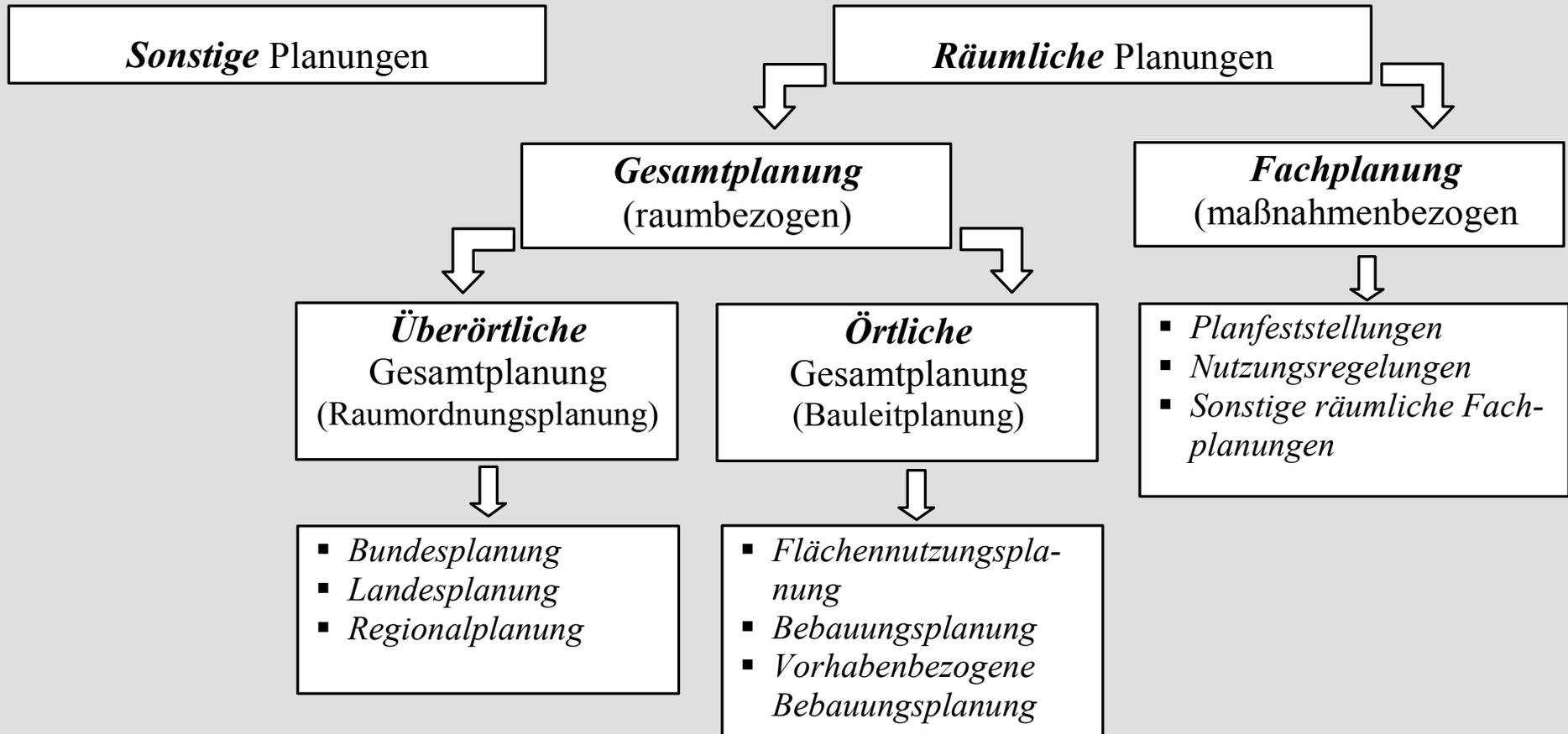


# Bauleitplanung

Was versteht man darunter?

# System der räumlichen Planungen



© Eigene Darstellung

# System der räumlichen Gesamtplanung I

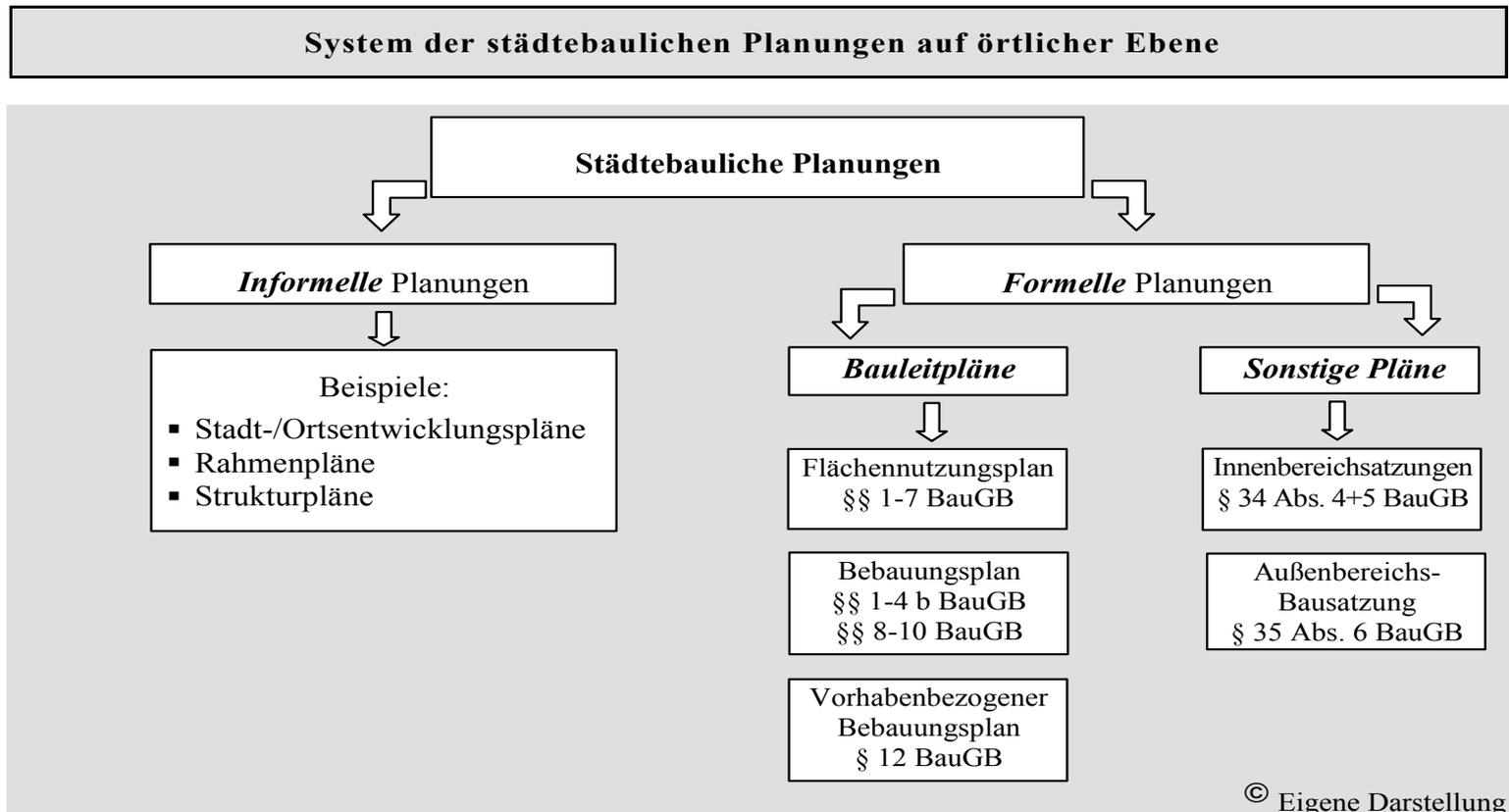
<i>Planungsraum</i>	<i>Art der Planung</i>	<i>Träger der Planung</i>	<i>Genehmigungsbehörde</i>	<i>Rechtsnatur</i>	<i>Rechtsgrundlage</i>
<b>Bund</b>	Bundesraumordnungsprogramm 1975	Bundesregierung und Landesregierung	./.	Übereinkunft	Bundesraumordnungsgesetz (ROG)
	Leitbilder der räumlichen Entwicklung		./.	Regierungsprogramm	
<b>Land</b> (Bsp. Rhld.-Pf.)	Landesentwicklungsprogramm	Landesregierung (und Landesplanungsbeirat)	./.	Regierungsprogramm	Bundesraumordnungsgesetz (ROG) und Landesplanungsgesetz (LPlG)
<b>Region</b>	Regionaler Raumordnungsplan	Regionale Planungsgemeinschaft	Landesregierung	Verwaltungsprogramm	Bundesraumordnungsgesetz (ROG) und Landesplanungsgesetz (LPlG)

# System der räumlichen Gesamtplanung II

<b>Gemeinde</b>					
Gesamt-gemarkung	Flächennutzungs-plan	Stadt bzw. Verbandsge-meinde	Höhere Ver-waltungs-behörde (bzw. Kreisverwal-tung)	Verwaltungs-programm	Baugesetzbuch (BauGB)
Teilflächen	Bebauungsplan	(Orts-) Gemeinde	soweit erforder-lich: höhere Verwaltungs-behörde (bzw. Kreisverwal-tung)	Satzung	Baugesetzbuch (BauGB) und Landesbauordnung (LBauO)
<b>Baugrundstück</b>					
	Baupläne (Bauunterlagen) Baugenehmi-gung (so weit erforderlich)	Bauherr	Bauaufsichtsbe-hörde	Verwaltungsakt	Baugesetzbuch (BauGB) und Landesbauordnung (LBauO)

© Eigene Darstellung

# System der städtebaulichen Planungen



# Planungsinstrumente auf örtlicher Ebene

- Planungsinstrumente auf der örtlichen Ebene
  - Flächennutzungsplan
  - klassischer Bebauungsplan
  - vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - Innenbereichssatzungen
  - Außenbereichssatzungen

# Weitere städtebauliche Planungen

- Sicherungsinstrumente
  - Kostensatzungen
  - Erhaltungs- und Fremdenverkehrs-satzungen
  - Gestaltungssatzungen

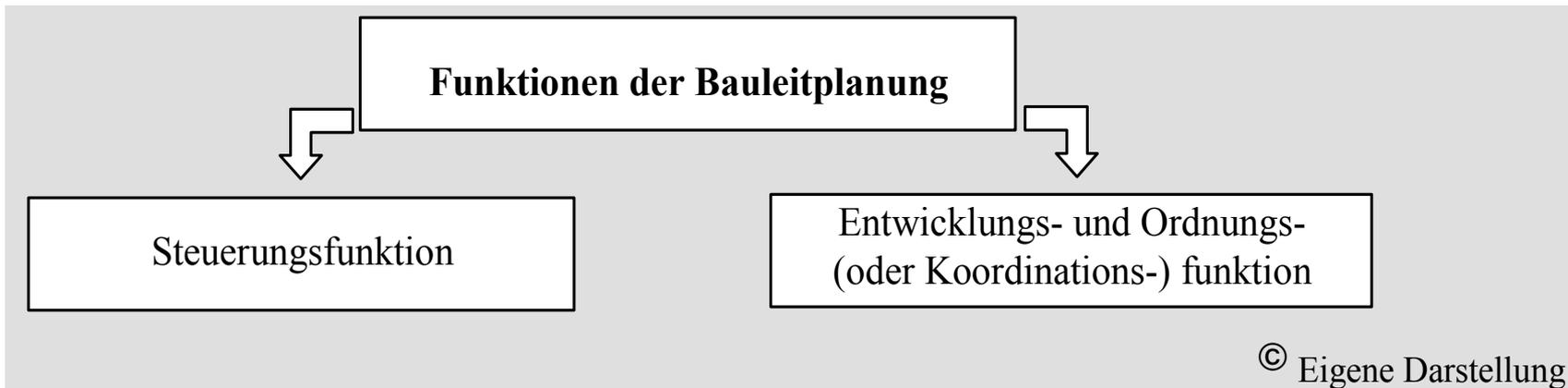
# Ersetzungsfunktion informeller Planungen

- bloße Vorbereitungsfunktion
- auch keine Auffangfunktion, weil
  - kein formelles Verfahren
  - keine unmittelbare rechtliche Wirkung
  - lediglich abwägungserheblich
- Aber große Bedeutung, neu:
  - Flächenkataster für Innenentwicklung
  - Prüfprogramm für Kompensationsmaßnahmen

# Bauleitplanung allgemein

- Bauleitplanung als kommunale Aufgabe
- Funktionen der Bauleitplanung

# Aufgaben der Bauleitplanung



# Arten von Bauleitplänen I

- Flächennutzungsplan – vorbereitender Bauleitplan
  - Funktion
  - Inhalt
    - Darstellungen
    - Kennzeichnungen
    - Vermerke und nachrichtliche Übernahmen
  - Bestandteile
  - Wirkungen
    - Selbstbindung
    - Anpassungspflicht öffentlicher Planungsträger
    - Beeinflussung von Grundstückswerten

# Arten von Bauleitplänen II

- Bebauungsplan- verbindlicher Bauleitplan
  - Funktion
  - Inhalt
    - Festsetzungen
      - *Zeichnerische und textliche Festsetzungen*
      - *Rechtliche Anforderungen*
    - Kennzeichnungen
    - Nachrichtliche Übernahmen
    - Übernahme landesrechtlicher Regelungen
  - Bestandteile
  - Formen des Bebauungsplanes

# Von der hoheitlichen zur kooperativen Planung

- anhaltende Privatisierungstendenz bei städtebaulicher Planung
  - Anstoß: Wiedervereinigung Deutschlands
  - knappe öffentliche Haushaltsmittel
  - bedeutsam: Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Folgekostenverträgen

# Von der hoheitlichen zur kooperativen Planung

- Neue kooperative Planungsinstrumente nach Wiedervereinigung:
  - speziell für neue Bundesländer: Erlass der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO)
    - Erschließungsvertrag
    - städtebaulicher Vertrag (§ 54 BauZVO)
    - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 55 BauZVO)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entstehungsgeschichte

- dt. Einheit: erhebliche Investitionen in Städtebau und Infrastruktur erforderlich → konnten mit klassischer Bauleitplanung nicht bewerkstelligt werden
- notwendig: Planungsinstrument, mit dem schneller als durch herkömmlichen B-Plan verbindliche Baurechte für investive Vorhaben geschaffen werden konnten → „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (§ 55 BauZVO und später § 246a BauGB 1990)
- zunächst nur gültig für Gebiet der ehemaligen DDR
- durch BauROG 1998 Übernahme in das Dauerrecht

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Gemeinsamkeiten und Unterschiede zur klassischen Bebauungsplanung:
  - VEPl wird vom Vorhabenträger erarbeitet – Initiativrecht
  - Kostentragung durch Vorhabenträger
  - Fristenfestlegung zur Verwirklichung des Vorhabens
  - Veränderungssperre, Vorkaufsrecht, Entschädigungsregelungen, Umlegung, Erschließungsvorschriften und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind nicht anwendbar (§ 12 Abs. 3 BauGB)
  - gestalterische Breite, da keine zwingende Anwendung von Festsetzungen
  - keine Entschädigung bei Aufhebung nach § 12 Abs. 6 BauGB

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- gleiche Anforderungen wie an qualifizierten Bebauungsplan.
- Auch das Entwicklungsgebot gilt.
- Auch Befreiungen können erteilt werden (VGH Mannheim, NVwZ-RR 2008, 225).
- keine Bezugnahme auf Festsetzungen.
- kein Mindestinhalt.
- Durch BauGB-Novelle 2007 flexibilisiert.
- Eingriffsbewältigung im Durchführungsvertrag.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Gemeinsamkeiten und Unterschiede zur klassischen Bebauungsplanung

- schafft bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen für bestimmtes Vorhaben i. S. einer „objektbezogenen Vorhabenplanung“, die Investor in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans erarbeitet
- Verknüpfung des B-Plans mit Durchführungsverpflichtung sowie Kostentragungsregelung
- nicht nur verbindlicher städtebaulicher Ordnungsrahmen für Zulässigkeit von Vorhaben, sondern Instrumentenmix aus Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Beteiligte.

- Bestandteile

  - Vorhaben- und Erschließungsplan

  - Durchführungsvertrag

  - Bebauungsplan der Gemeinde.

- Verfahren

  - Vorverfahren

  - Aufstellungsverfahren

# § 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
- Bislang erforderliches Planänderungsverfahren entfällt künftig

# BauGBÄndG 2006

- Veränderungen an Struktur des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- neue Regelung in § 12 Abs. 3a BauGB:

*„Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig“*

# § 12 Abs. 3a BauGB

- Erweiterung der planungspraktischen Anwendung:
  1. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans kann künftig eine bauliche o. sonstige Nutzung nicht nur wie bisher konkret (einschließlich der zulässigen Bandbreite), sondern nunmehr auch allgemein durch die Festsetzung eines Baugebiets nach der BauNVO oder durch eigene Beschreibung (auf sonstige Weise) festgesetzt werden. In der vorzunehmenden bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB muss die Gemeinde dann sowohl über die das zu diesem Zeitpunkt für eine Realisierung beabsichtigte Vorhaben als auch über die durch die allgemeine Festsetzung eines Baugebiets zulässige Gesamtnutzung entscheiden

# § 12 Abs. 3a BauGB

- Erweiterung der planungspraktischen Anwendung:
  2. Soweit die Gemeinde hiervon Gebrauch macht, ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB heranzuziehen und aufschiebend bedingt zu regeln, dass nach der allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

# § 12 Abs. 3a BauGB

- Erweiterung der planungspraktischen Anwendung:
  3. Von Bedeutung in diesem Zusammenhang ist, dass es jedenfalls einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in diesen Fällen nicht bedarf. Nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB können nämlich die im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen über die bauliche Nutzung auch nachträglich geändert oder auch in einen neuen Durchführungsvertrag aufgenommen werden, falls die Durchführungsverpflichtungen bereits vom Vorhabenträger erfüllt wurden

# § 12 Abs. 3a BauGB

- Heranziehung von § 9 Abs. 2 BauGB als Festsetzungsgrundlage
- Wichtig: Bei Wechsel des Vorhabenträgers ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich; liegen Voraussetzungen vor, hat der Vorhabenträger einen Rechtsanspruch auf Zustimmung  
ansonsten: Verpflichtungsklage nach § 42 Abs. 1 VwGO
- Abschichtungsregelung nach § 17 Abs. 3 UVPG nutzen!
- Bauordnungsrechtliche Freistellungsbestimmungen gelten auch für Vorhaben nach § 12 BauGB
- Auch Genehmigung nach § 33 BauGB möglich

# Auswirkungen des BauGBÄndG 2006 auf die Struktur des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- konkreter Vorhabenbezug tritt in Anbetracht der Regelungsmöglichkeiten des § 12 Abs. 3a BauGB zunehmend in Hintergrund und weicht den Festlegungen einer gebietsbezogenen Nutzung
- übrig bleiben einige Besonderheiten in Bezug auf Durchführung
- vorhabenbezogener Bebauungsplan nähert sich dadurch dem klassischen Bebauungsplan nun auch inhaltlich deutlich an

# Vorverfahren

- Vorverfahren endet mit dem Antrag des Vorhabenträgers, das BPl-Verfahren einzuleiten
- Gemeinde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen
- Kein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung eines BPl-Verfahrens, aber Anspruch auf Entscheidung über seinen Antrag
- Haftungsansprüche nicht ausgeschlossen: bei „Entscheidungsunwilligkeit“ (VGH Mannheim, NVwZ 2000, 1060)  
Bei Aufhebungsgründen, die außerhalb der Bauleitplanung liegen (BGH, NVwZ 2006, 1207)

# Vorverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan



©Eigene Darstellung

# Aufstellungsverfahren

- Voraussetzung: abgestimmter Plan
- Auch § 13a BauGB ist heranziehbar; dann keine Umweltprüfung
- Ansonsten: Sonderregelung in § 12 Abs. 2 S. 2 BauGB
- Aufhebung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden

# Durchführungsvertrag

- Verpflichtung zur Verwirklichung eines fristgebundenen Vorhabens und seiner Erschließung
- Vertragsinhalte, z. B.:
  - Aussagen zum Vorhaben und seiner Gestaltung
  - Grünanlagen und –flächen, Ausgleich, Altlastenbeseitigung, Erschließung
- Angemessenheitsgrundsatz ist zu beachten
- Regelungen müssen eindeutig bestimmt sein
- Zwingend: Bestimmung über Fristen, außer Vorhaben ist schon errichtet (OVG Koblenz, ZfBR 2001, 560).
- Durchführungsvertrag gilt nur zwischen den Parteien deshalb: wichtige städtebauliche Aspekte auch in der Satzung festlegen

# Durchführungsvertrag

- Durchführungsvertrag muss vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen werden (VGH Mannheim, ZfBR 2003, 2668)
- Bedarf nicht der öffentlichen Auslegung (OVG Münster, NVwZ 1998, 632)
- Entspricht der Bebauungsplan nicht dem Durchführungsvertrag, ist er insoweit fehlerhaft (BVerwG, NVwZ 2004, 229)
- Schriftform, ggf. notarielle Beurkundung des gesamten Vertrages (BVerwG, NVwZ 1996, 794)
- Vorhabenkonkretisierung bei Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB

Noch Fragen?

Ansonsten vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit!