

(Umlegung und Grenzregelung), die Enteignung und Erschließung (insb. Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung von Straßenverkehrsanlagen, Parkflächen und Grünanlagen sowie Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen). Die wesentlichen Stichworte aus diesem Bereich in bezug auf die Bauleitplanung und die Instrumente ihrer Sicherung sind:

Planungshoheit der Gemeinden

Die Bauleitplanung obliegt den Gemeinden (§§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB¹⁻¹); die Bauleitpläne sind von der höheren Verwaltungsbehörde vor ihrem Inkrafttreten lediglich auf Rechtsfehler, nicht aber inhaltlich zu überprüfen (§§ 6 Abs. 2, 11 Abs. 2 und 3).

Zweistufigkeit der Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan, dem vorbereitenden Bauleitplan, ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1). Der Flächennutzungsplan trifft keine Aussagen über die rechtlich zulässige Nutzung von Grundstücken und ist deshalb für den Bürger nicht unmittelbar verbindlich. Seine Rechtswirkung erschöpft sich darin, daß aus ihm die verbindlichen Bauleitpläne, die Bebauungspläne, zu entwickeln sind - „Entwicklungsgebot“ - (§ 8 Abs. 2).

Die Bebauungspläne, die durch Gemeindecsetzung (§ 10) - also als Rechtsnorm - erlassen werden, enthalten die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (SS Abs. 1). Insbesondere hat sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach ihnen zu richten. Sie bilden ferner die Grundlage für weitere zum Vollzug des Städtebaurechts erforderliche Maßnahmen.

Planabwägungsgrundsatz

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ (§ 1 Abs. 6). Dabei sind zunächst die von der Planung im Einzelfall betroffenen städtebaulich relevanten Belange - Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Denkmalschutz, Umweltschutz, Belange der Wirtschaft usw. - (§ 1 Abs. 5) zu erfassen und zu gewichten. Die Gemeindevertretung ist dann aber grundsätzlich in ihrer abschließenden Entscheidung frei, sich aus planungspolitischen Gründen für die eine oder die andere städtebauliche Lösung zu entscheiden.

Bürgerbeteiligung

Das Gesetz sieht eine zweistufige Bürgerbeteiligung vor. Die sog. vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1) soll in einem möglichst frühen Stadium, in dem sich die Gemeinde noch nicht auf einen konkreten Entwurf festgelegt hat, durch öffentliche Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der evtl. bestehenden Alternativen durchgeführt werden.

In der zweiten Stufe können sich die Bürger an der Planung beteiligen, indem sie während der einmonatigen Auslegung des Planentwurfs Bedenken und Anregungen Vorbringen (§ 3 Abs. 2), mit denen sich die Planungsinstanzen im anschließenden weiteren Verfahren auseinandersetzen müssen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, möglichst frühzeitig beteiligt werden; dabei sollen sie die Gemeinde insbesondere über die in ihrer eigenen Zuständigkeit beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen von städtebaulicher Relevanz informieren (§ 4).

Veränderungssperre

Wenn die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, kann sie zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre in der Form einer Gemeindecsetzung beschließen mit der Folge, daß Bauvorhaben im

Bereich der Veränderungssperre nicht durchgeführt werden dürfen, d.h. entsprechende Genehmigungsanträge abzulehnen sind (§ 14). Für den Erlaß der Veränderungssperre ist nach der Rechtsprechung lediglich erforderlich, daß ein Mindestmaß an konkreter Vorstellung über das Ziel der Bebauungsplanung für den betreffenden Bereich besteht.

Zurückstellung von Baugesuchen

Ein einzelnes Bauvorhaben kann auch dadurch verhindert werden, daß nach dem Aufstellungsbeschluß ohne den Erlaß einer Veränderungssperre die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Baugenehmigung für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten aussetzt (§ 15). Dies gilt vor allem für den Fall, daß mit der Festsetzung des Bebauungsplans, der das Vorhaben dann endgültig verhindert, innerhalb dieser Zeit zu rechnen ist, ferner für die Überbrückung der Zeit für die Nachprüfung einer beschlossenen Veränderungssperre durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Teilungsgenehmigung

Die Teilung von Grundstücken bedarf der planungsrechtlichen Genehmigung (§§ 19 ff.). Hierdurch soll verhindert werden, daß durch die Teilung Tatsachen geschaffen werden, die zu bauplanungsrechtswidrigen Zuständen führen können.

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

Den Gemeinden steht unter ganz bestimmten engen Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht zu (§§ 24 ff.). Dies bedeutet, daß sie in einen Grundstückskaufvertrag anstelle des Käufers eintreten und damit das Grundstück erwerben können. Dies gilt z.B. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist.

Zulässigkeit von Vorhaben

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob das Vorhaben zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bauplanungsrechtlich zulässig ist. Hierbei kommt es auf die planungsrechtliche Lage des Grundstücks an. Liegt es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält (qualifizierter Bebauungsplan), so ist das Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1).

Enthält der Bebauungsplan nicht alle der genannten Mindestfestsetzungen (einfacher Bebauungsplan), so richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und im übrigen nach den Planersatzvorschriften für den unbeplanten Innenbereich bzw. den Außenbereich (§ 30 Abs. 2). Im unbeplanten Innenbereich, d.h. im Bereich des Zusammenhangs bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1), richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens grundsätzlich danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Es handelt sich um eine Art Baulückenregelung. Die Baulücke kann in Anpassung an die Bebauung der Umgebung gefüllt werden. Entspricht jedoch die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BaunutzungsVO genannten Baugebiete, so ist zu unterstellen, daß tatsächlich ein entsprechender Bebauungsplan erlassen worden ist, und dementsprechend zu entscheiden, ob das betreffende Vorhaben in den betreffenden Katalog der BaunutzungsVO für die in diesem Baugebiet zulässigen Nutzungen fällt (§ 34 Abs. 2).

Gemeindecsetzungen für den unbeplanten Innenbereich

Die häufig schwierigen Probleme der Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich können durch Abgrenzungs- und

¹³ Alle nachfolgenden Paragrafenangaben ohne Quelle beziehen sich auf dieses Gesetz.