

Abrundungssatzungen vermieden werden (§34 Abs. 4 Nr. 1 und 3). Ferner können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn sie im Flächennutzungsplan als Baullächen dargestellt sind, so daß ohne Erlaß eines Bebauungsplans die Bebaubarkeit dieser Flächen nach der Einfüßungsregelung hergestellt wird (§ 34 Abs. 4 Nr. 2).

Außenbereich

Im Außenbereich besteht für die im Gesetz aufgeführten sog. privilegierten Vorhaben ein Genehmigungsanspruch; das sind z.B. solche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, die einem Landwirt zu Wohnzwecken dienen, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen usw. (§ 35 Abs. 1). Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (§ 35 Abs. 2). Hierbei wird wiederum eine Reihe von Nutzungsänderungen, Neuerrichtungen und Erweiterungen bestehender Gebäude bzw. Nutzungsarten aufgrund einer fast unlesbar gewordenen Änderungsgesetzgebung bevorzugt (§ 35 Abs. 4 bis 6).

Befreiungen

Die Verbindlichkeit von Bebauungsplänen wird dadurch abgeschwächt, daß die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreien kann, „wenn 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“ (§31 Abs. 2).

Auch die Planersatzbestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile enthält Befreiungsregelungen: Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im fingierten Bebauungsplangebiet wird auf die Befreiungsregelung für Bebauungspläne verwiesen (§34 Abs. 2 Satz 2). Eine besondere Befreiungsregelung soll vor allem an sich „unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen“ von Gewerbebetrieben in sog. Gemengelage ermöglichen, „wenn sie städtebaulich vertretbar“ sind „und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Erschließung gesichert ist“ (§ 34 Abs. 3).

Durch §4 Abs. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG sind die Befreiungsmöglichkeiten erheblich erweitert worden.

Im zweiten Kapitel des BauGB sind als „besonderes Städtebaurecht“ die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, die Erhaltungssatzung und die städtebaulichen Gebote, Sozialplan und Härteausgleich (vor allem für die von der Sanierung betroffenen Mieter), Miet- und Pachtverhältnisse (Aufhebung zu Sanierungszwecken, Entschädigung und Verlängerung) und städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur (insb. Regelung des Verhältnisses von Bauleitplanung und Flurbereinigung) geregelt.

Die wichtigsten Stichworte sind:

Sanierungsrecht

Dieser Regelungskomplex (§§ 136 ff.) betrifft die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Mißstände. Es werden gesteigerte Planungspflichten der Gemeinde und Mitwirkungspflichten der Betroffenen, eine wesentlich stärkere Einschränkung der Nutzungsrechte an Grundstücken, Regelungen über die zügige Durchführung der Sanierung und Finanzierungsgrundsätze festgelegt. Im Gegensatz zum allgemeinen Städtebaurecht wird also die Bauleitplanung in Sanierungsgebieten zusammen mit ihrem Vollzug als ein komplexes Maßnahmenbündel behandelt.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Hier handelt es sich um eine ebenso komplexe Zusammenfassung von Maßnahmen, durch die neue Orte geschaffen oder vorhandene Orte zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt oder vorhandene Orte um neue Ortsteile erweitert werden. Das BauGB selbst enthält an sich nur auslaufendes Recht für die vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiche (§§ 165 ff.). Mit § 6 BauGB - MaßnahmenG wird jedoch die Festsetzung neuer Entwicklungsbereiche zugelassen.

Erhaltungssatzung

Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen u.a. „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie Neubauten einer (besonderen) Genehmigung bedürfen (§§ 172 ff.). In dem Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob das Vorhaben mit der städtebaulichen Eigenart des Gebiets vereinbar ist. Damit werden besonders wertvolle Stadtteile, die nicht unter Denkmalschutz stehen, geschützt.

Städtebauliche Gebote

Es handelt sich hier um einige Instrumente, mit denen außerhalb von Sanierungsgebieten bestimmte Bebauungsplanfestsetzungen auch gegen den Willen des Eigentümers durchgesetzt werden können (§§ 175 ff.). Es gibt das Baugebot, das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, das Pflanzgebot und das Abbruchgebot.

Aus dem dritten Kapitel „sonstige Vorschriften“ ist als Stichwort zu nennen:

Wertermittlung

In §§ 192 ff. sind die Aufgaben der unabhängigen Gutachterausschüsse zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken geregelt, der für den Vollzug des BauGB, aber auch sonst für Behörden, Gerichte und Privatpersonen von Bedeutung ist. Rechtsgrundlage im einzelnen für die Ermittlung des Verkehrswerts ist die WertermittlungsVO¹⁴. Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung auf der Grundlage aller abgeschlossenen Grundstückskaufverträge, die dem Gutachterausschuß zu übersenden sind. Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für das Gemeindegebiet durchschnittliche Bodenrichtwerte zu ermitteln, die veröffentlicht werden.

Bauordnungsrecht

Die elf Bauordnungen der westdeutschen Länder einschließlich Westberlins ähneln sich im Aufbau und in den wesentlichen Einzelregelungen. Sie beruhen auf der von der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister der Länder („ARGEBAU“) 1981 erarbeiteten Musterbauordnung. Das Bauordnungsrecht umfaßt allerdings nicht nur diese Bauordnungen, sondern unzählige weitere Verordnungen zu einzelnen Regelungsbereichen: z.B. für Bauwerke und Bauteile mit besonderen Sicherheitsanforderungen (WarenhausVO, GaragenVO, VersammlungsstättenVO, FeuerstättenVO usw.), für die Einhaltung der Standsicherheit (BauprüfVO), für das Baugenehmigungsverfahren (BauvorlagenVO usw.).

Über die in allen Bauordnungen enthaltene Vorschrift¹⁵, daß im übrigen die amtlich eingeführten Regeln der Baukunst gelten, werden auch die von den Norminstituten erarbeiteten Regelwerke Bestandteil des materiellen Baurechts. An dieser Stelle kann nicht der Versuch unternommen werden, die Regelungen des materiellen Baurechts im einzelnen darzustellen. Es sollte nur angemerkt werden, daß das sog. Abstandsflächenrecht¹⁶, das die zwischen den Gebäuden auf ein und demselben Grundstück und den Nachbargrenzen einzuhaltenen Abstände bestimmt, gegenwärtig die größten Probleme für die baurechtliche Praxis aufwirft.

¹⁴ Vom 6.12.1988 (BGBl. I S.22U9).

¹⁵ Vgl. § 3 der neuen BauO für die Länder im Gebiet der bisherigen DDR. s. Fn.

24.

¹⁶ § 6 vorgehen. BauO.