

Der Bebauungsplan – Inhalte, Rechtswirkungen, Zuständigkeiten

I. Allgemeines

Aufgabe der Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB:

„ ... die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.“

Dazu dienen gem. § 1 Abs. 2 BauGB

1. Der Flächennutzungsplan

= der „vorbereitende Bauleitplan“

2. Der Bebauungsplan

= der „verbindliche Bauleitplan“

sog. „zweistufige Bauleitplanung“

- darüber hinaus gibt es noch **Raumordnungspläne** (= den *Landesentwicklungsplan* und den *Regionalplan*)
- Dritte (z.B. potenzielle Bauwerber) haben gegenüber der Gemeinde i.d.R. keinen Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (vgl. § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB)
- Fehler in der Bauleitplanung

II. Anforderungen an die Bauleitplanung

- die **Aufstellung der Bauleitpläne ist Aufgabe der Gemeinde** (vgl. §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 S. 1 BauGB)
- *„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“* (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB)
- wenn die Planung **nicht** in diesem Sinne **„erforderlich“** ist, darf die Gemeinde einen Plan **nicht aufstellen**
- die Planung muss städtebaulich motiviert und erforderlich sein (sog. **Planrechtfertigung**), § 1 Abs. 3 BauGB
 - „erforderlich“ bedeutet in diesem Zusammenhang nicht zwingend, sondern **„vernünftigerweise geboten“**
 - **Beispiel:**

„Ein Bebauungsplan, der Flächen für land- und forstwirtschaftl. Nutzung nicht im Interesse einer Förderung der Land- oder Forstwirtschaft, sondern deshalb festsetzt, weil er durch das damit weitgehend erreichte Bauverbot außerhalb der Land- u. Forstwirtschaft liegende Ziele fördern will, ist mangels Erforderlichkeit nichtig.“ (BVerwG IV C 8/70)

Einschränkungen der Planungshoheit der Gemeinden durch:

→ sog. „**interkommunales Abstimmungsgebot**“

(= die Gemeinden müssen ihre Bauleitpläne aufeinander abstimmen)

→ § 1 Abs. 4 BauGB:

„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“

→ sog. **Planungsgrundsätze** gem. § 1 Abs. 6 BauGB (Ziele der Bauleitplanung),

Bauleitpläne **sollen** insbesondere Berücksichtigen,

z.B.:

- *„die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)*
- *„die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] sowie die Bevölkerungsentwicklung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)*
- *„die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)*

→ bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind private und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen,

sog. **Abwägungsgebot** gem. § 1 Abs. 7 BauGB

III. **Der Flächennutzungsplan**

→ bei einem Bauvorhaben müssen planungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde eingehalten werden

→ die Bauleitplanung der Gemeinde beginnt **immer** mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans

→ der Flächennutzungsplan

- ist der vorbereitende Bebauungsplan
- er enthält die Grundzüge der gemeindlichen bodenpolitischen Entwicklung

- der Flächennutzungsplan **wirkt nur intern** für die Gemeinde, die ihn aufgestellt hat
- der Flächennutzungsplan ist geregelt in den **§§ 5 – 7 BauGB**

IV. Der Bebauungsplan

- der Bebauungsplan ist aus dem F-Plan **zu entwickeln** (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB) und **konkretisiert** diesen
- der B-Plan enthält ein parzellenscharfes Abbild über die Bodennutzung auf dem Gemeindegebiet
- Wie groß das Gebiet ist, das von einem Bebauungsplan umfasst wird, obliegt der Entscheidung der Gemeinde (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- für ein Gebiet gibt es immer nur **einen** B-Plan (jeder zusätzliche Plan ist nichtig, außer er verschmilzt mit dem ursprünglichen B-Plan zu einer rechtlichen Einheit)
- der B-Plan wird als Satzung erlassen (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- die Festsetzungen sind allg. verbindlich
- der Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen (→ Vorgaben der PlanzV beachten) und einem textlichen Teil
- die Gemeinde hat den Bebauungsplänen eine Begründung beizufügen (§ 9 Abs. 8 BauGB)
- In dieser sind gemäß § 2a S. 2 Nr. 1 und § 2 BauGB darzustellen:
 - die Ziele,
 - der Zweck
 - die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
 - die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.
- **§ 9 BauGB** nennt die möglichen Inhalte eines Bebauungsplans
- § 9 BauGB ist **abschließend**, es gibt also keine Bestimmung außerhalb dieser Norm, nach der ein in § 9 BauGB nicht genannter Punkt in einen Bebauungsplan festgesetzt werden kann
- **Beispiele:**
 - exakte Festlegung der räumlichen Grenzen des Plans, § 9 Abs. 7 BauGB
 - die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

V. Wirkung der Bauleitplanung auf Private

→ auf die Planung Privater wirken sich beide Pläne aus

→ unmittelbare Bindungswirkung für die Vorhaben Privater?

▪ Flächennutzungsplan

- § 8 Abs. 2 BauGB, keine unmittelbare Wirkung, aber mittelbare Bindungswirkung, da B-Plan aus dem F-Plan entwickelt wird

▪ Bebauungsplan

- § 8 Abs. 1 BauGB, ist unmittelbar bindend für Private

VI. Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans?

Sind Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans möglich?

Wie werden diese ggfs. Erteilt?

→ § 31 BauGB

VII. Arten von Bebauungsplänen

1. qualifizierter Bebauungsplan
2. vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. einfacher Bebauungsplan
4. selbständiger Bebauungsplan
5. vorzeitiger Bebauungsplan

VIII. Überblick über die Festsetzungen eines B-Plans

Die wichtigsten Festsetzungen des B-Plans betreffen:

- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die Bauweise
- Neben- und Gemeinschaftsanlagen