplans

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Abschließender Festsetzungskatalog!

weitere Konkretisierung durch Verordnungen nach § 9a BauGB

- BauNVO
- PlanZV

Festsetzungen erfolgen

- textlich
- zeichnerisch



§ 2 PlanZV

(2) Die in der Anlage enthaltenen Planzeichen können ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist. Soweit Darstellungen des Planinhalts erforderlich sind, für die in der Anlage keine oder keine ausreichenden Planzeichen enthalten sind, können Planzeichen verwendet werden, die sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen entwickelt worden sind.

(5) Eine Verletzung von Vorschriften der Absätze 1 bis 4 ist unbeachtlich, wenn die Darstellung, Festsetzung, Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme oder der Vermerk hinreichend deutlich erkennbar ist.

Inhalte des Bebauungsplans

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Ziff. 5: Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Ziff. 10: Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
- Ziff. 15: öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe
 - konkrete Festsetzung notwendig
 - kein Eigentum der Kommune notwendig (aber Sicherung empfehlenswert!)

Inhalte des Bebauungsplans

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Ziff. 16: Wasserflächen etc.
- Ziff. 18: Flächen die Landwirtschaft, Wald
- Ziff. 20: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Inhalte des Bebauungsplans

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Ziff. 24: von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung
- Ziff. 25: für einzelne Flächen Anpflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen

Planaufstellungsverfahren

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**
 - **frühe Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
 - **förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 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)

Planaufstellungsverfahren

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

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

Planaufstellungsverfahren

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!

Planaufstellungsverfahren

Inkrafttreten des Bauleitplans

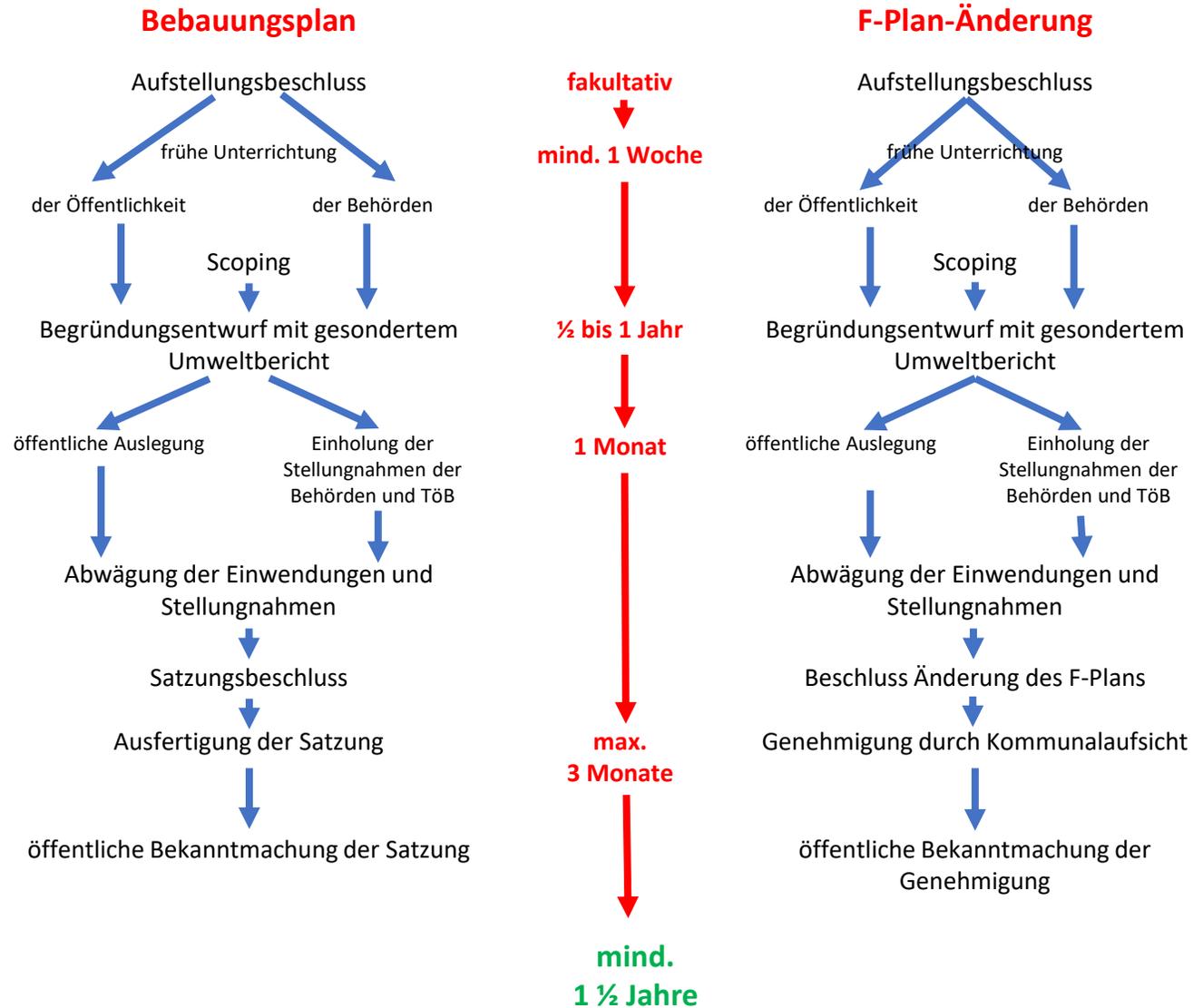
- Flächennutzungsplan
 - Beschluss über F-Plan
 - Genehmigung durch Aufsichtsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB)
 - Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB)
- Bebauungsplan
 - Beschluss über B-Plan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 - Ausnahme: Genehmigung des B-Plans (§ 10 Abs. 2 BauGB)
 - Ausfertigung des B-Plans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

Planaufstellungsverfahren

Gemeindeordnung

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

traditionelles Planaufstellungsverfahren (Parallelverfahren)

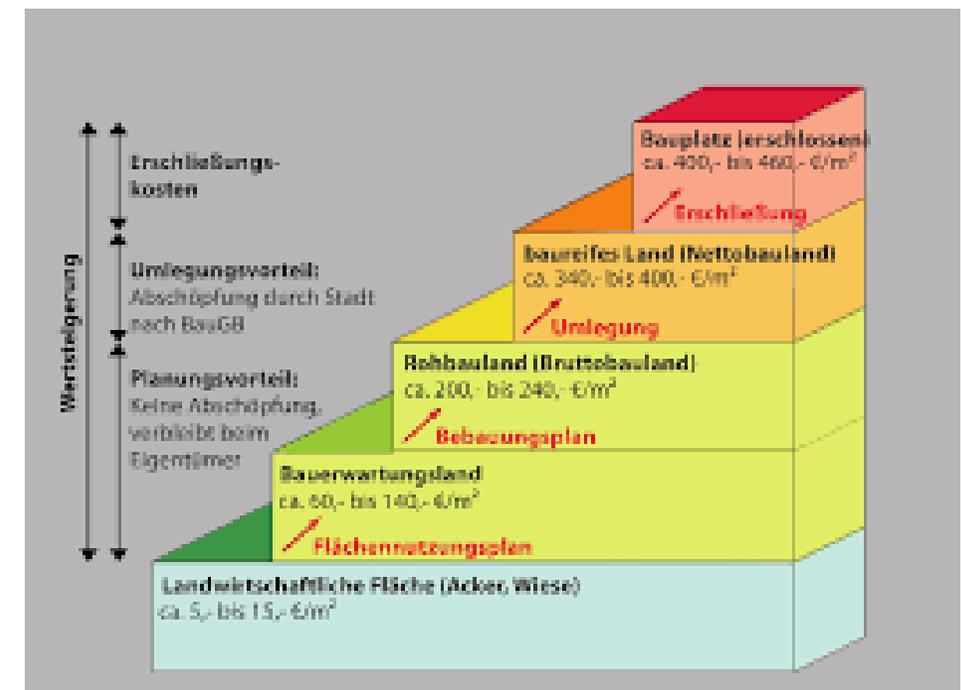


Planverwirklichungsinstrumente

Instrumente der Bodenordnung

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

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



Planverwirklichungsinstrumente

Baugebot

- 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

Pflanzgebot

§ 178 BauGB

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

- Verpflichtung des Eigentümers durch VA zur Bepflanzung nach Festsetzung des B-Plan in angemessener Frist
- städtebauliche Begründung erforderlich (i.d.R. unproblematisch)
- kein Übernahmeanspruch des Eigentümers

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

Ausnahmen und Befreiungen

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

Befreiungen

Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans

§ 31 Abs. 2 BauGB

- Klarstellung, dass auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung „Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ darstellen
- aber → auch in Zukunft keine Befreiung von den Grundzügen des Bebauungsplans möglich!

Befreiungen

Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans

§ 31 Abs. 3 BauGB

- Befreiung im Einzelfall zu Gunsten des Wohnungsbaus
- Voraussetzung: Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (Begriff deckungsgleich mit § 556d Abs. 2 BGB)
- erfordert Rechtsverordnung des Landes (zu befristen bis 31.12.2026)
→ Bayer. Mieterschutzverordnung (MiSchuV) genügt nicht (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 16.08.2021 – 2 Bs 182/21 –)
- kann sich über Grundzüge des Bebauungsplans hinwegsetzen

Befreiungen

Ablöse?

- § 1a Abs. 3 BauGB regelt kein Ersatzgeld!
Entwurf im Baulandmobilisierungsgesetz ist gescheitert!
- Folgekostenvereinbarung denkbar
(§ 11 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 BauGB)

Städtebauliche Verträge

Vertragsparteien

- mindestens auf einer Seite steht die Kommune

Rechtsnatur

- in der Regel öffentlich-rechtlicher Natur
(Art. 54 ff. BayVwVfG)

Inhalt

- städtebaulich begründete Regelungen
- Bindung an das Allgemeinwohl → Angemessenheit
- Koppelungsverbot (Straftatbestände beachten!)

Städtebauliche Verträge sind zweckmäßig insbesondere als Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrument!

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

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

Zweigstelle Fulda

Dr.-Weinzierl-Straße 13
36043 Fulda

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

E-Mail: fulda@ra-bohl.de

Internet: www.ra-bohl.de

E-Mail: info@ra-bohl.de