

# Plansicherung

## **Plansicherungsinstrumente**

- **Zurückstellung von Baugesuchen: § 15 BauGB**
- **Veränderungssperre: § 14 BauGB**
- **Teilungsgenehmigung: § 19 BauGB –  
weggefallen seit 20.6.2004**
- **Vorkaufsrechte: § 24 ff. BauGB**

# Sicherung der Bauleitplanung



- Aufstellungsbeschluß (§ 14 I BauGB)
- Satzung (§ 16 I BauGB)
- Geltung (2 + 1 + 1 Jahre) (§ 17 BauGB)

# Amtliche Bekanntmachung

## STADT KÖNIGSWINTER

am Rhein



und im Siebengebirge

– Der Bürgermeister –

### BEKANNTMACHUNG

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner 15. Sitzung am 24. 9. 2001 aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. 3. 2000 (GV NRW S. 245), für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30/20 „Am Laurentiusberg“ für Königswinter-Oberdollendorf eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Aus dem beigefügten Übersichtsplan ist der Geltungsbereich der Veränderungssperre ersichtlich.

Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, tritt die Veränderungssperre als Satzung in Kraft. Sie liegt zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Königswinter, Bauverwaltung – Planungs- und Bauordnungsabteilung –, Obere Straße 8, 53639 Königswinter (Verwaltungsgelände Thomasberg), bereit.

#### Hinweise:

- Die Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung werden unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Königswinter geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, darzulegen.
- Es wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Schadensansprüche nach den §§ 39 bis 43 BauGB sowie die des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen etwaiger Schadensansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung hingewiesen.
- Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) kann gem. § 7 Abs. 6 GO NRW nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Königswinter vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Königswinter, den 17. 10. 2001

gez. Wirtz  
(Wirtz) Bürgermeister



Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 30/20 „Am Laurentiusberg“ für Königswinter-Oberdollendorf.

# Wirkungen der Veränderungssperre (§ 14 BauGB)

## **Unzulässig sind (§ 14 Abs. 1)**

- Beseitigung baulicher Vorhaben
- Durchführung von Vorhaben i.S. des § 29 BauGB (insbesondere also: die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Vorhaben; aber auch Aufschüttungen und Abgrabungen, Ablagerungen)
- Wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen

**Ausnahme**, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen  
(§ 14 Abs.2)

## **Bestandsschutz“ (§ 14 Abs. 3):**

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigt wurden; Unterhaltungsarbeiten; Fortführung der bisher ausgeübten Nutzung

# **Gemeindliche Vorkaufsrechte**

## **Anwendungsfälle: §§ 24, 25 BauGB**

**Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu:**

- **in Bebauungsplangebieten: Flächen zur Nutzung für öffentliche Zwecke oder Ausgleichsflächen**
- **in einem Umlegungsgebiet,**
- **in einem Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich,**
- **im Gebiet einer Erhaltungs- oder Stadtumbausatzung,**
- **an unbebaute Flächen im Außenbereich, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Wohnnutzung vorgesehen ist**
- **unbebaute Grundstücke in Gebieten, die nach den §§ 30, 33, oder 34 Abs.2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können,**
- **unbebaute Grundstücke in einem Bebauungsplangebiet, für das die Gemeinde durch eine Satzung ihr Vorkaufsrecht begründet,**
- **in Hochwasserschutzgebieten**
- **Grundstücke in Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und für die durch eine Satzung ihr Vorkaufsrecht begründet.**

# Fall 1

- Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ohne Bebauungsplan, der nach der tatsächlichen Nutzung einem Kerngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung entspricht, wird zunehmend für Banken und Versicherungsbüros interessant. Vorhandene Einzelhandelsgeschäfte und Gaststätten werden umgenutzt. Der Stadt liegen neue Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen für die Umwandlung von 2 Gaststätten in Bankfilialen vor. Die Stadt beschließt deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel in dem Gebiet u.a. weitere Banken auszuschließen.
- - (20 Punkte)**
  - a) Sind beabsichtigten Nutzungsänderungen Vorhaben im Sinne des BauGB?  
**(5 Punkte)**
  - b) Sind die Umwandlungen planungsrechtlich (also nach BauGB) zulässig?  
**(5 Punkte)**
  - c) Welche Möglichkeiten bestehen für die Stadt nach BauGB, den Anträgen auf Nutzungsänderung entgegenzutreten?  
**(5 Punkte)**
  - d) Nennen Sie weitere Instrumente des BauGB, mit denen Gemeinden die städtebaulichen Planungen sichern können.  
**(5 Punkte)**



# Lösung zu Fall 1

- a) Ja; § 29 Abs. 1 BauGB
- b) Ja; § 34 Abs. 2 BauGB, § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- c) Zurückstellung: § 15 BauGB;  
Veränderungssperre: § 14 BauGB
- d) §§ 24 ff. BauGB über die Vorkaufsrecht;  
die Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)  
besteht nicht mehr.

# Fall 2

- Sie wollen ein unbebautes Grundstück im Gebiet eines Bebauungsplans kaufen.
- **(10Punkte)**
- In welchen Fällen steht der Gemeinde nach dem BauGB regelmäßig ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück zu?
- **(5Punkte)**
- Wie können Sie eine verbindliche Erklärung der Gemeinde erreichen, dass sie das Vorkaufsrecht nicht ausübt?
- **(5 Punkte)**

# Lösung zu Fall 2

- z.B. § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB = festgesetzte Nutzung für öffentliche Flächen. § 24  
Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB = festgesetzte Nutzung vorwiegend mit Wohngebäuden
- Negativattest der Gemeinde auf Anfrage des Notars nach § 28 Abs. 1 BauGB.

# Fall 3

- Die Gemeinde sieht im bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB eine Gefährdung ihrer Planungsabsichten z.B. zum Schutz des innerstädtischen Handels.
- Kann sie ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB deshalb verweigern?
- Was kann sie planungsrechtlich unternehmen, um das städtebaulich unerwünschte Vorhaben zu unterbinden?

- 

**(10 Punkte)**

# Lösung zu Fall 3

- Zu a) Sie kann das Einvernehmen nur versagen, wenn Rechtsgründe im Sinne des § 34 BauGB dies rechtfertigen; § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
- Zu b) Sie kann beschließen, einen Bebauungsplan mit einer anderen Nutzung aufzustellen. Nach dem Aufstellungsbeschluss kann sie das Vorhaben zurückstellen (§ 15 BauGB) und eine Veränderungssperre (§ 15 BauGB) erlassen.

# Fall 4

- Die Genehmigung des Baus einer Windkraftanlage wird beantragt. Die Baugenehmigungsbehörde verlangt dazu eine Erklärung des Bauherrn, die Windkraftanlage im Falle der Nutzungsaufgabe zurückzubauen. Sie verlangt dazu auch eine Sicherheitsleistung.
- a) Auf welche Rechtsbestimmung kann sich dies stützen?  
**(5 Punkte)**
- b) In welchen weiteren Fällen kommt dies in Betracht?  
**(5 Punkte)**
- c) Handelt es sich um eine Ermessenentscheidung der Behörde?  
**(5 Punkte)**
- d) Was kann die Behörde im Einzelnen verlangen  
**(5 Punkte)**

**(insgesamt 20 Punkte)**

# Lösung zu Fall 4

- zu a) § 35 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Zu b) § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB sieht dies vor für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6
- Zu c) Keine Ermessensentscheidung: § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt dies als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung dieser Vorhaben.
- Zu d) Abgabe einer Verpflichtungserklärung, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelungen zu beseitigen. Die Behörde kann dazu insbesondere eine schuldnerische Bankbürgschaft verlangen.