

I. Grundlagen des Baurechts

1. Wesentliche Rechtsquellen

Bauplanungsrecht:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. v. 23.9.2004, BGBl. I S.2414, zul. geänd. durch Art. 21 G. v. 21.6.2005, BGBl. I S.1818
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bek. v. 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zul. geänd. durch G v. 22.4.1993 (BGBl. I S.466)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. v. 25.6.2005, BGBl. I S. 1757, 2797, geänd. durch G v. 24.6.2005, BGBl. I S. 1794

Bauordnungsrecht:

- BauO NW v. 1.3.2000, GVBl. S.256, zul. geänd. durch G v. 4.5.2004 (GV NW S. 259)
- diverse Rechtsverordnungen (z.B. Garagenverordnungen, Prüfzeichenverordnungen usw.)

Recht der Raumordnung:

- Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) v. 18.8.1997 (BGBl. I S.2081), zul. geänd. durch Art. 2 b G v. 25.6.2005, BGBl. I S. 1746
- Landesplanungsgesetz (LPIG) für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bek. v. 3.5.2005, GVBl. S. 430

Fachplanungsrecht:

- z. B. BImSchG, KrW-/AbfG, LuftVG, FStrG

2. Begriffe und Systematik

Raumplanung:

Räumliche Planung der öffentlichen Hand auf allen (örtlichen und überörtlichen) Ebenen und Sachgebieten (= raumbezogene Fachplanung und Gesamtplanung)

Raumbezogene Fachplanung:

Die Raumplanung, die im eigentlichen Sinne der planerischen Bewältigung sektoraler Aufgaben- und Problemfelder dient (z. B. Abfallbeseitigungsplanung, Luft-, Schienen-, Straßenverkehr)

Raumbezogene Gesamtplanung:

Die auftretenden (konfligierenden) Raumansprüche und Belange koordiniert (= Raumordnung und Bauleitplanung)

Raumordnung:

Übergeordnete (rechtlicher Vorrang gegenüber gemeindlicher Bauleitplanung und verschiedenen Fachplanungen) und zusammenfassende (Zusammenfügen von raumrelevanten Aktivitäten des Staates und der Gemeinde und Abstimmung aufeinander) Planung zur Gewährleistung einer räumlichen Verteilung von

Daseinsfunktionen bzw. zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraumes

Bundesplanung (Bundesraumordnung):

bundeseigene Raumordnungsplanung existiert derzeit nicht, Raumordnung im Bund nach ROG nur die Raumordnungstätigkeit der Länder koordinierende und flankierenden Tätigkeiten

Raumordnungsprogramm (BROP, 1975) der MKRO und raumordnungspolitischer Orientierungsrahmen (1992) der MKRO (Perspektiven, Leitbilder und Strategien für die räumliche Entwicklung des Bundesgebietes)

Hochstufige Landesplanung (Landesraumordnung):

regelmäßig zweistufig (hochstufige Landesplanung und Regionalplanung)

Regionalplanung:

bestimmt auf der Grundlage der hochstufigen Landesplanung die regionalen Leitlinien der Raumordnung in Plänen für Teilräume der Länder mindestens oberhalb der Ebene der Bauleitplanung der Gemeinden

Regionen:

Diejenigen Teilräume, die das jeweilige Landesplanungsrecht als Regionen abgrenzt oder sonst bestimmt

Bauleitplanung:

Planung zur Vorbereitung und Festlegung der rechtlichen Qualität des Bodens und seiner Nutzbarkeit auf Gemeindeebene

Flächennutzungsplan:

vorbereitender Bauleitplan, enthält umfassendes Bodennutzungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet

Bebauungsplan:

auf zweiter Stufe aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnder rechtsverbindlicher Bauleitplan mit Festsetzungen für den Vollzug der Planungen

Privates Baurecht:

Rechtsverhältnis zwischen Bauherr, Architekt und Unternehmer (Werkvertragsrecht, Gewährleistungsansprüche)

Öffentliches Baurecht:

umfasst die Vorschriften über die Zulässigkeit und Grenzen, Ordnung sowie Förderung der Nutzung von Grund und Boden durch bauliche Anlagen, und zwar vornehmlich im Hinblick auf deren Errichtung, (bestimmungsgemäße) Nutzung, (wesentliche) Veränderung und Beseitigung (Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht)

Baunebenrecht:

an bauliche Anlagen gestellte Anforderungen anderer Normen (z. B. Gewässerabstand, Anbauverbot von Straßen, Energieeinsparung, Umweltschutz, Denkmalschutz, Arbeitsstättenrecht)

Bauplanungsrecht:

dient dazu, die rechtliche Qualität des Bodens und seine Nutzbarkeit festzulegen, im Wesentlichen im BauGB geregelt, zentrales Element ist die Bauleitplanung

Bauordnungsrecht:

regelt die ordnungsrechtlichen Anforderungen an die konkrete bauliche Anlage (objektbezogen)

Materielles Bauordnungsrecht:

dient der Gefahrenabwehr, der Verhütung von Verunstaltungen sowie der Sicherung sozialer und auch ökologischer Standards für ein gesundes Wohnen und Arbeiten

Formelles Bauordnungsrecht:

regelt das bauaufsichtliche Verfahren (Vollzug des Bauplanungsrechts bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren, Vollzug des materiellen Bauordnungsrechts, Vollzug der baurechtlichen Vorschriften in anderen Gesetzen = Baunebenrecht) - Verfahrenskonzentration

Allgemeines Städtebaurecht:

Bauleitplanung und deren Sicherung, Planersatznormen (planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben), Entschädigungsrecht, Bodenordnung, Enteignung, Erschließung, städtebauliche Verträge

Besonderes Städtebaurecht:

insbesondere Sanierungsmaßnahmen, Entwicklungsmaßnahmen, Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote

sonstiges Recht des BauGB:

insbesondere Wertermittlung, Zuständigkeiten und Verfahren, Planerhaltung, Gerichtsverfahren in Baulandsachen

3. Geschichte**a) Geschichte des öffentlichen Baurechts****b) Geschichte des Raumordnungsrechts**

4. Verfassungsrechtliche Grundlagen

a) Gesetzgebungskompetenzen

aa) Grundlagen der Gesetzgebungskompetenzen

bb) Gesetzgebungskompetenzen im Bereich des Bau- und Planungsrechts

Zentrale Kompetenzregelungen:

Art.75 Abs.1 Nr.4 GG Raumordnung als Gegenstand der Rahmengesetzgebung

Art.74 Nr.18 GG Bodenrecht als Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung

Gesetzgebungskompetenz des Bundes:

Gutachten des BVerfG v. 16.4.1954 (BVerfGE 3, 407 (425 ff.):

ausschließliche und volle Kompetenz zur Regelung der Raumplanung für den Gesamtstaat (Bundesplanung) kraft Natur der Sache, Raumordnung kann nicht an den Ländergrenzen der Länder Halt machen

Raumordnung i. S. des Art.75 Abs.1 Nr.4 GG nur die Planung im Bereich eines Landes

Rahmenkompetenz des Bundes für die Raumordnung: Befugnis des Bundes zur Regelung der Raumordnung nur in ihren Grundzügen

Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes für das Baurecht als Gesamtmaterie abgelehnt

Bodenrecht i. S. des Art.74 Abs.1 Nr.18 GG: nichtprivatrechtliche Vorschriften, die den Grund und Boden unmittelbar zum Gegenstand rechtlicher Ordnung haben, also die rechtlichen Beziehungen des Menschen zum Grund und Boden (Recht der städtebaulichen Planung, der Grundstücksumlegung und -zusammenlegung, der Bodenbewertung und das Erschließungs- und Bodenverkehrsrecht)

Baupolizeirecht durch die Länder zu regeln

b) Selbstverwaltungsgarantie und Planungshoheit der Gemeinden

aa) Selbstverwaltungsgarantie des Art.28 Abs.2 GG

institutionelle Garantie:

„Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft“:

in örtlicher Gemeinschaft wurzelnd, spezifischer Bezug zur örtlichen Gemeinschaft, Allzuständigkeit im gemeindlichen Wirkungskreis

„in eigener Verantwortung“:

Freiheit von Zweckmäßigkeitseinsparungen anderer Hoheitsträger, insb. des Staates, bezieht sich auf das ob, wann, wie der Aufgabenwahrnehmung

„im Rahmen der Gesetze“:

Gesetzesvorbehalt (auch Rechtsverordnungen, Pläne und Programme, Satzungen usw.)

gewandeltes Verständnis der Selbstverwaltungsgarantie auch nach „Rastede-Beschluss“ des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG v. 23.11.1988, BVerfGE 79, 127 ff.)

bb) Planungshoheit als Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie

Planungshoheit, bezogen auf die Bauleitplanung: Befugnis, ohne durchgängige und strikte Bindung an staatliche Vorgaben aufgrund eigenen politisch-administrativen Gestaltungs- und Entscheidungsspielraums über die bauliche und sonstige Verwendung und Nutzung des Grund und Bodens des Gemeindegebiets zu disponieren und die zur Verwirklichung des eigenverantwortlich wahrnehmbaren Gestaltungspotentials erforderlichen planerischen Leitlinien ohne imperative staatliche Beeinflussung zu entwickeln (Befugnis der Gemeinden, Bodennutzung in ihrem Gebiet zu planen und zu regeln)

Planungsermessen (Gestaltungsfreiheit) aus der Planungshoheit abgeleitet

Planungshoheit als Partizipationsgrund:

Beteiligung der Gemeinden an Landesplanung (§ 7 Abs.6 ROG), § 36 BauGB, § 4 BauGB als verfahrensrechtliche Ausgestaltung des § 2 Abs.2 BauGB (interkommunales Abstimmungsgebot)

Beteiligung der Gemeinden bei Fachplanungen nach den Fachgesetzen

Planungshoheit als wehrfähiges Recht/Abwehrrecht (Schutz vor Planungen des Landes, des Bundes oder anderer Gemeinden)

kommunale Verfassungsbeschwerde, Feststellungs- oder Unterlassungsklage (sog. Gemeindenachbarklage), Normenkontrollklage

Einschränkungen der Planungshoheit

c) Eigentumsgarantie und Baufreiheit

aa) Eigentumsgarantie des Art.14 GG

bb) Baufreiheit als Gegenstand der Eigentumsgarantie

herrschende Meinung: Baufreiheit unterfällt der Eigentumsgarantie (Privatnützigkeit)

Befugnisse des Grundeigentümers, sein Grundstück baulich zu nutzen (Genehmigungsanspruch) (z. B. § 70 Abs.1 S.1 BauO NW)

kein direkter Genehmigungsanspruch aus Art.14 GG, sondern aus der Landesbauordnung

Bestandsschutz

passiver Bestandsschutz

aktiver Bestandsschutz

überwirkender Bestandsschutz

eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition

Zurückdrängung des Bestandsschutzes aufgrund einfach gesetzlicher Regelungen

Einschränkungen der Baufreiheit z.B. durch Situationsgebundenheit, Bebauungsplan

II. Übersicht über die Instrumente des Städtebaurechts

Instrumente der Plangestaltung

- Flächennutzungsplan (§ 5 ff.)
- Bebauungsplan (§§ 8 ff.)
- vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12)

Instrumente der Plansicherung

- Veränderungssperre (§ 14, §§ 16 ff.)
- Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15)
- Teilung von Grundstücken (§ 19)
- Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22)
- Vorkaufsrecht (§ 24 ff.)

Instrumente der Planverwirklichung

- städtebauliche Genehmigungsvorbehalte (§§ 29 ff.)
- bodenordnende Maßnahmen (§§ 45 ff.)
- Enteignung (§§ 85 ff.)
- städtebauliche Gebote (§§ 176 ff.)
- (Teilungsgenehmigung §§ 144, 169)

Instrumente der Planvorbereitung und -begleitung

- Zusammenarbeit mit Privaten (§ 11 f.)
- Sozialplan (§ 180)
- Beteiligungsverfahren (z. B. §§ 3, 4)
- Umwelt(verträglichkeits)prüfung
- ...

Instrumente der Plankoordinierung

- Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs.4)
- gemeindliche Abstimmungspflicht (§ 2 Abs.2)

- Planungsverbände (§§ 203 ff.)
- nachrichtliche Übernahmen usw. (z. B. §§ 5 Abs. 4, 9 Abs.6)
- Beteiligungsregelungen (z. B. § 4)

Instrumente des besonderen Städtebaurechts

- städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff.)
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§165 ff.)
- Stadtbau (§ 171 a ff.)
- Soziale Stadt (§ 171 e)
- Erhaltungssatzung (§§ 172 ff.)

III. Gemeindliche Bauleitplanung

1. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

Bauleitplan = Summe der durch Zeichnungen, Farbe, Schrift oder Text getroffenen rechtserheblichen Normativaussagen, die zum Zweck städtebaulicher Entwicklung und Ordnung eines bestimmten Gebietes Bodennutzungsregelungen enthalten und durch ihre Zweckbestimmung untereinander in einem notwendigerweise sachlichen Zusammenhang stehen

Prinzip der Zweistufigkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 2, § 8 Abs.2 S.1 BauGB):

Flächennutzungsplan für das gesamt Gemeindegebiet (§ 5 Abs.1 S.1 BauGB),
Bebauungsplan regelmäßig aus Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs.1,
Abs.2 BauGB)

Ausnahmen:

Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB)

selbstständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs.2 S.2 BauGB)

vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs.4)

2. Aufstellungsverfahren für die Bauleitpläne

§ 2 ff. BauGB, Gemeindeordnungen der Länder

Verfahrensherrschaft, Zuständigkeit der Gemeinde (§ 2 Abs.1 S.1 BauGB)

Ausnahmen:

Bauleitpläne durch benachbarte Gemeinden oder Planungsverband (§§ 203 ff. BauGB)

Einschaltung Dritter (§ 4 b BauGB, § 11 Abs.1 S.2 Nr.1 BauGB, § 12 BauGB)

3. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne

a) Flächennutzungsplan

§ 5 BauGB

Darstellung für das ganze Gemeindegebiet

Ausnahmen:

§ 5 Abs.1 S.2 BauGB, § 5 Abs. 2b BauGB

beispielhafte Aufzählungen der Darstellungsmöglichkeiten in § 5 Abs.2, 2a BauGB:

Kennzeichnungen von Flächen (§ 5 Abs.3 BauGB)

nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen
(§ 5 Abs.4 BauGB)

Form des Flächennutzungsplans:

Begründung (§ 5 Abs.5 BauGB)

Umweltbericht (§ 2 a S. 3 BauGB)

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 S. 3 BauGB)

Rechtsnatur des Flächennutzungsplans

b) Bebauungsplan

§ 8 ff. BauGB

§ 8 Abs.1 S.1 BauGB rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche
Ordnung

Aufzählung in § 9 Abs.1 BauGB ist - im Gegensatz zu § 5 Abs.2 BauGB
abschließend

§ 9 Abs.1 a BauGB

§ 9 Abs.2 u. 3 BauGB

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs.5 BauGB

nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB

räumlicher Geltungsbereich: § 9 Abs.7 BauGB

äußere Form des Bebauungsplans:

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Umweltbericht (§ 2 a S. 3 BauGB)
 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Rechtsnatur: Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

c) **Baunutzungsverordnung**

zur Konkretisierung der Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, 9 Abs.1 Nr.1, 2 BauGB)
 Ermächtigung in § 9 a BauGB

Art der baulichen Nutzung:

§ 1 Abs.1 BauNVO

Bauflächen
 § 1 Abs.2 BauNVO

Baugebiete

§ 1 Abs.3 S.1 BauNVO

§ 1 Abs.3 S.2 BauNVO

einheitliche Regelungsstruktur der §§ 2 bis 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

§ 16 ff. BauNVO

§ 19 BauNVO: Grundflächenzahl (GRZ)

$$\text{GRZ} = \frac{\text{GR}}{\text{Fläche des Baugrundstücks i. S. des § 19 Abs.3 BauNVO}}$$

§ 20 BauNVO: Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Zulässige Geschossfläche}}{\text{(maßgebende) Fläche des Baugrundstücks}}$$

§ 21 BauNVO: Baumassenzahl (BMZ)

$$\text{BMZ} = \frac{\text{Baumasse in cbm}}{\text{(maßgebende) Grundfläche des Baugrundstücks in qm}}$$

§ 20 BauNVO: Bauweise

§ 23 BauNVO: überbaubare Grundstücksflächen

4. Materielle Anforderungen an die Bauleitpläne

a) Grundprinzipien der Bauleitpläne

Prinzip der Plan- und Plantypmäßigkeit (§ 1 Abs.1 BauGB)

Bauleitplanung als zentrales Instrument des Städtebaurechts

Gebot konkreter Regelungen, Gebot der Bestimmtheit (für die Auslegung eines Bebauungsplans gelten die allgemeinen Grundsätze der Auslegung von Rechtsnormen)

Gebot äußerer Planeinheit für ein bestimmtes Gebiet

Gebot positiver Planung (schließt Festsetzung in Verbotsform zur Verhinderung einzelner Planungen nicht aus, aber reine sog. Negativplanung unzulässig)

b) Anpassung an die Ziele der Raumordnung

§ 1 Abs.4 BauGB

Exkurs: Raumordnungsrecht

Aufbau der Raumordnung

Europäische Raumordnung:
EUREK

Bundesraumordnung:
Bundesraumordnungsprogramm (BROP), raumordnungspolitischer Orientierungs- und Handlungsrahmen

Raumordnung in den Ländern:
§§ 6 ff. ROG

zweistufig: §§ 8, 9 ROG

Raumordnung für Landesgebiet: hochstufige Landesplanung, Gesamtentwicklung des Landes, landesweite Programme und Pläne

Regionalplanung: (großflächige Teilräume oberhalb der Bauleitplanung)

Rechtsquellen

ROG, Landesplanungsgesetz, LEPRO NW

Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung

§ 1 ROG

Begriffsbestimmungen

zentrale Begriffsbestimmungen in § 3 ROG:

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Grundsätze: § 2 ROG

§ 4 Abs.2 ROG: Bindungswirkungen von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung: (Berücksichtigungspflicht)

Ziele

§ 3 Nr.2 ROG

§ 4 Abs.1, Abs.3 ROG: Bindungswirkung der Ziele, Beachtungspflicht

Raumordnung in den Ländern

§ 6 ff. ROG

sonstige Instrumente der Raumordnung

Raumordnung im Bund (§ 18 ff. ROG)

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

§ 1 Abs.4 BauGB

spezielle Raumordnungsklausel

Erstplanungspflicht streitig

sonstige Berücksichtigung der Raumordnung

§ 1 Abs.7 BauGB

§ 35 Abs.3 S.2, 3 BauGB

c) Abwägungsgebot

§ 1 Abs.7 BauGB

zentrales Gebot rechtsstaatlicher Planung

§ 1a BauGB

§ 2 Abs. 3 BauGB

Abwägung in dreifacher Weise:

- öffentliche Belange untereinander und gegeneinander
- private Belange untereinander und gegeneinander
- öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander

Begriff „Belang“ allgemein mit dem des Interesses gleichzusetzen

Begriff des öffentlichen Belangs

Begriff des privaten Belangs

Abwägung der Bauleitplanung vollzieht sich in **vier Phasen**

1. Phase: Ermittlung von abwägungsrelevanten Belangen/Zusammenstellung des Abwägungsmaterials
2. Phase: Einstellung der Belange nach „Lage der Dinge“
3. Phase: Gewichtung der Belange
4. Phase: Planungsentscheidung (Ausgleichsentscheidung)

Abwägungsfehler

Ermittlungsfehler
Ermittlungsausfall
Ermittlungsdefizit
Ermittlungsfehlannahme
Prognoseermittlungsausfall
Prognoseermittlungsdefizit
Prognoseunschlüssigkeit
Einstellungsfehler
Einstellungsausfall
Einstellungsdefizit
Fehleinstellung
Gewichtungsfehler
Entscheidungsfehler
Disproportionalität
Disoptimierung

typischer Fehler beim Abwägungsvorgang: selbstbindende Vorwegentscheidung

zentrale Planungsgrundsätze zur Konkretisierung des Abwägungsgebots:

Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung

Grundsatz der Rücksichtnahme (u.a. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO)

interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

d) Umweltschutz in der Bauleitplanung

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Planungsleitlinien

§1 a Abs. 1 BauGB: Berücksichtigung in der Abwägung

§ 1 a Abs. 2 BauGB: Bodenschutzklausel

§ 1 a Abs. 3 BauGB: Naturschutz

§ 1 a Abs. 4 BauGB: FFH-Vogelschutz-Richtlinie

§ 2 Abs. 4 BauGB: Umweltprüfung

S. 1: Ermitteln, Beschreiben, Bewerten

S. 2: Scoping

S. 3: angemessen

S. 4: berücksichtigen

S. 5: Abschichtungsregelung

S. 6: Umweltfachpläne

§ 2 a S. 2 Nr. 2 BauGB: Umweltbericht

5. Zusammenarbeit mit Privaten

a) § 4 b BauGB: Einschaltung eines Dritten

insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens Übertragung der Vorbereitung und Durchführung von Aufstellungsverfahrensschritten nach §§ 2 a bis 4 a BauGB an einen Dritten

Dritter: z. B. Rechtsanwalt, Planer, Architekt, private Gesellschaft oder anderer neutraler Projektmittler

Vorbereitung: z. B. Zusammenstellung der Unterlagen etc.

Durchführung: z. B. Übernahme der Moderation beim Erörterungstermin

b) § 11 BauGB: Städtebaulicher Vertrag

regelmäßig öffentlich-rechtliche Verträge: § 11 BauGB als lex specialis zu §§ 54 ff. VwVfG

Rechtswirkung nur inter-partes

Aufzählung der Vertragsgegenstände in § 11 Abs.1 BauGB nicht abschließend („insbesondere“):

§ 11 Abs.1 S.2 Nr.1 BauGB: Maßnahmen-Verträge (Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen)

§ 11 Abs.1 S.2 Nr.2 BauGB: Planverwirklichungsverträge (Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele)

§ 11 Abs.1 S.2 Nr.3 BauGB: Folgekostenverträge

§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB: Verträge über die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Koppelung, Solaranlagen

§ 11 Abs.4 BauGB: Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge

z. B. Erarbeitung einer Planungskonzeption, UVP, Altlastenuntersuchungen, Verkehrsgutachten, Trockenlegungen

c) § 12 BauGB: Vorhaben- und Erschließungsplan

regelmäßig drei Komponenten des Verfahrens gem. § 12 Abs.1 BauGB:

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors nach Abstimmung mit der Gemeinde
- Durchführungsvertrag (Begründung der Baupflichten, Übernahme der Vorhaben- und Erschließungskosten)
- vorhabenbezogener Bebauungsplan (gemeindliche Satzung mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil), Unterfall des herkömmlichen Bebauungsplans

Vorhabenträger: alle natürlichen oder juristischen Personen

Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs.1 S.1 BauGB ist ein städtebaulicher Vertrag i. S. des § 11 Abs.4 BauGB

6. Grundzüge des Bauordnungsrechts

Abgrenzung: Bauordnungsrecht/Bauplanungsrecht:

Bauordnungsrecht: objektbezogen

Bauplanungsrecht (Städtebaurecht)

Verknüpfung von Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht durch das Baugenehmigungsverfahren

Rechtsquellen

formelles Bauordnungsrecht: Organisation, Befugnisse, Zuständigkeit der Baubehörden, Verfahren

materielles Bauordnungsrecht: inhaltliche Anforderung an das Bauwerk (Konstruktion und Gestaltung), Verhütung vor Verunstaltung, Sicherung sozialer und ökologischer Standards

a) materielles Bauordnungsrecht

§ 1: Anwendungsbereich

§ 2: Legaldefinitionen

zentraler Begriff: bauliche Anlage

Begriff des Grundstücks nicht definiert

§ 3: bauordnungsrechtliche Generalklausel

§§ 4 - 11: Anforderungen an Grundstück und seine Bebauung

§§ 12 - 55: spezielle Anforderungen an die baulichen Anlagen

b) formelles Bauordnungsrecht

Befugnisse der Bauverwaltung:

präventive Maßnahmen:
Baugenehmigung

sonstige Genehmigungen

repressive Maßnahmen

aa) Baugenehmigung

Genehmigungspflichtigkeit: § 63 Abs.1 BauO NW
Ausnahmen

Beschleunigung durch vereinfachte Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NW)

Genehmigungsfreistellungsverfahren (Anzeigeverfahren) gem. § 67 BauO NW

Baugenehmigungsverfahren gem. §§ 69 ff. BauO NW

Rechtsfolgen

Geltungsdauer

bb) sonstige Genehmigungen

Vorbescheid - § 71 BauO NW

Teilbaugenehmigung - § 76 BauO NW

Typengenehmigung - § 78 BauO NW

Benutzungsgenehmigung - § 66 Abs.2 BauO NW

Genehmigung „fliegender Bauten“ - § 79 BauO NW

cc) repressive Befugnisse

allgemeine Aufgabenzuweisung: § 61 Abs.1 S.1

Baueinstellungsverfügung

Beseitigungsanordnung

Nutzungsuntersagung

VII. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

1. Systematik der §§ 29 ff. BauGB

2. Zulässigkeit im Planbereich

§§ 29 ff. BauGB sind keine Ermächtigungsgrundlage
oder Anspruchsgrundlagen

a) Vorhabenbegriff (§ 29 BauGB)

Begriff der baulichen Anlage ist ein eigenständiger bundesrechtlicher Begriff

maßgebliche Merkmale für den Begriff der baulichen Anlage im planungsrechtlichen Sinne:

- durch Bautätigkeit künstlich unter Verwendung von Baustoffen oder vorgefertigten Bauelementen hergestellte, geschaffene oder errichtete Anlagen
- ortsfeste Verbindung der Anlage mit dem Erdboden
- verfestigte Beziehung zu einem bestimmten Grundstück

Errichtung: Herstellung, Einbauen und Einrichten einer baulichen Anlage

Änderung: äußere und innere Umgestaltung, auch Erneuerung von Teilen der baulichen Anlage

Nutzungsänderung: Änderung der Benutzung ohne Änderung der Bausubstanz, z. B. Änderung Wohnung in Gewerbe, Umwandlung Kino in Spielhalle

b) Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Bereich (Plankonformität, § 30 Abs.1 BauGB)

Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplans: Festsetzungen
über die Art der baulichen Nutzung
über das Maß der baulichen Nutzung
über die überbaubaren Grundstücksflächen
über die örtlichen Verkehrsflächen

kein Widerspruch zu Bebauungsplanfestsetzungen:

nicht widersprechen: Vorhaben muss mit den Zielen des Plans, die sich aus dessen Gesamtinhalt ergeben, in Einklang stehen, Pflicht zur Einhaltung oder Beachtung des durch Plan gesetzten Rahmens, nicht unbedingt vollständiges Ausfüllen

c) gesicherte Erschließung:

Ermöglichung einer gefahrlosen, geordneten, baulichen Nutzung, insbesondere Herstellung der örtlichen öffentlichen Straßen und Grünflächen, der Anlagen zur Ableitung von Abwässern und zur Beseitigung fester Abfallstoffe, der Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Kinderspielplätze und der Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG

gesichert ist Erschließung dann, wenn die Erschließungsanlagen voraussichtlich bis zur Fertigstellung des baulichen Vorhabens funktionsfähig sind

d) Zulässigkeit von Vorhaben aufgrund einer plankonformen Ausnahme (§ 31 Abs.1 BauGB)

Erteilung einer Ausnahme steht im Ermessen der zuständigen Behörde

Ausnahme als Festsetzung in einem qualifizierten oder einfachem Bebauungsplan

e) Zulässigkeit aufgrund einer Befreiung (§ 31 Abs.2 BauGB)

Unterscheidung Ausnahme (ausdrücklich vorgesehene Abweichung)/Befreiung (Abweichung von strikten Festsetzungen)

Befreiungsgründe:

Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Würdigung nachbarlicher Interessen

f) Zulässigkeit bei erkennbar künftiger Plankonformität (§ 33 BauGB)

Voraussetzungen für Vorabgenehmigung:

- Beschluss der Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen
- Nr.1: Durchführung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs.2 u. 3 BauGB und (erforderlichenfalls grenzüberschreitende) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 4 u. 4 a BauGB) (formelle Planreife)
- Nr.2: sichere Erwartung, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht (materielle Planreife)
- Nr.3: schriftliches Anerkenntnis der Festsetzungen mit Wirkung für den Antragsteller und seine Rechtsnachfolger (Plananerkennung)
- Nr.4: Sicherung der Erschließung (Erschließungsnotwendigkeit)

3. Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Vorhaben

nicht Vorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans

im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Festlegung auf verschiedene Weise:

- Anwendung der Tatbestandsmerkmale des § 34 Abs.1 BauGB
- Klarstellungssatzung (§ 34 Abs.4 S.1 Nr.1 BauGB)
- Entwicklungssatzung (§ 34 Abs.4 S.1 Nr.2 BauGB)
- Ergänzungssatzung (§ 34 Abs.4 S.1 Nr.3 BauGB)

Ortsteil: Bundesverwaltungsgericht: Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist

Bebauungszusammenhang: aufeinander folgende Bebauung muss trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermitteln. Maßgeblich ist, ob sich bei einer optischen Bewertung - im gerichtlichen Verfahren kommt hier eine Augenscheinseinnahme in Frage - eine Fläche als unbebaut oder bebaut darstellt.

Unterscheidung von § 34 Abs.1 BauGB (diffuse Bebauung) und § 34 Abs.2 BauGB (Ortsteile mit einer BauNVO-baugebietskonformen Bebauung)

Eigenart der näheren Umgebung

Sich-Einfügen: Bauvorhaben muss positiv der näheren Umgebung entsprechen, bejahende Rücksichtnahme auf die Eigenart der näheren Umgebung

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Verhinderung städtebaulicher Missstände

keine Beeinträchtigung des Ortsbildes, wenn das schützenswerte Gesamtbild der Umgebung nach dem ästhetischen Empfinden eines aufgeschlossenen Betrachters durch das Vorhaben nicht gestört wird

4. Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Vorhaben

Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans

Begriff des Außenbereichs

§ 35 BauGB Auffangfunktion für alle Flächen, die nicht einem anderen Bereich (räumlicher Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zuzuordnen sind

Zulässigkeit privilegierter Vorhaben:

- Erfüllung eines in Abs.1 geregelten Privilegierungstatbestandes
- Nichtentgegenstehen öffentlicher Belange
- Sicherung einer ausreichenden Erschließung
- kein Widerspruch zu den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs.3 BauGB

Zulässigkeit sonstiger Vorhaben (§ 35 Abs.2 BauGB):

- Nichtbeeinträchtigung öffentlicher Belange durch die Ausführung oder Benutzung
- Sicherung einer ausreichenden Erschließung
- kein Widerspruch des Vorhabens zu den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs.3 BauGB

Zulässigkeit teilprivilegierter Vorhaben (§ 35 Abs.4 BauGB):

- Erfüllung einer in Abs.4 geregelten Begünstigungstatbestände
- Nichtbeeinträchtigung öffentlicher Belange mit Ausnahme der in Abs.4 S.1 bezeichneten
- Sicherung einer ausreichenden Erschließung
- kein Widerspruch des Vorhabens zu den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs.3 BauGB

Außenbereichssatzung (§ 35 Abs.6 S.1 BauGB)

Erlass einer Außenbereichssatzung

- für bebaute Gebiete
- die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind
- in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist