

Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil. Stephan Mitschang
Technische Universität Berlin

Zulässigkeit von Bauvorhaben

§ 30 BauGB

Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil. Stephan Mitschang
Technische Universität Berlin

§ 30 BauGB

- Qualifizierter Bebauungsplan.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan.
- Einfacher Bebauungsplan (verdrängt §§ 34 und 35 BauGB nur in der Reichweite seines Regelungsgehaltes).
- Gilt auch übergeleitete Pläne im Sinne von 233 Abs. 3 BauGB und § 173 Abs. 3 BBauG.

Qualifizierter Bebauungsplan I

- Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)
 - überbaubare Grundstücksflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).
 - örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Kein Mindestinhalt, sondern Mindestfestsetzungen.

Qualifizierter Bebauungsplan II

- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung muss kein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt werden. Es muss lediglich der bodenrechtliche Status festgelegt werden – auch andere Festsetzung nach § 9 BauGB ist deshalb möglich, z.B. Gemeinbedarfsfläche.
- Kein Einvernehmen erforderlich.
- Erschließung muss gesichert sein.
- Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Planung – Vorverlagerung.

Einfacher Bebauungsplan

- Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)
 - eingeschränkte Steuerungsfunktion.
 - enthält nicht die Mindestfestsetzungen.
- Erschließung muss gesichert sein.
- Einvernehmen erforderlich.
- Eingriffsbewältigung im Plan, soweit Festsetzungen getroffen werden.
- In der Praxis oftmals Kombination von teilweise einfachem und qualifiziertem Bebauungsplan.

§ 30 BauGB – Gesicherte Erschließung

- Bundesrechtlicher Begriff, der durch Landesrecht weder konkretisierungsfähig noch bedürftig ist.
- Gemeint ist dabei die plangemäße Erschließung und auf Dauer gesicherte Erschließung.
- Erreichbarkeit, insbesondere für Polizei und Rettungsfahrzeuge.
- Grundsätzlich maßgeblich: Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Gesichert: wenn die öffentliche Erschließungsanlage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung für das Vorhaben bereits fertiggestellt und benutzbar ist
- Befreiung nicht möglich.
- Erfordernis der rechtlichen Sicherung bei Erschließung über private Flächen.

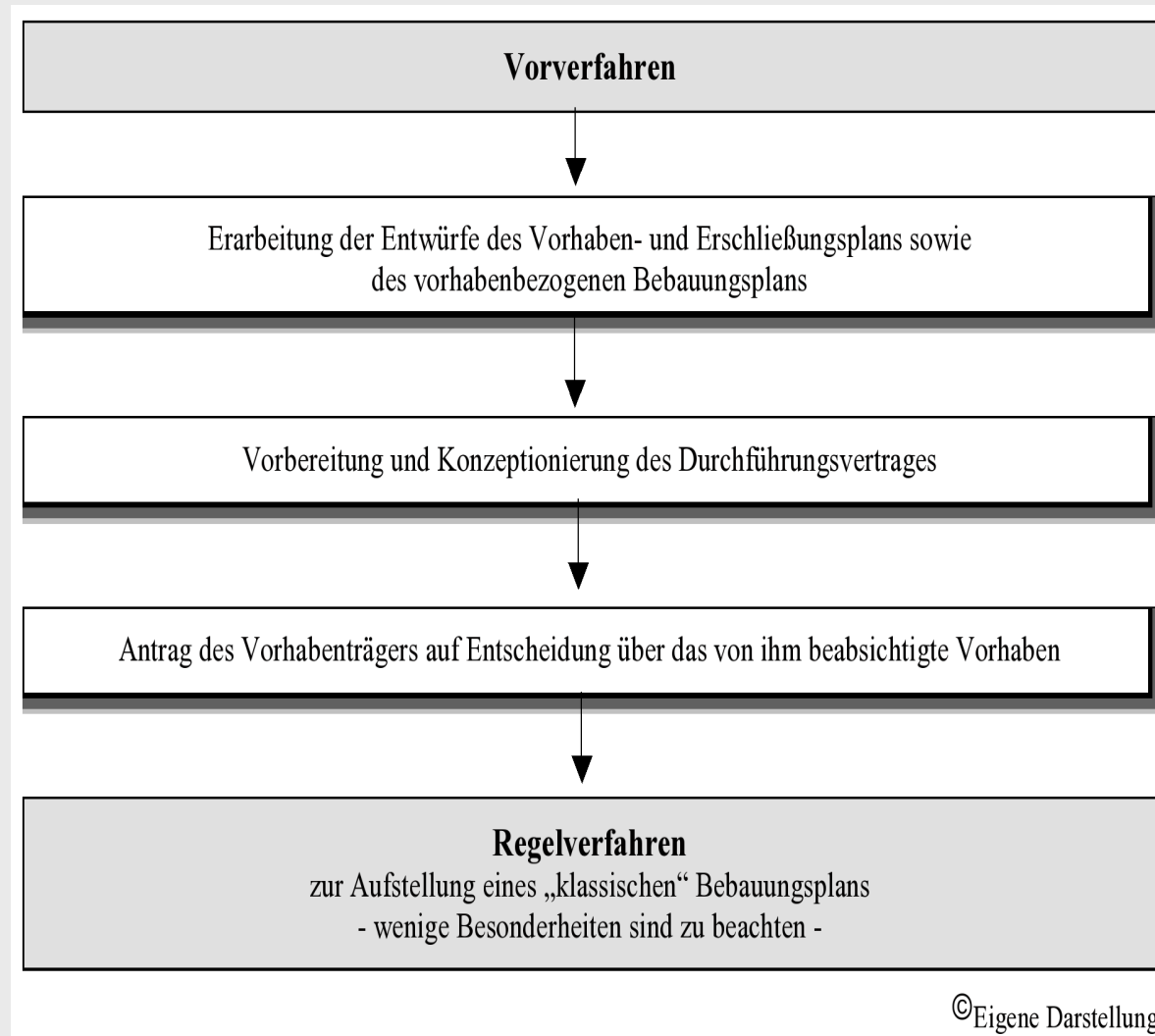
Verhältnis zu § 15 BauNVO

- Einzelfallregelung zur Feinsteuerung – nur bzgl. der Art der baulichen Nutzung.
- Ergänzungsfunktion – sachgerechter Interessenausgleich.
- Ausprägung des Rücksichtnahmegebots.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Entstehungsgeschichte.
- Gemeinsamkeiten und Unterschiede zur klassischen Bebauungsplanung.
- Beteiligte.
- Bestandteile.
- Verfahren.

Vorverfahren



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- gleiche Anforderungen wie an qualifizierten Bebauungsplan.
- keine Bezugnahme auf Festsetzungen.
- kein Mindestinhalt.
- Durch BauGB-Novelle 2007 flexibilisiert.
- Eingriffsbewältigung im Durchführungsvertrag.

§ 12 Abs. 3a BauGB

- Ausgangslage
- BVerwG, U.v. 18.9.2003 – 4 CN 3.02 und
BVerwG, B.v. 10.8.2004 – 4 BN 29.04
- Flexibilisierung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans ist erforderlich
- Einfügung eines neuen Abs. 3a
- Neue Möglichkeit: Festsetzung einer
allgemein zulässigen Nutzung
- Bistlang erforderliches
Planänderungsverfahren entfällt künftig

§ 12 Abs. 3a BauGB

- Heranziehung von § 9 Abs. 2 BauGB als Festsetzungsgrundlage
- Wichtig: Bei Wechsel des Vorhabenträgers ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich
- Abschichtungsregelung nach § 17 Abs. 3 UVPG nutzen!