HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Der Bebauungsplan

Wie die Gemeinden ihre städtebauliche Entwicklung steuern

Erika Schindecker, München

Die Ortsplanung folgt aus der im Grundgesetz garantierten Planungshoheit der Kommunen und ist somit durch Art. 28 II GG grundrechtlich geschützter Kernbestandteil der Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinden. Über das Instrumentarium der Bauleitplanung hat die örtliche Gemeinschaft die Möglichkeit und die Aufgabe, in eigener Verantwortung den Rahmen für die bauliche und andere Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde abzustecken und die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Insbesondere sind die privaten Interessen der Grundstückseigentümer, z.B. vor unzumutbaren Einwirkungen durch Verkehrslärm, Emmissionen und Immissionen u.a.m. ausreichend zu beachten und zu schützen.

Der Gesetzgeber hatte darauf abgestellt, dass die Gemeinden für ihr gesamtes Gebiet – oder zumindest für große Teile – Bauleitpläne aufstellen und festlegen, ob, wo und was gebaut werden darf.

In Wirklichkeit sind jeweils nur geringe Teile des Gemeindegebietes mit Bebauungsplänen überzogen, so dass die Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben außerhalb der Bebauungsplangebiete treffen.

Auf der einen Seite hat die Gemeinde aufgrund ihrer Planungshoheit ein erhebliches Planungsermessen; andererseits sind aber auch die privaten Belange der Eigentümer maßgeblich zu berücksichtigen.

Das Recht des Eigentümers muss *nicht von vornherein* hinter den öffentlichen Belangen zurücktreten.

Es ist immer eine Frage des Einzelfalles welche/r Belang/e im konkreten Fall welches Gewicht besitzt.

Der/die beteiligten Eigentümer haben immer die Möglichkeit die Verwaltungsgerichte anzurufen und klären/nachprüfen zu lassen, ob die Gewichtung entsprechend ihrer Bedeutung vorgenommen wurde.

In § 215 BauGB hat der Gesetzgeber auch Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung festgesetzt.

Danach müssen Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften *innerhalb eines Jahres* (die Jahresfrist ist eine Ausschlussfrist; eine Widereinsetzung in den vorigen Stand ist nicht möglich), Mängel der Abwägung *innerhalb* von *sieben Jahren* seit Bekanntmachung schriftlich geltend gemacht werden. Bei Inkrafttreten muss *darauf* hingewiesen worden sein. Eine *Pauschalrüge* von Verfahrens- und Formfehlern oder von Abwägungsmängeln *genügt nicht*; die Bezeichnung des konkreten Sachverhalts ist das Entscheidende.

Die Gemeinde hat aber auch die Möglichkeit, einen Fehler nach Landesrecht zu beheben. Die Behebung des Fehlers erfolgt durch Neuvornahme der fehlerhaften Verfahrensbehandlung.

Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens hängt von der Lage des Baugrundstücks ab.

Die auf Seite 79 aufgelisteten Zulässigkeitsvoraussetzungen können vom Bauherrn und Architekten bei der Gemeinde erfragt werden.

Ungeachtet der Lage des Baugrundstücks und der dadurch maßgeblichen Zulässigkeitsvoraussetzungen ist auch die Sicherung der Erschließung erforderlich. Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung muss sichergestellt sein, dass die Erschließungsanlagen bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes hergestellt und benutzbar sind.

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

Das Hausbesitzer-Journal für Bayern **Offizielles Organ des Landesverbandes bayerischer Haus- und Grundbesitzer e.V.**

Verleger: Haus & Grund Bayern – Verlag und Service GmbH, Herzog-Wilhelm-Straße 10, 80331 München, Telefon (0 89) 5 51 41-551, Fax (0 89) 5 51 41-5 52.
www.bayerische-hausbesitzer-zeitung.de
info@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de

Redaktion: Rechtsanwalt Bernhard Stocker (verantwortlich), Sonnenstraße 13, 80331 München, Telefon (089) 55141-371, Hartmut Mertens und Gerhard Hotz.

Mit Verfasserangabe versehene Beiträge geben die Auffassung der Autoren, nicht unbedingt diejenige der Redaktion wieder. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Anzeigen und Angebote von der Redaktion nicht geprüft und bewertet werden können. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Gewähr geleistet. Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Verfasser alle Rechte, insbesondere auch das Recht der weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, im Wege des fotomechanischen oder eines anderen Verfahrens. Beiträge in dieser Zeitung, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen lediglich der Information. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firmen ist nicht verbunden.

Anzeigen: AR Media International GmbH, Lidwina Rehms (verantwortlich), Schwanseestraße 89, 81508 München, Telefon 089/6990353, Fax 089/69979575, E-Mail: anzeigen@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de
Satz, Druck und Aufnahmetag ohne Verbindlichkeit. Gültig ist die Anzeigenpreisliste vom 1. Januar 2003.

Erscheinungsweise: einmal monatlich. Bei Nichterscheinen infolge höherer Gewalt kein Entschädigungsanspruch.

Herstellung: Jedermann-Verlag, 69123 Heidelberg, Mittelgewannweg 15, Tel. (06221) 1451-0, Fax (06221) 1451-19. E-Mail: sww@jedermann.de

Bezugspreis: 16,60 € für ein Jahr, darin sind 7 % oder 1,09 € Mehrwertsteuer enthalten. Einzelexemplar: 1,55 €. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. im Mitgliederbeitrag enthalten.

Konten: Postbank München (BLZ 700 100 80) Nr. 99 11-807, Bank für Haus- und Grundbesitz eG Hausbank München (BLZ 700 901 00) Nr. 123 854.

Abbestellungen müssen sechs Wochen vor Jahresende dem Verlag in München vorliegen.

Alle Verlagsrechte vorbehalten. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Die Bayerische Hausbesitzer-Zeitung, das Hausbesitzer-Journal für Bayern, ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von 10 Fachpublikationen der Haus & Grund-Organisation, mit einer Gesamtauflage von 324 000 Exemplaren. E-Mail: info@hug-medien.de; Web: www.hug-medien.de

Ein **Bebauungsplan** ist dann **qualifiziert**, wenn er folgende Mindestfestsetzungen aufweist (§ 30 Abs. 1 BauGB):

- Art der zulässigen baulichen Nutzung
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- örtliche Verkehrsflächen

Darüberhinaus enthalten qualifizierte Bebauungspläne weitere Festsetzungen wie etwa die zulässige Bauweise, *Gebäudestellung* und *Höhenlage* der Gebäude und baulichen Anlagen.

Mit der Art der *baulichen Nutzung* wird im Bebauungsplan die Gebietsart festgelegt. Dazu stehen den Kommunen eine Reihe von Baugebieten zur Verfügung (§§ 1-12 BauNVO):

- Kleinsiedlungsgebiet (WS)
- Reines Wohngebiet (WR)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Besonderes Wohngebiet (WB)
- Dorfgebiet (MD)
- Mischgebiet (MI)
- Kerngebiet (MK)
- Gewerbegebiet (GE)
- Industriegebiet (GI)
- Sondergebiet (SO)

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird im qualifizierten Bebauungsplan die horizontale und vertikale Ausdehnung und damit der zulässige Versiegelungsgrad sowie das Bauvolumen geregelt (§§ 16 ff. BauNVO):

- Zahl der zulässigen *Vollgeschosse* (Z; § 20 Abs. 1 BauNVO)
- zulässige *Grundfläche* (GR), Grundflächenzahl (GRZ; § 19 BauNVO)
- zulässige *Geschossfläche* (GF), Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 BauNVO)
- zulässige *Baumasse* (BM), Baumassenzahl (BMZ; § 21 BauNVO)
- zulässige *Gebäudehöhe* (GH; § 18 BauNVO)

Baugrundstück
Zulässigkeitsvoraussetzungen

- räumlicher Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB)
- räumlicher Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB)
- räumlicher Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB)
- unbeplanter Innenbereich (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB)
- Außenbereich (§ 35 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Angabe von Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

Baugrenzen und *Baulinien* unterscheiden sich dadurch, dass an die Baulinie zwingend gebaut werden muss; beide aber nicht überschritten werden dürfen.

Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält auch Angaben darüber, ob in *offener* (mit seitlichem Abstand zwischen den Gebäuden) oder *geschlossener* (Gebäude durchgehend aneinandergebaut) Bauweise gebaut werden muss.

Die im Bebauungsplan festzulegenden *örtlichen Verkehrsflächen* beinhalten die zur verkehrlichen Erschließung des Baugebiets erforderlichen Straßen, Geh-, Fuß- und Radwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO).

Darüber hinaus **kann** der Bebauungsplan noch eine große Zahl weiterer Festsetzungen enthalten (§ 9 I BauGB).

Fehlt nur eine der v.g. Mindestfestsetzungen, handelt es sich um keinen qualifizierten, sondern um einen einfachen Bebauungsplan.

Im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen *sämtlichen Festsetzungen* entspricht. Steht das Vorhaben im Widerspruch zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans, ist es auch dann in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn von diesen Festsetzungen eine Ausnahme oder Befreiung erteilt werden kann (§ 31 BauGB).

Fehlt eine oder mehrere der vorgenannten Mindestfestsetzungen, liegt ein **einfacher Bebauungsplan** vor. Der Unterschied liegt darin, dass der einfache Bebauungsplan wenigstens eine der vier genannten Mindestvoraussetzungen des § 30 I BauGB nicht enthält.

Zu den einfachen Bebauungsplänen zählen auch Ortsbaupläne, Fluchtlinienpläne und Baulinienpläne, die entweder nur eine entlang der Straße führende

Bauflucht oder Baulinie oder überhaupt nur begrenzte Festsetzungen enthalten.

Im räumlichen Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans ist ein Bauvorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht und sich darüber hinaus in die Eigenart der Umgebungsbebauung *(Einfügungserfordernis)* einfügt (§ 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB).

Zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen ist also die Gemeinde in der ihr vom Gesetz zugestandenen **Planungshoheit**.

Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan ist damit eine Rechtsnorm und mit einem Gesetz vergleichbar. Außerdem ist der Bebauungsplan als Rechtssatz gerichtlich überprüfbar (§ 47 VwGO).

Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB):

Wenn die Baugenehmigung drängt, hat § 33 ausschließlich eine den Bauherrn begünstigende Wirkung. Hier handelt es sich um einen zusätzlichen positiven Ausnahmetatbestand oder eine Ergänzung des § 30 BauGB:

Entweder ist das Grundstück überhaupt noch nicht bebaubar, weil weder die Voraussetzungen des § 30 (Bebauungsplan) noch des § 34 (Umgebungsbebauung) oder § 35 (Außenbereich) vorliegen; das Bebauungsplanverfahren läuft aber bereits.

Oder die Gemeinde hat beschlossen, das bestehende Baurecht durch eine Bebaungsplanänderung abzuwandeln.

Um in der drängenden Situation des Bauwerbers nicht Monate warten zu müssen, bis der Bebauungsplan oder die Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangt und er dann endlich einen Rechtsanspruch auf Genehmigung seines Bauantrages erhält, gibt § 33 BauGB die Möglichkeit bereits im Vorgriff auf den zukünftigen Bebauungsplan und die dann zugelassene Nutzung zu genehmigen.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung des Beschlusses § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB Planentwurf Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 1 BauGB Auswertung
Billigungsbeschluss	Fertigstellung des Planentwurfs Auslegung nach Bekanntmachung, § 3 Abs. 2 BauGB Auswertung der Anregungen und Bedenken und Beschlußvorlage
Prüfung und Entscheidung über Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der TÖB	Mitteilung des Prüfungsergebnisses an die Betroffenen § 3 Abs. 2 BauGB
Ggf. Änderung des Planinhaltes und erneute Auslegung, § 3 Abs. 3 BauGB Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung des Bebauungsplanes (ggf. nach Genehmigung) und Rechtswirksamkeit, § 10 BauGB

Es müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein (§ 33 BauGB):

- förmlicher Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 1 BauGB)
- Plankonformität des Bauvorhabens
- schriftliche Anerkennung der Festsetzungen des Bebauungsplans durch den Bauherrn für sich und seine Rechtsnachfolger
- gesicherte Erschließung

Wenn sämtliche vorstehenden Voraussetzungen erfüllt sind, erhält der Bauwerber/Grundstückseigentümer die ersehnte Baugenehmigung.

Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB):

Diese Vorschrift ermöglicht eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der mit der Planung verfolgte Zweck, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, auch im Rahmen einer Abweichung gewahrt bleibt.

Auch ein Bebauungsplan ist zunächst einmal auf Pauschalierung ausgerichtet, weil er nicht für jedes Baugrundstück eine eigene Art der baulichen Nutzung, eine gesonderte Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) u.a. festsetzen kann oder auch darf, wenn er nicht gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz verstoßen will.

Ausnahmen und Befreiungen können von den Festsetzungen in einfachen und in qualifizierten Bebauungsplänen erteilt werden.

Die Gewährung einer Ausnahme steht im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde und kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Mit der *Befreiung* nach § 32 (2) BauGB kann die Behörde von zwingenden gesetzlichen Vorschriften abweichen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und diese städtebaulich vertretbar ist *oder* die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn

die Abweichung mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

Bei einem konkreten Bauvorhaben ist die Zustimmung / Einvernehmen der Gemeinde aus der Sicht der Planungshoheit immer dann erforderlich, wenn die zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks nicht durch einen rechtswirksamen und qualifizierten Bebauungsplan geregelt ist oder wenn die Bauaufsichtsbehörde beabsichtigt, von den Festsetzungen eines solchen Bebauungsplans abzuweichen (§ 36 Abs. 1 BauGB):

- räumlicher Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans; Ausnahme oder Befreiung von seinen Festsetzungen (§§ 30, 31 BauGB)
- räumlicher Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB)
- räumlicher Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB)
- unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Außenbereich (§ 35 BauGB)

Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur dann versagt werden, wenn das Vorhaben aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht zulässig ist oder es sich nicht in die städtebauliche Ordnung und Entwicklung einfügt. Für letzteren Fall ist es erforderlich, dass die Gemeinde neben der Versagung des Einvernehmens die von ihr beabsichtigte städtebauliche Ordnung und Entwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans statuiert.

Wird das Einvernehmen versagt, ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde daran gehindert eine Baugenehmigung zu erteilen. Dies gilt allerdings nur für eine rechtmäßige Versagung; ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen kann ersetzt werden.

Die Gemeinde wird durch eine erneute Anhörung gebeten, ihre Entscheidung zu überdenken. Bei erneuter Versagung erteilt das Landratsamt die Baugenehmigung.

Diesen Beitrag stellte uns die Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/IV, 80331 München, Telefon 089 - 260 35 66, Fax 089 - 2 60 78 81 mail: schindecker@web.de, Internet: www.schindecker-muenchen.de, zur Verfügung