

## BAU- UND PLANUNGSRECHT

### Gliederung:

- Ebenen der staatlichen und kommunalen Planungen
- Koordinierung von Fachplanungsrecht auf der Ebene der gemeindlichen Bauleitplanung
- Verfahrensvorschriften nach dem Baugesetzbuch
- Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen
- Verfahren der Bauleitplanung
- Zulässigkeit von Vorhaben
- Gerichtliche Überprüfung von genehmigten Bauleitplänen

## EBENEN DER STAATLICHEN UND KOMMUNALEN PLANUNGEN

Je nach Größe des zu beplanenden Raumes hat der deutsche Gesetzgeber verschiedene Planungsebenen vorgesehen. Dementsprechend sind Aufgaben, Maßstäbe und mögliche Aussagetiefe der Planwerke unterschiedlich.

## EBENEN DER STAATLICHEN UND KOMMUNALEN PLANUNGEN

Gegenstromprinzip:

Es wird dabei nach einem hierarchischen Prinzip vorgegangen, nach dem eine untergeordnete Planung der übergeordneten nicht widersprechen darf, gleichzeitig aber die Belange der untergeordneten Ebenen bei der Aufstellung der übergeordneten Pläne und Programme zu berücksichtigen sind.

Die Planungsträger sind die Verwaltungseinheiten der öffentlichen Hand: Bund, Bundesland, Regierungsbezirke, Landkreise bzw. kreisfreie Städte und Gemeinden.



## EBENEN DER STAATLICHEN UND KOMMUNALEN PLANUNGEN

Planungsebene	Institution	Programm, Plan	Fachplanung
Europäische Union	Internationale Organisationen (EU, EROMK, CEMT,...)	Empfehlungen und Texte der Konferenzen, Europäisches Raumentwicklungskonzept (EUREK)	Einwirken auf alle Ebenen
Bundesrepublik	Bundesministerium für Raumordnung; Ministerkonferenz für Raumordnung	Leitbilder der Raumordnung	
Bundesland	Oberste Landesplanungsbehörde	Landesentwicklungsprogramm, -plan	
Region	Regionale Planungsgemeinschaft, Reg. Präsident	Regionalplan (regionaler Raumordnungsplan)	
Gemeinde	Magistrat, Baudezernat	Stadtentwicklungsprogramm, Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)	
Haus, Objekt	Bauherr, Architekt	Bauplan	

### Übersicht über das Planungssystem in Deutschland

frei nach: H. Spitzer (1995): Einführung in die Räumliche Planung, Stuttgart:UTB



## KOORDINIERUNG VON FACHPLANUNGSRECHT AUF DER EBENE DER GEMEINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Im Rechtsbereich des Bau- und Planungsrechts können grob vier Materien unterschieden werden:

das **örtliche Planungsrecht** neben

dem **Bauordnungsrecht**,

dem **Nachbarrecht** und

dem **überörtlichen Planungsrecht** / in Verbindung mit dem

**Fachplanungsrecht**

## KOORDINIERUNG VON FACHPLANUNGSRECHT AUF DER EBENE DER GEMEINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Zusätzlich gibt es korrespondierende Rechtsbereiche, wie Umweltschutzrecht oder Denkmalschutzrecht.

Bauordnungsrecht	Nachbarrecht	Örtliches Planungsrecht	Überörtliches Planungsrecht/ i.V.m. Fachplanungsrecht
Korrespondierende Rechtsbereiche			

## KOORDINIERUNG VON FACHPLANUNGSRECHT AUF DER EBENE DER GEMEINDLICHEN BAULEITPLANUNG

### *Korrespondierende Rechtsbereiche*

*Das BauGB ist vielmehr selbst nur ein Teil des Umweltrechts, das mit seinen Regeln zu den Umweltmedien*

*Luft – **Bundesimmissionsschutzgesetz** nebst Verordnungen*

*Boden – **Abfallrecht, Bodenschutzgesetz, Bergrecht***

*Wasser – **Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz** der Länder*

*Belebte und unbelebte Natur – **Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz/**  
**- Landespflegegesetz***

*vielfältigen Einfluss auf die Bauleitplanung nimmt.*

*Auch der **Denkmalschutz** der Länder muss beachtet werden.*

*Schließlich muss noch auf das sog. **Baunebenrecht** hingewiesen werden, das auch und gerade aus inkorporierten technischen Vorschriften (DIN, TA Lärm, Brandschutz, etc.) besteht.[\[1\]](#)*

[\[1\]](#) Städtebaurecht, Schmidt-Eichstaedt, 4. Auflage, Kohlhammer, Seite 90

## KOORDINIERUNG VON FACHPLANUNGSRECHT AUF DER EBENE DER GEMEINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Die Bauleitplanung der Gemeinden ist an übergeordnete, überörtliche und sonstige fachplanungsrechtliche Regelungsbereiche gebunden.

Eine besondere Stellung nimmt das Umweltrecht ein.

Im Zuge des Europarechtsanpassungsgesetzes ist seit 2004 die Pflicht zur Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts ins BauGB aufgenommen worden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Bauleitplanung.



KOORDINIERUNG VON FACHPLANUNGSRECHT  
AUF DER EBENE DER GEMEINDLICHEN BAULEITPLANUNG

§1 Abs. 4 BauGB – **Anpassungspflicht** an Ziele der Raumordnung

§ 1 Abs. 6 BauGB - **Berücksichtigung** der Fachplanung

§ 1 Abs. 7 BauGB sowie § 2 Abs. 3 BauGB – **Abwägungsgebot**

§§ 1 Abs. 6, 1a, 2 Abs. 4 und 2a BauGB – Umweltschutz im Besonderen

§ 3 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

§ 4 BauGB – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

## KOORDINIERUNG VON FACHPLANUNGSRECHT AUF DER EBENE DER GEMEINDLICHEN BAULEITPLANUNG

### § 38 BauGB

Überörtlich bedeutsame Planung und Vorhaben haben Vorrang vor der Bauleitplanung. Die Gemeinden sind aber in den Verfahren zu beteiligen und die städtebaulichen Belange zu berücksichtigen in der Abwägung.

>> Nachrichtliche Übernahme von Fachplanungen bzgl. Bergbau, Sicherungsmaßnahmen, Straßenrecht

## VERFAHRENSVORSCHRIFTEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

### FNP – Vorbereitender Bauleitplan

FNP stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in Grundzügen dar

### § 5 BauGB

klärt die Inhalte

### § 5 Abs. (2)

listet die Darstellungen auf - aber nicht abschließend

→ die Gemeinde hat Selbstfindungsrecht

## VERFAHRENSVORSCHRIFTEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

### Bebauungsplan – Verbindlicher Bauleitplan

Ein **Bebauungsplan** stellt mit rechtsverbindlichen Festsetzungen die städtebauliche Ordnung für einen klar definierten Geltungsbereich der Gemeinde her. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

### § 8 BauGB

Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

## VERFAHRENSVORSCHRIFTEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

### Bebauungsplan – Verbindlicher Bauleitplan

Sein Inhalt regelt die Art und das Maß der möglichen Bebauung von Grundstücken, sichert die Erschließung der Grundstücke und definiert die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (z.B. öffentliche Grünflächen).

### § 9 BauGB

regelt die Festsetzungsmöglichkeiten der Bebauungspläne in Verbindung mit der BauNVO abschließend.

## AUFSTELLUNG UND ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

### §§ 2-4 BauGB

Für die Aufstellung von Bauleitplänen sieht das BauGB ein **Standartverfahren** vor.

### § 1 Abs. 8 BauGB

Die Vorschriften dieses Gesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre **Änderung, Ergänzung und Aufhebung**.

## AUFSTELLUNG UND ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

§ 13 BauGB (und §13a für Bebauungspläne)

Verfahrenserleichterung im **vereinfachten Verfahren** nach § 13 BauGB, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden, bzw. bei bestimmten Planungsfällen (§13 Abs.1 BauGB)

**Beschleunigtes Verfahren** für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB: Anpassung des FNP- Plans im Zuge der Berichtigung.

## AUFSTELLUNG UND ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

### § 6 BauGB

**Flächennutzungspläne** werden als **Planwerk besonderer Art** von der Gemeinde verabschiedet.

### § 10 BauGB

**Bebauungspläne** werden als **Satzungen** von der Gemeinde beschlossen.



## DAS VERFAHREN DER BAULEITPLANUNG

Arbeits-schritt	Tätigkeit	§§
1	Vorlaufphase: Klärung der Erforderlichkeit	1 Abs.3
2	Abfrage der Ziele der Raumordnung	1 Abs. 4
3	<b>&gt; Aufstellungsbeschluss (mit Geltungsbereich)</b> Regelfall: Beginn der Umweltprüfung Ausnahme: Vereinfachtes Verfahren	2 Abs. 1 2 Abs. 4 13 ( 13a)
4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB	4 Abs. 1,2
5	Festlegung des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (Scoping)	2 Abs. 4
6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	3 Abs. 1
7	Vorentwurf Ausführliche Beteiligung der TOB und Behörden und der Nachbargemeinden	4 Abs. 2 2 Abs. 2
8	Entwurf Vorläufige Abwägung <b>&gt; Auslegungsbeschluss</b>	1 Abs. 6 1 Abs. 7 2

Die Punkte **3, 8 und 11** sind von der Gemeindevertretung oder Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

Der Rest ist auf der Verwaltungsebene abzuarbeiten.

## DAS VERFAHREN DER BAULEITPLANUNG

9	Öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der beteiligten Behörden	3 Abs. 2
10	Endgültige Abwägung Evt. Erneute Auslegung	3 Abs. 3
11	<b>&gt; Satzungsbeschluss über den Rechtsplan</b> (FNP: Feststellungsbeschluss?)	10 Abs. 1 6
12	Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (FNP und B-Plan, der nicht aus FNP entwickelt) evt. Landesrechtliches Anzeigeverfahren	6, 10 246 (1a)
13	Ausfertigung Bekanntmachung der Genehmigung, bzw. des Satzungsbeschluss	6 Abs. 5 10 Abs.3
14	Inkrafttreten des Planes Mitteilung an TÖB und Absendern von Stellungnahmen über das Ergebnis	6, 10 3 Abs. 2
15	Monitoring	4c

Die Punkte **3, 8 und 11** sind von der Gemeindevertretung oder Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

Der Rest ist auf der Verwaltungsebene abzarbeiten.

frei nach: G. Schmidt- Eichstaedt (2005): Städtebaurecht, Kohlhammer, 4. Auflage, Seite 125

## ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

### §§ 29 -38 BauGB

Zentralen Normen im Baugesetzbuch, die die **Zulässigkeit** von baulichen Vorhaben (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung) regeln.

Wenn die Voraussetzungen des § 30, § 34 oder § 35 erfüllt sind, besteht ein **Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung**.

## ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Jedes Bauvorhaben fällt unter eine der drei Gebietskategorien:

### **§ 30 BauGB**

Gebiet mit einem qualifizierten Bebauungsplan

### **§ 34 BauGB**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, den sog. nicht beplanten Innenbereich, auch Panersatz benannt.

### **§ 35 BauGB**

Im Außenbereich ist ein Bauvorhaben nur mit Privilegierung zulässig.

## ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Bauaufsicht entscheidet über die Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 29 ff. BauGB die Bauaufsicht.

### § 36 BauGB

Das Einvernehmen der Gemeinde ist für die Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 31, 33 bis 35 BauGB herzustellen.

Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB ist das Einvernehmen der Gemeinde nur bei Ausnahmen und Befreiungen herzustellen.

Rechtwidrig versagtes Einvernehmen kann von der Bauaufsicht ersetzt werden.

## GERICHTLICHE ÜBERPRÜFUNG VON GENEHMIGTEN BAULEITPLÄNEN

**Bauordnungsrecht** unterliegt der Kompetenz der Länder. Die Bauaufsichtsbehörden arbeiten auf Weisung vom Land (§§ 52, 53 HBO). Genehmigungen, Anordnungen, Untersagungen und Bescheide der Bauaufsicht werden als Verwaltungsakt erlassen.

Rechtsmittel gegen einen Verwaltungsakt ergeben sich aus VwVfG und VwGO.

- Widerspruch bei der Aufsichtsbehörde
- Widerspruchsbescheid
- Anrufen der Fachaufsichtsbehörde beim RP Darmstadt
- Klage beim Verwaltungsgericht



## GERICHTLICHE ÜBERPRÜFUNG VON GENEHMIGTEN BAULEITPLÄNEN

Ausübung des **Planungsrechts** ist Aufgabe der Gemeinden. Die Gemeinden haben im Rahmen der kommunalen Selbstbestimmung das Recht, Satzungen (Rechtsnormen) zu erlassen.

Bebauungspläne und sonstige Satzungen nach dem BauGB sind auf zweierlei Art angreifbar:

**abstrakten (direkten) Normenkontrolle** oder  
**inzidenten (indirekten) Normenkontrolle.**

## GERICHTLICHE ÜBERPRÜFUNG VON GENEHMIGTEN BAULEITPLÄNEN

### Abstrakte Normenkontrolle:

Der Bebauungsplan wird **Hauptgegenstand** des Prozesses und seine Rechtmäßigkeit wird überprüft. Es liegt **keine konkreter Streitfall** vor, aber der Kläger (natürliche oder juristische Person, Behörden und TÖB) ist möglicherweise von der Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die direkte Normenkontrolle findet in einem besonderen Verfahren statt, das in **§ 47 VwGO** geregelt ist. Ein Vorverfahren ist nicht erforderlich, aber bestimmte Fehler müssen bereits bei der Gemeinde im Rahmen der Planaufstellung gerügt worden sein (**Präklusion**).



## GERICHTLICHE ÜBERPRÜFUNG VON GENEHMIGTEN BAULEITPLÄNEN

### Abstrakte Normenkontrolle:

Das abstrakte Normenkontrollverfahren kann nur innerhalb eines Zeitraums von **einem Jahr** nach Bekanntmachung der Satzung angestrebt werden (§215 BauGB).

Weist der Plan bei der Prüfung formale oder materielle Fehler auf, ist er rechtswidrig und wird vom Gericht als **unwirksam** erklärt, bis der Fehler behoben ist. Das Planverfahren wird an dem Punkt wieder formal gestartet, an dem der Fehler entstanden ist.

Die Beurteilung des Gerichtes in Bezug auf die Norm gilt für **jedermann**.

## GERICHTLICHE ÜBERPRÜFUNG VON GENEHMIGTEN BAULEITPLÄNEN

### Inzidente Normenkontrolle:

Klagegegenstand ist nicht ein Bebauungsplan, bzw. eine Norm, sondern der auf Grundlage der Norm entstandene **Verwaltungsakt**.

Die Satzung wird innerhalb des Prozess indirekt als wichtige Voraussetzung für die Gewährung oder Versagung eines Anspruchs auf materielle und formelle Fehler mit überprüft.

Es gibt keine Verjährungsfrist für die Klage. Die Beurteilung des Gerichtes über die Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der Norm ist in jedem Fall eine Inzidentprüfung eine **Einzelfallentscheidung** und hat keine Allgemeingültigkeit.



## Quellen

Städtebaurecht, Schmidt Eichstaedt, Verlag Kohlhammer, 4. Auflage

Einführung in BauGB, Prof. Söfker, Beck-Texte im dtv, 41. Auflage