

# C. Grundprinzipien der Bauleitplanung – Was muss jede(r) Planer(in) wissen?

# Erfordernis zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen I

- § 1 Abs. 3 BauGB:
  - „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
  - Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“

# Erfordernis zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen II

- Planungserfordernis besteht grundsätzlich nach Maßgabe der planerischen Konzeption der Gemeinde → es gibt keine strikte Planungspflicht
- Planungsbefugnis für Ordnung der städtebaulichen Entwicklung durch Bauleitplanung
- Erforderlichkeit keine sonderlich hohe Schranke für das Planungsermessen

# Erfordernis zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen III

- Planung ist ein politischer Willensakt; dabei besteht ein weiter Gestaltungsspielraum:
  - Bindung an zwingendes Recht
  - Keine gesetzlichen Zielvorgaben (Rechtfertigung aus der städtebaulichen Entwicklung heraus)
  - lediglich „städtebauliche Unordnung“ als Kontrollmaßstab
  - keine Ansprüche auf Aufstellung eines Bauleitplans, Fortsetzung eines Planverfahrens und auf bestimmte Inhalte des Planes

# Anpassungsgebot – Verhältnis von Bauleitplanung und Raumordnung I

- Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (i.S.d. § 1 Abs.4 BauGB)
  - „ Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“
- bei Aufstellung eines Bauleitplanes muss landesplanerische Anfrage erfolgen
- Ziele der RO sind in Regionalplänen (selten Landesentwicklungsplänen) konkretisiert und gekennzeichnet

# Anpassungsgebot – Verhältnis von Bauleitplanung und Raumordnung II

- Gemeinden müssen bei Raumordnungsplänen an der Ausformulierung und Abwägung der sie betreffenden Ziele beteiligt werden
- Die Intensität der Bindung hängt im Einzelfall von der Reichweite und Formulierung der landesplanerischen Ziele ab
- evtl. haben Gemeinden Raum für Konkretisierung und Abwägung  
→ Planungshoheit der Gemeinden
- VGH Hessen, 10.9.2009, BauR 2010, 878: Anpassung auch bei nachträglichen Änderungen des ROPl  
Entwicklungsgebot tritt dann hinter § 1 Abs. 4 BauGB

# Anpassungsgebot – Verhältnis von Bauleitplanung und Raumordnung III

- § 1 Abs. 3 ROG
  - „ Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraumes einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraumes soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).“

# Anpassungsgebot – Verhältnis von Bauleitplanung und Raumordnung IV

- § 4 Abs. 1 ROG
  - „ Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und die Maßnahmen zu beachten. [...] “
  - großräumiger Interessenausgleich
  - Strikte Vorgabe für Bauleitplanung
  - Streitig: Erstplanungspflicht
  - Raumordnungsverfahren und vereinfachtes RO-Verfahren
  - Zielabweichungsverfahren

# Entwicklungsgebot – Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan I

- § 1 Abs. 2 BauGB
  - „ Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bebauungsplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bebauungsplan). “
- Der Flächennutzungsplan soll die vorhandene und die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellen
  - er ist die planerische Grundlage für die Bebauungspläne
- Der Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist

## Entwicklungsgebot – Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan II

- § 8 Abs. 2 BauGB
  - „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.“
- Aber: Je unkonkreter der Flächennutzungsplan ist, desto weiter ist der Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungspläne

# Entwicklungsgebot – Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan VI

## Formen des Ableitungsverhältnisses von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

- der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan  
(§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
- der im Parallelverfahren entwickelte Bebauungsplan  
(§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- der vorzeitige Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB)
- der unecht vorzeitige Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB)
- der selbständige Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

# Entwicklungsgebot – Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan VI

## **Anforderungen an das Entwicklungsgebot**

- BVerwG, 28.2.75, NJW 1975, S. 1985.
- BVerwG, 26.2.99, NVwZ 2000, S. 197.
- BVerwG, 12.2.03, NuR 2003, S. 371.

# Entwicklungsgebot – Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan VII

- § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB
  - „ Im beschleunigten Verfahren [...] kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist;
  - die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden;
  - der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]
- neu: Berichtigung
- Kein Entwicklungsgebot → Aber: Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung
- Reduzierung der Bedeutung des Flächennutzungsplans im Bereich von B-Plänen der Innenentwicklung

# Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

## Darstellungen und Festsetzungen als Ergebnis des Abwägungsprozesses

- § 2 Abs. 1 BauGB (Eigenverantwortung der Gemeinde)
- Aber: Einbettung der Bauleitplanung in planungshierarchisches System
- Schrankensetzungen:
  - extern: Ziele der Raumordnung  
Privilegierte Fachplanungen
  - intern: städtebauliche Zielsetzungen der Gemeinde  
Entwicklungsgebot
- Planerische Gestaltungsfreiheit

# Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

## Die Darstellungs- und Festsetzungskataloge in §§ 5 und 9 BauGB I

### § 5 BauGB Inhalt des Flächennutzungsplanes

- Darstellungen für das gesamte Gemeindegebiet in Grundzügen anhand von Flächen (z.B. Bauflächen oder Grünflächen)
- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (SPE-Flächen)
- Kennzeichnung von Flächen:
  - Bergbau, Überschwemmungen, Steinschlag o.ä. gefährdete Flächen
  - Bauflächen, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen sind
  - Erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden
- Ergebnisse anderer Planungen anhand „nachrichtlicher Übernahmen“ oder „Vermerke“

# Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

## Die Darstellungs- und Festsetzungskataloge in §§ 5 und 9 BauGB II

### § 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzungen anhand von Gebieten (z.B. Gewerbegebiet oder Kerngebiet)
- Qualifizierter B-Plan i.S.d. § 30 BauGB enthält Mindestfestsetzungen zu:
  - Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen
  - Örtliche Verkehrsflächen
- In § 9 Abs.2 BauGB:
  - Zulässigkeit von Nutzungen für/ab bestimmten Zeitraum (Baurecht auf Zeit)
- Kennzeichnung von Flächen
- Ergebnisse anderer Planungen anhand „nachrichtlicher Übernahmen“ oder „Vermerke“

# Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

## Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan:

- „Kennzeichnungen“
  - Hinweise auf bestimmte Gegebenheiten (Bodenbelastungen, naturräumliche Gegebenheiten), die zu beachten sind
- Nachrichtliche Übernahmen
  - Sind Ergebnisse oder Festsetzungen von anderen Planungsverfahren (Fachplanung: Eisenbahntrasse)
- Vermerke
  - z.B. geplante Trassenverläufe bei, im Verfahren befindlichen, Planfeststellungen

Sperrwirkung bei „Vermerken“ kann annähernd so stark sein, wie bei „nachrichtlicher Übernahme“

# Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

## Landesrechtliche Öffnungsklausel

- Neben Festsetzungen nach Bundesrecht sind auch Festsetzungen nach Landesrecht möglich (§ 9 Abs.4 BauGB)
- Es können Baugestaltungsvorschriften und Denkmalschutzvorschriften geregelt werden
- Örtliche Bauvorschriften insbesondere zu:
  - Äußerer baulicher Gestaltung
  - Besonderen Anforderungen an baulichen Anlagen
  - Vorschriften über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen
  - Vorschriften über die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen usw.

# Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

## Begründung zum Bauleitplan I

### Allgemein:

- § 2a BauGB Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
  - „Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen.
  - In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens
    1. Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
    2. In dem Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.
  - Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.“
- Teil der Auslegung
- Übernahme durch Dritte

# Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

## Begründung zum Bauleitplan II

### FNP:

- § 5 Abs.5 BauGB
  - „ Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen.“
- Der Begründung ist am Ende zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

### Bebauungsplan:

- § 9 Abs.8 BauGB
  - „ Dem Bauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen.“
- Begründung als Auslegungshilfe
- Fehlerquelle: Begründung statt Festsetzung
- Ausführlichkeit der Begründung
- Fehlen der Begründung kann zur Nichtigkeit eines Bebauungsplanes führen

# Bedeutung und Struktur der BauNVO I

- Ergänzung der materiell-rechtlichen Vorschriften des BauGB
- Konkretisierung der Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten
- Ermächtigungsgrundlage in § 9 a BauGB
  
- Angaben zu
  - Art der baulichen Nutzung
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

# Bedeutung und Struktur der BauNVO II

## Innenbereichsvorhaben

- sachverständige Konkretisierung der allgemeinen städtebaulichen Planungsgrundsätze (BVerwG, 23.3.1994, NVwZ 1994, S. 1006 ff.)
- allerdings: BauNVO ist kein Ersatz für einen Bebauungsplan
- § 34 Abs. 2 BauGB enthält dynamische Verweisung auf BauNVO
- Feinsteuerungsinstrumente finden bei § 34 Abs. 2 BauGB keine Anwendung

## Außenbereichsvorhaben

- nur mittelbare Bedeutung der BauNVO

# Bedeutung und Struktur der BauNVO III

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- § 30 Abs. 2 BauGB
- keine Bindung an die BauNVO

## Sonstige städtebauliche Satzungen

- Anwendbarkeit der Regelungen der BauNVO auf Innenbereichs-Ergänzungssatzungen und Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB
- keine Bindung an Außenbereichs-Bausatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB

# Bedeutung und Struktur der BauNVO IV

## Planzeichenverordnung

- Zuletzt geändert im Rahmen der Klimaschutz-Novelle 2011, vgl. Nr. 4 und Nr. 7
- Ergänzungsfunktion (vor allem in plantechnischer Hinsicht)
- Einheitlichkeit und Lesbarkeit
- Offener Charakter

Noch Fragen?

Ansonsten vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit!