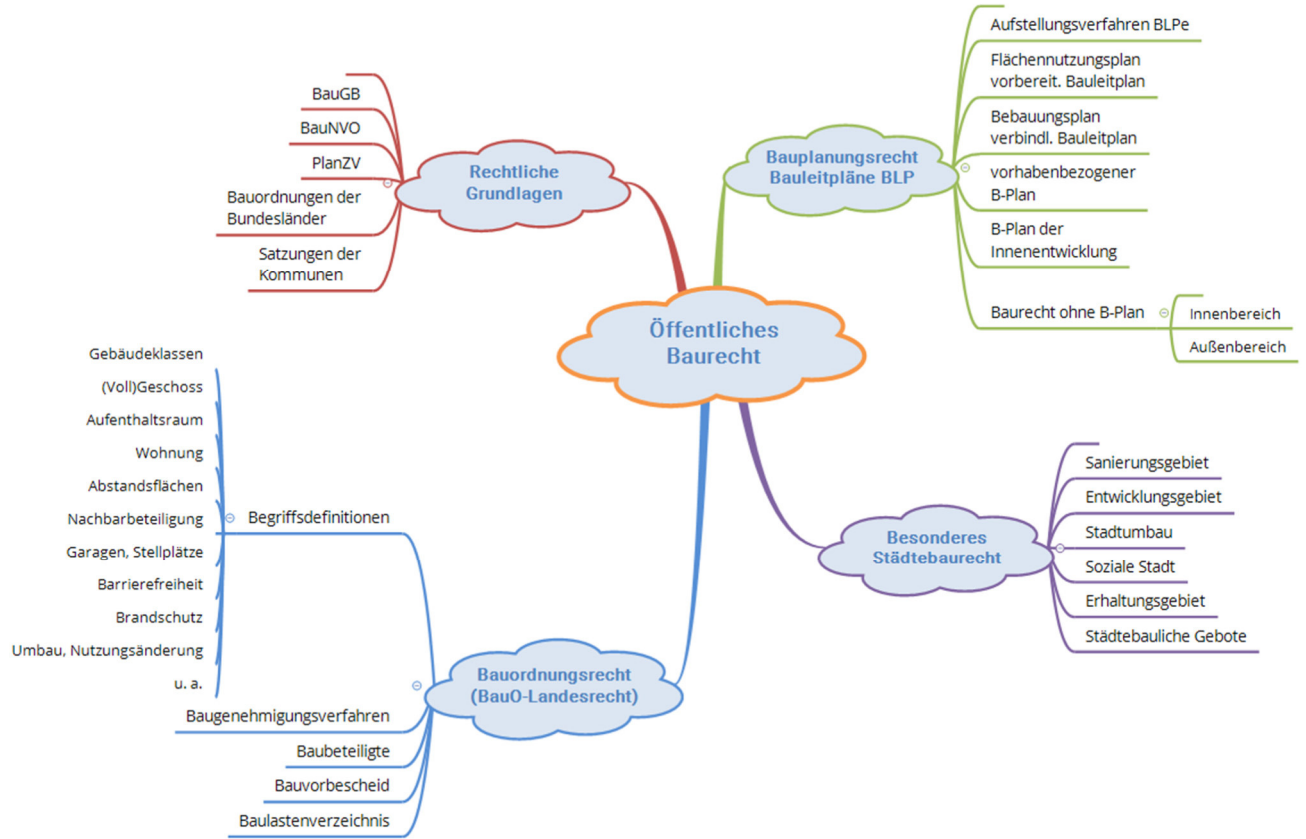


# Öffentliches Baurecht

zuletzt überarbeitet am: 02.10.2024, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit -  
Hinweise, Fehlermeldungen, Richtigstellungen werden dankend entgegen genommen.



*Im Skript wird nicht gegendert.  
Es bleibt bei der Schriftsprache von Goethe, T. Mann oder M. Ende,  
der Empfehlung des Rats für deutsche Rechtschreibung  
und unserem Grundgesetz: „Alle Menschen sind ....“*

**Inhalt:**

1.	Überblick.....	5
2.	Die Raumordnung .....	6
2.1.	Grundsätze .....	6
2.2.	Das Raumordnungsverfahren .....	6
2.2.1.	Bedeutung .....	6
2.2.2.	Ablauf .....	6
2.2.3.	Abschluss.....	6
2.3.	Das Planfeststellungsverfahren.....	7
2.4.	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	9
3.	Das Bauplanungsrecht.....	10
3.2.	Die Bauleitplanung.....	10
3.3.	Ebenen der räumlichen Planung (bezogen auf Berlin) .....	10
3.4.	Bauleitpläne der Gemeinden.....	12
3.5.	Ablauf der Bauleitplanung .....	12
3.5.1.	Interne Klärung des Planungserfordernisses.....	12
3.5.2.	Aufstellungsbeschluss .....	12
3.5.3.	Erarbeitung des ersten Planentwurfs.....	13
3.5.4.	Umweltprüfung, -bericht.....	13
3.5.5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	13
3.5.6.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	13
3.5.7.	Überarbeitung, Detaillierung des Vorentwurfes.....	13
3.5.8.	Beschluss der öffentlichen Auslegung .....	13
3.5.9.	Öffentliche Auslegung.....	13
3.5.10.	Prüfung der vorgebrachten Anregungen, Mitteilung .....	14
3.5.11.	ggf. Überarbeitung und erneute Auslegung.....	14
3.5.12.	Wirksamkeit des Bauleitplans.....	14
3.5.13.	Rechtskraft durch Bekanntmachung.....	14
3.6.	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	15
3.7.	Der Flächennutzungsplan (F-Plan oder FNP).....	16
3.8.	Der Bebauungsplan (B-Plan oder B-Plan) .....	18
3.8.1.	Art der baulichen Nutzung.....	19
3.8.2.	Maße der baulichen Nutzung .....	20
3.8.3.	Bauweise.....	20
3.8.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	20
3.9.	Zusammenhang zwischen F-Plan und B-Plan.....	21
3.10.	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	22
3.11.	Erschließung.....	25
3.12.	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	26
3.13.	Sonderformen der Bauleitplanung, Zusammenarbeit mit Privaten.....	28
3.13.1.	Städtebaulicher Vertrag.....	28
3.13.2.	Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) .....	28
3.13.3.	Bebauungspläne der Innenentwicklung .....	28
3.13.4.	Beschleunigte B-Pläne im Außenbereich .....	29
3.13.5.	Sektorale B-Pläne für den sozialen Wohnungsbau .....	29

3.14.	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	30
3.15.	Die Sicherung der Bauleitplanung .....	31
3.15.1.	Veränderungssperre .....	31
3.15.2.	Zurückstellung von Baugesuchen .....	31
3.15.3.	Vorkaufsrecht der Gemeinden .....	31
3.15.4.	Bodenordnung, Umlegungsverfahren .....	32
3.15.5.	Enteignung .....	32
3.16.	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	34
3.17.	Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines B-Plans .....	36
3.18.	Zulässigkeit von Bauvorhaben ohne Bebauungsplan .....	36
3.18.1.	Baurecht während der Planaufstellung .....	36
3.18.2.	Bauen im unbeplanten Innenbereich.....	36
3.18.3.	Bauen im Außenbereich.....	37
3.19.	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	38
4.	Besonderes Städtebaurecht .....	40
4.1.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen .....	40
4.2.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.....	40
4.3.	Stadtumbau.....	41
4.4.	Soziale Stadt.....	41
4.5.	Private Initiativen.....	42
4.6.	Erhaltungssatzung.....	42
4.7.	Städtebauliche Gebote .....	42
4.8.	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	43
5.	Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften (Baunebenrecht) .....	46
6.	Das Bauordnungsrecht.....	47
6.1.	Das bauaufsichtliche Verfahren .....	47
6.2.	Hinweis zur Musterbauordnung (MBO) .....	48
6.3.	Formelles Bauordnungsrecht .....	49
6.4.	Die Musterbauordnung (MBO).....	49
6.4.1.	Baugenehmigungs-Verfahren.....	49
6.4.2.	Baubeteiligte .....	50
6.4.3.	Bauvorlagen, Geltungsdauer, Kontrollen.....	51
6.4.4.	Bauvorbescheid, Bauvoranfrage .....	52
6.5.	Materielles Bauordnungsrecht.....	52
6.5.1.	Ausgewählte Begriffe der MBO .....	52
6.5.2.	Barrierefreies Bauen.....	54
6.5.3.	Brandschutz .....	55
6.6.	Umbau, Nutzungsänderung, Dachgeschossausbau.....	55
6.7.	Öffentliche Baulasten .....	56
6.8.	Fragen zur Erarbeitung, Festigung, Wiederholung .....	57
7.	Altlasten .....	63

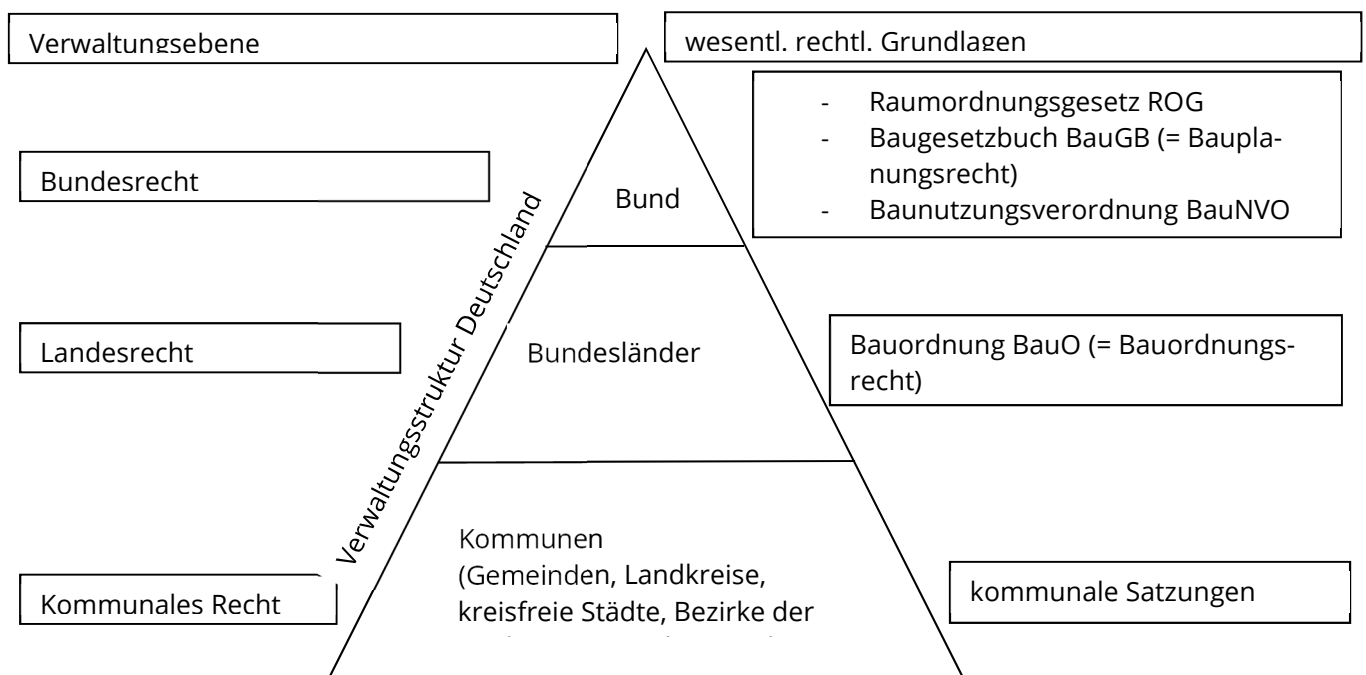
# 1. Überblick

Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen wie auch bei der Veränderung der Nutzung bestehender Gebäude sind im Wesentlichen diese Rechtsblöcke bedeutsam:

- das in Bundesgesetzen geregelte Raumordnungs- und Bauplanungsrecht,
- das in Landesgesetzen geregelte Bauordnungsrecht,
- das auf kommunaler Ebene in Form von Satzungen geregelte kommunale Baurecht,
- das in Landes- und Bundesgesetzen geregelte sonstige öffentliche Recht („Baunebenrecht“), welches das Vorhaben tangiert, z. B. Umwelt, Natur, Verkehr, Denkmalschutz, Kultur, Industrie, ... Träger öffentlichen Belange (TöB) auf allen Ebenen

Darüber hinaus wird durch die Genehmigungsbehörden zur Interpretation der in diesen Gesetzen auftretenden „unbestimmten Rechtsbegriffe“ ein breites Spektrum höchstrichterlicher Rechtsprechung zur Entscheidungsfindung herangezogen.

Öffentliches Baurecht:



## 2. Die Raumordnung

### 2.1. Grundsätze

Die Aufgaben, Leitvorstellungen und Grundsätze der deutschen Raumordnung sind im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegt. Zu den Aufgaben der Raumordnung zählt die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtgebietes der Bundesrepublik Deutschland durch zusammenfassende überregionale Raumordnungspläne.

Dabei geht es vor allem um die Entwicklung und Erhaltung einer ausgewogenen Siedlungs- und Freiraumstruktur, die Erhaltung der dezentralen Siedlungsstruktur und um die Sicherung der Verdichtungsgebiete als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte bis hin zum Schutz von natürlichen Lebensgrundlagen und der Pflege von Natur und Landschaft. Bei der Aufstellung solcher Raumordnungspläne sollen alle Planungsebenen eingebunden werden – über Landesentwicklungspläne, Regionalpläne bis hin zu den Flächennutzungsplänen.

### 2.2. Das Raumordnungsverfahren

#### 2.2.1. Bedeutung

Das Raumordnungsverfahren (ROV) ist im Raumordnungsgesetz (ROG) geregelt und soll in einem sehr frühen Planungsstadium die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Einzelvorhaben mit überörtlicher Bedeutung darstellen (z. B. Trassenführung einer Autobahn, Errichtung großer Gewerbeparks, Flughafen u. ä.). Es klärt dabei, ob ein Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes vereinbar ist und dient zur Abstimmung mit anderen Maßnahmen. Es berücksichtigt ökonomische, ökologische, kulturelle und soziale Aspekte. Es soll für Investoren Planungssicherheit und in der Öffentlichkeit Akzeptanz für das Vorhaben schaffen. Es bildet eine Informations- und Beurteilungsbasis für das nachfolgende Zulassungsverfahren. Das ROV hat keine unmittelbare Rechtswirkung nach außen und ist nicht verwaltungsgerichtlich anfechtbar. Es stellt allerdings eine Basis dar für Landesentwicklungsprogramme oder Regionalpläne.

#### 2.2.2. Ablauf

Ein ROV kann entweder von Amts wegen oder auf Initiative eines Projektträgers eingeleitet werden. Zuerst ist zu prüfen, ob die Notwendigkeit eines ROV überhaupt besteht, ob es sich tatsächlich um ein Bauprojekt von übergeordneter Bedeutung im öffentlichen Interesse handelt und wie der aktuelle Planungsstand der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung aussieht.

Bei positivem Ergebnis werden entsprechende Planunterlagen erstellt und die Träger öffentlicher Belange (TÖB) einbezogen. Im Anschluss kann das ROV durch Zusendung der Unterlagen förmlich eröffnet werden. Mit Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Pläne erörtert und ggf. überarbeitet. Gleichzeitig werden die Programm- und Planungsträger beteiligt und eventuelle Verfahrensprobleme diskutiert.

#### 2.2.3. Abschluss

Ein solches ROV endet mit einem (nicht rechtsverbindlichen) Gutachten.

Wenn das Projekt den Anforderungen des ROG entspricht, kann es weiter verfolgt werden.

Wenn es wesentliche Widersprüche gibt, muss es verworfen oder wesentlich geändert werden, bevor man an die Umsetzung gehen kann. Politisch ist hier noch ein sog. Zielabweichungsverfahren möglich. Möglich ist auch, dass es unter Auflagen (Veränderungen) umsetzbar wäre (z. B. Umweltschutz, Lärmschutz, Ausgleichsaufgaben)

## 2.3. Das Planfeststellungsverfahren

Für bestimmte „raumbedeutsame“ Bauvorhaben von überregionaler Bedeutung ist ein Planfeststellungsverfahren gesetzlich vorgeschrieben (§§ 72 – 78 VwVfG).

Beispiele: Bundesautobahnen, Eisenbahn- und Luftverkehrsanlagen, Mülldeponien, Bergbauvorhaben, Atommüllendlager, Gewässerausbau.

Es ist ein besonderes Verwaltungsverfahren unter umfassender Beteiligung von betroffenen Bürgern und Behörden mit Konzentrationswirkung. Das heißt, die Feststellung eines Plans (= Verwaltungsakt) bündelt bzw. konzentriert und ersetzt andere behördliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder Zustimmungen.

Ablauf lt. §§ 72 – 78 Verwaltungsverfahrensgesetz:

1. **Planerstellung** durch den Vorhabenträger
2. **Einreichen des Planes** bei der zuständigen Anhörungsbehörde
3. **Anhörungsverfahren**  
Einholen von Stellungnahmen betroffener Behörden
4. **Öffentliche Auslegung** (§ 73 Abs. 3 VwVfG)
  - Betroffene können Einwendungen einreichen; auf die Auslegung kann verzichtet werden, wenn der Kreis der Betroffenen bekannt ist und Gelegenheit zur Planeinsicht erhält.
  - Nach Ablauf der Einwendungsfrist sind Einwendungen ausgeschlossen
  - Mit dem Beginn der öffentlichen Auslegung gilt eine sogenannte Veränderungssperre, nach der wesentlich wertsteigernde oder das Vorhaben wesentlich erschwerende Veränderungen untersagt sind.
5. **Erörterung**
  - Der Erörterungstermin muss rechtzeitig bekannt gegeben werden.
  - An der Erörterung sollen Genehmigungsbehörde, Vorhabenträger, berührte Behörden, Betroffene und evtl. weitere schriftlich Einwendende teilnehmen.
6. **Weiterleitung der Anhörungsergebnisse**  
Die Anhörungsbehörde gibt eine Stellungnahme zum Anhörungsergebnis ab und leitet fristgebunden Stellungnahmen, die Planung und nicht erledigte Einwendungen an die Planfeststellungsbehörde weiter.
7. **Planfeststellungsbeschluss**
  - Der Planfeststellungsbeschluss ergeht durch die Planfeststellungsbehörde ohne Fristbindung als Verwaltungsakt.
  - Die Behörde hat umfassendes Planungsermessen, es gilt das Abwägungsgebot.
  - Der Planfeststellungsbeschluss hat Konzentrationswirkung (§ 75 VwVfG), d. h. in seinem Rahmen werden auch untergeordnete Genehmigungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) mit erledigt.<sup>1</sup>

Gegen einen solchen Feststellungsbeschluss steht als Rechtsmittel die Klage vor dem Verwaltungsgericht offen.

Konkretes Beispiel: Am 31.07.2012 wies das Bundesverwaltungsgericht die Klagen von Anwohnern gegen den im Bau befindlichen Großflughafen Berlin-Schönefeld in letzter Instanz ab und bestätigte damit endgültig den Planfeststellungsbeschluss für den Bau des Flughafens.

---

<sup>1</sup> Quelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de) „Planfeststellung“

## Beispiel „Planfeststellungsverfahren“:

### Geplante Stromtrasse - Bau von erstem SuedLink-Abschnitt genehmigt

Stand: 25.05.2023 18:25 Uhr

Auf einer Länge von 700 Kilometern soll sie Strom vom Norden Deutschlands bis in den Süden transportieren: Die Planung der Trasse SuedLink verzögerte sich aber über Jahre. Nun wurde der Bau eines ersten Abschnitts genehmigt.

Seit Jahren ziehen sich Planung und Bau der wichtigen SuedLink-Stromtrasse in die Länge. Nun kann der Netzbetreiber Transnet BW mit dem Bau der Gleichstrom-Trasse beginnen. Die Bundesnetzagentur schloss **das dazu nötige Planfeststellungsverfahren** jetzt ab, wie beide Seiten mitteilten.

Nach Angaben des Unternehmens erstreckt sich der nun genehmigte 17 Kilometer lange Abschnitt von Bad Friedrichshall bis nach Leingarten bei Heilbronn. Die Genehmigungen für weitere Teilstücke sollen folgen. Insgesamt soll die rund 700 Kilometer lange Trasse vom schleswig-holsteinischen Brunsbüttel bis nach Leingarten-Großgartach bei Heilbronn führen.

"Wir kommen mit den **Genehmigungsverfahren** zum Ausbau der Stromnetze voran. Heute erteilen wir erstmals eine Baugenehmigung für einen Abschnitt des SuedLink. Weitere Genehmigungen werden in diesem und im nächsten Jahr folgen", sagt *Klaus Müller*, Präsident der Bundesnetzagentur.



...

Der **Planfeststellungsbeschluss** kann an verschiedenen Auslegungsstellen eingesehen werden. Zeitraum der Auslegung sowie weitergehende Informationen werden in den örtlichen Tageszeitungen, im Amtsblatt der Bundesnetzagentur sowie auf der Internetseite unter [www.netzausbau.de/vorhaben3-e3](http://www.netzausbau.de/vorhaben3-e3) bekannt gegeben.

Für folgende Bauvorhaben wird in der Regel ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt:

- Anlagen in der 200-Seemeilen-Zone (Deutsche ausschließliche Wirtschaftszone)
- Bergbauliche Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- Betriebsanlagen für Straßenbahnen nach dem Personenbeförderungsgesetz
- Bundesautobahnen
- Bundesstraßen
- Bundeswasserstraßen
- Deichbau
- Deponien nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
- Eisenbahnverkehrsanlagen
- Endlagerstätten für radioaktive Abfälle
- Gasversorgungsleitungen mit einem Durchmesser von mehr als 30 cm
- Gewässerausbau
- Hochspannungsleitungen mit einer Nennspannung von 110 kV oder mehr
- Luftverkehrsanlagen
- Offshore-Anlagenverbindende Stromleitungen (grenz-/länderüberschreitend)
- Schaffung, Änderung, Verlegung und Einziehung (Entwidmung) von Straßen, Wegen, Gewässern und anderen gemeinschaftlichen Anlagen (Flurbereinigung)





### 3. Das Bauplanungsrecht

Zweck des Bauplanungsrechtes ist es, die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land im öffentlichen Interesse zu ordnen und die sonstige und bauliche Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Gesetzes vorzubereiten und zu leiten.

Die zulässige Art der Bodennutzung wird durch Bundesrecht geregelt. Sie wird maßgeblich durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt.

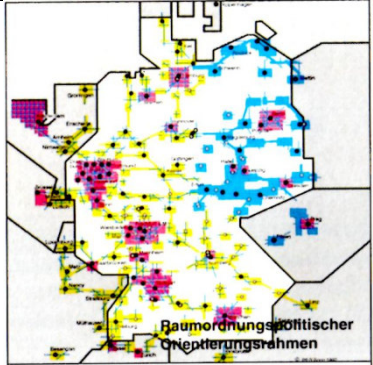
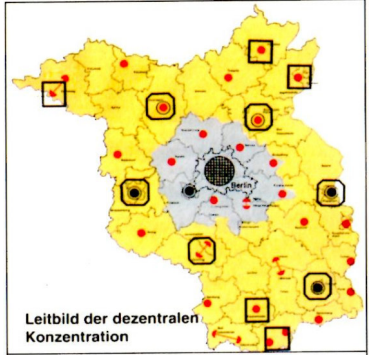
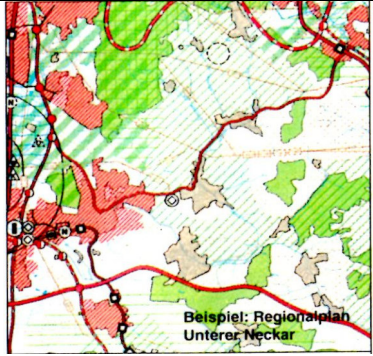
Im Mittelpunkt der bauplanungsrechtlichen Prüfung eines Antrages steht die Beantwortung der Frage:

*„Ist das beantragte Vorhaben am geplanten Standort grundsätzlich zulässig?“*

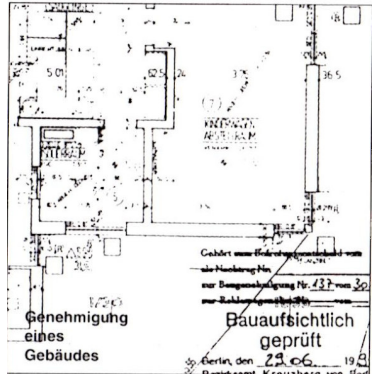
#### 3.1. Die Bauleitplanung

Die Gestaltung der bauplanungsrechtlichen Situation erfolgt durch die Bauleitplanung. Die Erarbeitung der Bauleitplanung gehört zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde bzw. Gemeindeverbände (s. Art. 28 (2) GG); sie ist jedoch den Zielen der überregionalen Raumordnung anzupassen. (§§ 1 ff. BauGB)

#### 3.2. Ebenen der räumlichen Planung (bezogen auf Berlin)

<p>Raumordnung des Bundes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtfläche Deutschland</li> <li>- Text und Skizzen, 1:2.500.000</li> <li>- langfristig</li> <li>- (Bundes)Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Bundesministerium für Raumordnung ... i. Verb. m. Ministerkonferenz für Raumordnung</li> </ul>	 <p>Raumordnungs-Politische Orientierungsrahmen</p>
<p>Landesplanung Landesentwicklungsprogramm</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg</li> <li>- Gesamtfläche der Bundesländer</li> <li>- Text und Pläne, 1:300.000</li> <li>- langfristig</li> <li>- Landesbauplanungsgesetz (Landesplanungsvertrag)</li> <li>- Interministerielle Arbeitsgruppe, gemeinsame Planungskonferenz</li> </ul>	 <p>Leitbild der dezentralen Konzentration</p>
<p>Regionalplanung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Engerer Verflechtungsraum</li> <li>- 1:100.000</li> <li>- langfristig</li> <li>- Regionalplanungsgesetz (Landesplanungsvertrag)</li> <li>- regionale Planungsgemeinschaften, Sen.verw. Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Regionalplanungsrat, -konferenz</li> </ul>	 <p>Beispiel: Regionalplan Unterer Neckar</p>

<p><b>Flächennutzungsplanung</b> (vorbereitender Bauleitplan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Gesamtes Stadt- bzw. Gemeindegebiet</b></li> <li>- <b>1:25.000 - 1:50.000</b></li> <li>- <b>langfristig</b></li> <li>- <b>Baugesetzbuch</b></li> <li>- <b>frühzeitige Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung</b></li> <li>- <b>Sen.verw. Stadtentwicklung und Umwelt Berlin</b></li> <li>- <b>gerichtl. Überprüfung durch Einzelne indirekt möglich über Normenkontrollklage gegen Bebauungspläne</b></li> </ul>	
<p><b>Sektorale Entwicklungsplanung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Teilpläne für verschiedene Sektoren im ges. Stadtgebiet</b></li> <li>- <b>1:25.000 – 1:50.000</b></li> <li>- <b>lang- bis mittelfristig</b></li> <li>- <b>Ausführungsgesetz zum BauGB</b></li> <li>- <b>Sen.verw. Stadtentwicklung und Umwelt Berlin</b></li> </ul>	
<p><b>Teilräumliche Entwicklungsplanung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Teilbereiche der Berliner Bezirke</b></li> <li>- <b>1:5.000 – 1:10.000</b></li> <li>- <b>mittel- bis langfristig</b></li> <li>- <b>Ausführungsgesetz zum BauGB</b></li> <li>- <b>Bezirke in Abstimmg. mit SenStadtUm</b></li> </ul>	
<p><b>Städtebauliche Rahmenplanung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Schwerpunktbereiche, mehrere Baublöcke</b></li> <li>- <b>1:1.000 – 1:5.000</b></li> <li>- <b>mittelfristig</b></li> <li>- <b>abgeleitet aus BauGB, Konzeptebene für Bebauungspläne</b></li> <li>- <b>Bezirksverwaltung, freiberufliche Planer</b></li> </ul>	
<p><b>Bebauungsplanung</b> (verbindlicher Bauleitplan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Baublöcke, Grundstücke, Standorte</b></li> <li>- <b>1:1.000</b></li> <li>- <b>kurz- bis mittelfristig</b></li> <li>- <b>BauGB, BauNVO, PlanZVO</b></li> <li>- <b>frühzeitige Bürgerbeteiligung, öffentliche Auslegung</b></li> <li>- <b>Bezirke bzw. Sen.verw. f. Bau- und Wohnungswesen</b></li> <li>- <b>rechtsverbindlich (Satzungsbeschluss)</b></li> <li>- <b>Rechtsmittel: Klage Verwaltungsgericht</b></li> </ul>	

Bauplanung, Baugenehmigungsverfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücke, einzelne Bauvorhaben</li> <li>- 1:100</li> <li>- kurzfristig</li> <li>- Bauordnung Berlin, BauGB, Bebauungsplan</li> <li>- Erarbeitung durch Bauherren, Entscheidung durch Bezirksamt</li> <li>- Rechtsmittel: Klage Verwaltungsgericht (Baugenehmigung)</li> </ul>	 <p>The drawing shows a detailed architectural plan of a building, including walls, windows, and doors. It includes technical specifications and a stamp that reads: 'Gebäude eines ...', 'Genehmigung eines Gebäudes', and 'Bauaufsichtlich geprüft' with a date 'Berlin den 23.06.1983'.</p>
--------------------------------------	---	---

### 3.3. Bauleitpläne der Gemeinden

Kommunale Bauleitpläne sind das rechtliche Mittel der Gemeinden, um ihre Planungen zur baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken verbindlich festzulegen. Insgesamt sollen Bauleitpläne dem Wohl der Allgemeinheit dienen und eine sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Aus diesem Grund sind im Baugesetzbuch Regelungen zum notwendigen Inhalt sowie zum Verfahren der Planaufstellung getroffen worden. So sind in einem solchen Planverfahren die Bürger als auch die berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) möglichst frühzeitig einzubeziehen. Die Bauleitplanung ist zweistufig. Sie beinhaltet den *Flächennutzungsplan (F-Plan) als vorbereitenden Bauleitplan* (§§ 5 ff BauGB) und den *Bebauungsplan (B-Plan) als verbindlichen Bauleitplan* (§§ 8 ff BauGB). Den Darstellungen des F-Planes kann die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung entnommen werden. Der F-Plan hat im Baugenehmigungsverfahren nur sehr beschränkte rechtliche Auswirkungen für die Grundstückseigentümer. Festlegungen des F-Plan können zur Information bei der Planung eines Bauvorhabens dienen, sie schaffen aber noch keinerlei Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung. Flächennutzungspläne betreffen immer das gesamte Gemeindegebiet.

### 3.4. Ablauf der Bauleitplanung

Die „Bauleitplanung“ bezieht sich sowohl auf Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne und läuft (fast) gleichermaßen ab (s. §§ 1 ff BauGB)

#### 3.4.1. Interne Klärung des Planungserfordernisses

Ein Bauleitplan ist von der Kommune aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB). Es besteht jedoch kein Anspruch einzelner Bürger auf die Aufstellung. Für die Aufstellung eines Bauleitplanes können unterschiedliche Gründe vorliegen. Grundsätzlich sind bei der Planaufstellung die vielfältigen öffentlichen Belange und die privaten Belange von z. B. Grundstückseigentümern gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### 3.4.2. Aufstellungsbeschluss

Die zuständigen politischen Gremien der Kommune beschließen, einen Bauleitplan aufzustellen bzw. einen bereits bestehenden Bauleitplan zu ändern (§ 2 (1) BauGB). Die städtebaulichen Zielsetzungen der Planungen werden im Rat erörtert. Ferner wird im Rahmen dieses Ratsbeschlusses die Form der sogenannten "frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit" bestimmt (siehe unten). Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich (z.B. in der örtlichen Presse) öffentlich bekannt gemacht.



### 3.4.3. Erarbeitung des ersten Planentwurfs

Die Planung für den vorgesehenen Geltungsbereich wird nunmehr zunächst in den Grundzügen ausgearbeitet und mögliche Varianten geprüft (sofern dies nicht bereits vor dem Aufstellungsbeschluss geschehen ist). Ein detaillierteres städtebauliches Konzept oder ein Erstentwurf für den Plan (Planzeichnung) nebst einem textlichen Begründungsentwurf wird erstellt und mit Nachbargemeinden abgestimmt (§ 2 (2, 3) BauGB).

### 3.4.4. Umweltprüfung, -bericht

In dem Begründungsentwurf ist ein Umweltbericht (s. § 2 (4) BauGB) integriert, in dem die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden und in dem der ggf. vorhandene weitere Untersuchungsbedarf zur Klärung von relevanten Sachfragen benannt wird.

### 3.4.5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit ist "möglichst frühzeitig ... zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben." (§ 3 (1) BauGB). Dies geschieht in den meisten Fällen im Rahmen einer Bürgerversammlung, deren Veranstaltungsort und -zeit rechtzeitig zuvor ortsüblich (z.B. in der örtlichen Presse) bekannt gegeben wird. Alternativ kann auch eine Plan-Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung stattfinden, die in der Regel über den Zeitraum von 2 Wochen durchgeführt wird.

### 3.4.6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der erstellte Vorentwurf wird zudem "Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange" (z.B. Versorgungsträgern, Stadtwerken, Polizei, Straßenbau- und Finanzverwaltung, Umweltschutz- oder Denkmalpflegebehörden, Kammern und Verbänden etc.) sowie städtischen Ämtern, die von der Planung möglicherweise betroffen sind, zur Stellungnahme vorgelegt (§ 4 (1) BauGB). Dabei werden die Behörden zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

### 3.4.7. Überarbeitung, Detaillierung des Vorentwurfes

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der vorangegangenen Behörden-, Träger- und Ämterbeteiligungsverfahren geäußerten Anregungen werden, sofern ihre Berücksichtigung sinnvoll und/oder erforderlich ist und sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind, in die Entwurfsplanungen eingearbeitet. Ein detaillierter Planentwurf wird erstellt.

### 3.4.8. Beschluss der öffentlichen Auslegung

Die im Detail überarbeitete Planfassung des Bauleitplans wird den zuständigen politischen Gremien zum Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung vorgelegt. Dies ist die zweite Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit.

### 3.4.9. Öffentliche Auslegung

Der Plan(entwurf) und seine schriftliche Begründung werden nach vorheriger 1-wöchiger ortsüblicher Bekanntmachung (z. B. in der örtlichen Presse) für die Dauer eines Monats an dem in der Bekanntmachung genannten Ort (z.B. im Planungsamt der Verwaltung) öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB). Jeder Bürger kann Einsicht nehmen und Anregungen vorbringen. Bei der Offenlegungsbekanntmachung sind Hinweise auf Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen zu geben. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über

die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes informiert und erhalten dabei Gelegenheit zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung (§ 4 (2) BauGB). Die Behörden haben dabei die Pflicht alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

#### **3.4.10. Prüfung der vorgebrachten Anregungen, Mitteilung**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind zu prüfen. In manchen Fällen können sie mittels geringfügiger redaktioneller Planänderungen berücksichtigt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung ist mitzuteilen. Bei gleichartigen Einwendungen von mehr als 50 Personen, kann statt dieser Mitteilung Einsicht in das Prüfergebnis gewährt werden (§ 3 (2) BauGB).

#### **3.4.11. ggf. Überarbeitung und erneute Auslegung**

Falls im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wesentliche Planänderungen nötig sind, müssen die zuvor erläuterten Verfahrensschritte "Beschluss der öffentlichen Auslegung" sowie die "Öffentliche Auslegung" selbst wiederholt werden (§ 4a (3) BauGB). Die Abwägung und Entscheidung, ob und in welchem Umfang vorgebrachte Anregungen berücksichtigt werden oder unberücksichtigt bleiben, trifft die Kommunalverwaltung.

#### **3.4.12. Wirksamkeit des Bauleitplans**

Zur Wirksamkeit eines Bauleitplans gibt es einen Unterschied, je nachdem, ob es sich um den Flächennutzungsplan (F-Plan) oder einen Bebauungsplan (B-Plan) handelt:

Geht es um die Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans, muss das Ergebnis des Planentwurfsverfahrens innerhalb von drei Monaten von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt werden (§ 6 BauGB). Diese Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen, damit wird der F-Plan wirksam. Dagegen gibt es keine direkten Rechtsmittel.

Geht es aber um einen Bebauungsplan, handelt es sich bei diesem letzten erforderlichen Beschluss der Gemeinde (Kommunalverwaltung) um den Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB). Dieser wird gefasst, sofern zuvor über die vorgebrachten Anregungen entschieden wurde und am Bebauungsplanentwurf keine weiteren Änderungen vorgenommen werden sollen. Gegen diese Satzung sind als Rechtsmittel Klagen vor dem Verwaltungsgericht möglich.

#### **3.4.13. Rechtskraft durch Bekanntmachung**

Die Rechtskraft eines Bauleitplans wird ortsüblich (z. B. in der örtlichen Presse) bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung entfaltet ein F-Plan behördenverbindliche Wirkung für die beabsichtigte bauliche und sonstige Nutzung der Gemeindefläche und ist ein wichtiges Informationsmittel auch für die Immobilienwirtschaft. Ein B-Plan tritt als Satzung in Kraft und stellt somit verbindliches Ortsrecht für jedermann dar. Dem jeweiligen Plan wird eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, der zu entnehmen ist, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gefasst wurde (§ 6 (5), § 10 (4) BauGB).

### 3.5. Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

5) Welche beiden verschiedenen Bauleitpläne gibt es?

6) Wer ist für die Bauleitplanung verantwortlich?

7) Bitte umreißen Sie mit eigenen Worten die Entstehung eines Bauleitplanes!

### 3.6. Der Flächennutzungsplan (F-Plan oder FNP)

- ist die erste Stufe der im BauGB festgeschriebenen öffentlich-rechtlichen Bauleitplanung = „vorbereitender Bauleitplan“
- wird durch die Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt (demokratisches Verfahren, Beteiligung der Bürger und TÖB)
- ist eine „Absichtserklärung“ für die bauliche und sonstige Nutzung in der Zukunft (ca. 15 Jahre)
- begründet keinen privatrechtlichen Anspruch, schafft kein Baurecht
- ist allerdings für Behörden verbindlich (Öffentliche Stellen sind daran gebunden)
- wird nicht als Satzung beschlossen, sondern als kommunaler Hoheitsakt erlassen (nach Zustimmung der oberen Verwaltungsbehörde)
- wird für die gesamte Gemeindefläche aufgestellt
- zeigt abgrenzbar nur größere Flächen (z. B. F-Plan Berlin ab ca. 3 ha)
- lässt dementsprechend keine grundstücksbezogenen Aussagen zu
- stellt die geplante Bodennutzung in Grundzügen dar
- zeigt die Abgrenzung zwischen bebaubaren und nichtbebaubaren Flächen
- stellt geplante Wohnbauflächen nach baulicher Dichte (GFZ) unterschiedlich dar
- stellt gewerbliche und gemischte Bauflächen nach Art und Lage dar
- zeigt Gemeindebedarfs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- wichtigste Verkehrsstraßen
- Freiflächen nach Grün-, Wald-, Landwirtschaftsflächen

Auch wenn ein Flächennutzungsplan nicht als Satzung beschlossen und verkündet, sondern „nur“ als Hoheitsakt erlassen wird, stellt das BauGB an seine Aufstellung oder Änderung ähnlich hohe Ansprüche wie an eine Satzung.

So ist neben den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs auch die Öffentlichkeit zu beteiligen, Widersprüche sind zu beantworten, ggf. ist der ursprüngliche Planentwurf zu ändern und erneut auszulegen, bevor er ortsüblich bekannt gemacht wird.

Ein F-Plan entfaltet gegenüber Privatpersonen keine unmittelbare (Bau-) Rechtswirkung, gibt Behörden aber verbindliche Hinweise zur Entscheidung über konkrete Bauvorhaben oder für die Erstellung von Bebauungsplänen.



Beispiel: Berliner Tagesspiegel 06.06.09:  
Öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wegen der beabsichtigten Änderung des F-Plans Berlin



## Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm Tempelhofer Feld Öffentliche Auslegung vom 15.06. - 16.07.2009



Herausragende planerische Aufgabe ist die Integration der ca. 386 Hektar großen Fläche in ihrem städtischen Umfeld. Die Entwicklung eines Areals dieser Dimension eröffnet innerhalb des Innenstadtbereichs der Hauptstadt außerordentliche Chancen für eine zukunftsfähige, nachhaltige und lebendige Stadtentwicklung. Besonderer Wert liegt hierbei auf dem Erhalt des bedeutsamen

Grünraums und seiner Vernetzung mit den umgebenden Stadtquartieren und Freiräumen. Aufgrund seiner außerordentlichen stadtpolitischen und naturräumlichen Bedeutung werden die Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsprogramms parallel durchgeführt. Dazu wird die Öffentlichkeit jetzt erneut beteiligt.



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

### Änderung des Flächennutzungsplans

Veränderte Planungsziele und Rahmenbedingungen erfordern eine ständige Aktualisierung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP). Als gesamtstädtisches Planungsinstrument dient der FNP der Steuerung der räumlichen Entwicklung Berlins. Für den Bereich des „Tempelhofer Feldes“ soll der FNP jetzt geändert werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in zwei Phasen, der frühzeitigen Beteiligung (September 2008) und der jetzigen öffentlichen Auslegung. Danach beschließt der Senat diese Änderung und legt sie anschließend dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vor. Sie sind eingeladen, eigene Vorschläge/ Stellungnahmen vorzubringen, die in die abschließende Überarbeitung der Planung einfließen.

#### Öffentliche Auslegung

In dieser zweiten Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung liegt der Entwurf der FNP-Änderung einschl. Begründung und Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

#### Inhalt der Änderung

Seit 1994 stellt der Berliner Flächennutzungsplan für das Tempelhofer Feld Bau- und Freiflächenutzungen dar. Die Darstellungen des FNP werden entsprechend dem Konzept „Zukunft Tempelhofer Feld“ und dem kürzlich abgeschlossenen städtebaulichen Wettbewerb „Columbia-Quartier“ aktualisiert. Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft die Grundzüge der Planung und schafft die Grundlage für die weitere Vertiefung der Planungskonzeption und für eine schrittweise Entwicklung des Areals in den nachfolgenden Jahren.

#### Auslegungsorte

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin,  
Tel.: 9025-1348 / 1377

Montag bis Freitag: 8.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag bis 18.00 Uhr  
(bei Gesprächsbedarf bitten wir um Terminvereinbarung)

Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp)

Informationen erhalten Sie auch zu den üblichen Dienststunden im  
Bezirksamt (Stadtplanungsamt / Fachbereich Stadtplanung)

### Änderung des Landschaftsprogramms einschl. Artenschutzprogramm

Die Änderung der Planungsziele für das Tempelhofer Feld führt zu einer Überarbeitung der Entwicklungsziele und Maßnahmen des Berliner Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro), welches auf der Grundlage des realen Zustandes von Natur und Landschaft die umweltrelevanten Ziele und Maßnahmen für die jeweilig beabsichtigte Bodennutzung darstellt. Im Rahmen der Änderung des Landschaftsprogramms werden die vier Programmpunkte Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung- und Freiraumnutzung überarbeitet.

#### Öffentliche Auslegung

Die beabsichtigten Grundzüge naturschutzfachlicher Ziele und Maßnahmen in den vier Programmpunkten des Landschaftsprogramms, einschließlich Artenschutzprogramm sowie die Erläuterung der Strategischen Umweltprüfung werden öffentlich ausgelegt. Die Inhalte des zu ändernden Landschaftsprogramms sind zugleich Grundlage der Umweltprüfung für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können in der Abwägung unberücksichtigt bleiben.

#### Inhalt der Änderung

Auf Basis der Aktualisierung des realen Zustandes von Natur und Landschaft sind die umweltbezogenen Entwicklungsziele auf die geplante Bodennutzung und die stadtpolitische Zielsetzung neu auszurichten. Das Landschaftsprogramm stellt dabei die ökologische Bezugsbasis des FNP's dar. Die zukünftigen Entwicklungsziele und Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege im Bereich des Tempelhofer Feldes werden aus dem aktuellen Konzept „Zukunft Tempelhofer Feld“ abgeleitet.

#### Auslegungsorte

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin,  
Tel.: 9025-1631

Montag bis Freitag: 8.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag bis 18.00 Uhr  
(bei Gesprächsbedarf bitten wir um Terminvereinbarung)

Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/lapro](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/lapro)

Informationen erhalten Sie auch zu den üblichen Dienststunden im  
Bezirksamt (Stadtplanungsamt / Fachbereich Stadt-/ Landschaftsplanung bzw. im Amt für Umwelt, Natur / Fachbereich Natur)

### 3.7. Der Bebauungsplan (B-Plan oder BBP)

Beispiel: Berliner Tagesspiegel  
02.10.09.09:  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



**Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung**

**Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf**  
**Bebauungsplan 7-30** (Geltungsbereich vgl. nebenstehenden Planausschnitt)

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch**

**Ziel/Zweck:** Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer Fläche für Bepflanzungen entlang der Ringsstraße.

Sie können die Pläne und Entwürfe einsehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abgeben. Das Anhörungsergebnis wird in die weitere Planung einfließen.

**Zeit:** Vom **5. Oktober 2009** bis einschließlich **30. Oktober 2009**, Montag bis Mittwoch von 8.00 bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 18.00 Uhr, Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten.

**Ort:** **Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin**, Abteilung Bauwesen, Amt für Plänen, Genehmigen und Denkmalschutz, Fachbereich Plänen, **Rathaus Schöneberg**, John-F.-Kennedy-Platz, **Zimmer 3061**, Tel.: 90277-2108 (Postanschrift: **Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 10820 Berlin**)



Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes (zeichnerische und textliche) sind, im Unterschied zu denen im F-Plan, für die Bodennutzung rechtsverbindlich. Mit dem Vorliegen eines B-Plans entsteht für die im Plangebiet liegenden Grundstücke unter Beachtung der o. g. Festsetzungen Baurecht. B-Pläne betreffen immer nur ein bestimmtes Plangebiet innerhalb der Gemeinde.

Mögliche Inhalte eines B-Plans sind in § 9 BauGB aufgeführt.

Die wichtigsten Inhalte sind nochmals in § 9a BauGB genannt – für diese gilt zusätzlich die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Danach handelt es sich um Festsetzungen zu:

- Art baulicher Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Industrie, Sondernutzung)
- Maß baulicher Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ, Anzahl Vollgeschosse, Gebäudehöhe u. ä.)
- Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen, Baufenster)
- Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen (örtliche Bedarfsflächen)

Sind diese Festsetzungen gegeben und ist die Erschließung gesichert, spricht man von einem *qualifizierten Bebauungsplan* (s. § 30 (1) BauGB).

Im Unterschied dazu ist von einem *einfachen Bebauungsplan* die Rede (s. § 30 (3) BauGB), wenn mind. eine der o. g. Festsetzungen nicht Bestandteil des B-Planes ist. In diesem Fall werden die fehlenden Festsetzungen entspr. § 34 BauGB (Innenbereich) aus der Umgebungsbebauung abgeleitet oder das Planvorhaben wird nach § 35 BauGB (Außenbereich) zugelassen bzw. abgelehnt.

In jedem B-Plan können darüber hinaus in zeichnerischer und/oder textlicher Darstellungen weitere Festlegungen getroffen werden, z. B. zur Firstrichtung, Hausform, Materialien, Dachform usw. bzw. eine ergänzende Gestaltungssatzung beinhalten (Farbe, Zaunhöhe, Pflanzen ...)

Der Bebauungsplan beinhaltet baurechtliche Vorschriften in Form von Planzeichnung und textlichen Festsetzungen. Diese Vorschriften werden durch die Gemeinde im förmlichen Aufstellungsverfahren (s. w. vorn) unter Berücksichtigung des Bauordnungsrechtes des jeweiligen Bundeslandes festgesetzt und sind absolut rechtsverbindlich.

Der Textteil enthält weitere baurechtliche Vorschriften, z. B. Bepflanzungsvorschriften, Gestaltung von Gebäude und Dach (auch farblich), abweichende Abstandsflächen, Bebauungstiefe, Hauptfirstrichtung, Einfriedung, Baumaterial, Fluchtwege, Heizungsart ...

s. § 9 BauGB

### 3.7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung (§§ 1 ff BauNVO) unterscheidet „nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung“ vier verschiedene Bauflächen, die in zwölf verschiedene Baugebiete unterteilt werden können:

- Wohnbauflächen (W)
  - o Kleinsiedlungsgebiete (WS):  
kleine Einzel- oder Doppelhäuser, große Nutzgärten, landwirtschaftlicher Nebenerwerb, Läden zur Versorgung, nicht störende Handwerksbetriebe
  - o Reine Wohngebiete (WR):  
Wohngebäude, örtliche Kitas
  - o Allgemeine Wohngebiete (WA):  
Wohngebäude, Läden zur Versorgung, nicht störende Handwerksbetriebe
  - o Besondere Wohngebiete (WB):  
Wohngebäude, Läden, Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, insbesondere zur Erhaltung ihrer besonderen Eigenart
- gemischte Bauflächen (M)
  - o Dorfgebiete (MD):  
Land- und Forstwirtschaftsbetriebe mit dazugehörigen Wohnungen, Einzelhandel, Gewerbe, Gartenbaubetriebe, Verwaltungen
  - o Dörfliche Wohngebiete (MDW):  
Wohngebäude, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft als Nebengewerbe, Kleinsiedlungen u. a.; Wohnen und Gewerbe im selben Gebäude bei unterschiedlichen Anteilen möglich
  - o Mischgebiete (MI):  
Wohn-, Geschäfts-, Bürogebäude, Einzelhandel, Gewerbe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Verwaltung
  - o Urbane Gebiete (MU)  
Nutzungsmischung: Wohnen, Gewerbe, kulturelle und soziale Einrichtungen u. ä. (nicht wesentlich störend; Wohnen und Gewerbe im selben Gebäude bei unterschiedlichen Anteilen möglich
  - o Kerngebiete (MK):  
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Einzelhandel, Gewerbe, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Personal
- Gewerbliche Bauflächen (G)
  - o Gewerbegebiete (GE)  
Gewerbebetriebe, Lager, Geschäfts-, Büro, Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Sport
  - o Industriegebiete (GI):  
Größere Gewerbe- und Industrieanlagen
- Sonderbauflächen (S),
  - o Sondergebiete (SO)  
Erholungsgebiete, Ferienhäuser, Campingplätze;  
Einkaufszentren, Kliniken, Häfen, Messegelände, Forschungseinrichtungen, Kasernen u.a.

Zulässige Ausnahmen sind in der Baunutzungsverordnung (§§ 2 – 11) festgeschrieben.

### 3.7.2. Maße der baulichen Nutzung

s. §§ 16 ff BauNVO in Verb. mit PlanZVO

Grundflächenzahl GRZ:

Verhältnis der max. zulässigen Gebäude-Grundfläche zur überbaubaren Grundstücksfläche  
(z. B. 0,4 => Das 0,4-fache der Grundstücksfläche als überbaubare Fläche auf dem Grundstück)

Geschossflächenzahl GFZ

Verhältnis der max. zulässigen Gebäude-Geschossfläche zur überbaubaren Grundstücksfläche  
(z. B. 1,2 => Das 1,2-fache der Grundstücksfläche als Geschossfläche über alle Geschosse)

Baumassenzahl BMZ

Verhältnis des max. zulässigen umbauten Raumes zur überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. 3,5  
=> Das 3,5-fache der Grundstücksfläche ist insgesamt als umbauter Raum (Kubatur, in m<sup>3</sup>) zulässig.)

Zahl der Vollgeschosse

Anzahl der max. zulässigen oder zwingend zu errichtenden Vollgeschosse


(z.B. III => Es dürfen max. bis zu drei Vollgeschosse gebaut werden


z. B. III => Es müssen zwingend genau drei Vollgeschosse gebaut werden)


### 3.7.3. Bauweise


§ 22 BauNVO in Verb. mit PlanZVO

o Offene Bauweise; Gebäude mit max. 50 m Länge

-  Nur Einzelhäuser zulässig  
(Gebäude mit Abstandsflächen innerhalb der Grundstücksgrenzen)

-  Nur Doppelhäuser zulässig  
(Gebäudekonstruktion mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Häusern; Baukörper über eine seitliche gemeinsame Grundstücksgrenze)

-  Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

-  Nur Hausgruppen zulässig  
(mindestens drei aneinandergebaute Gebäude; Baukörper also über drei aneinander-grenzende Grundstücke = zwei Grundstücksgrenzen)

g geschlossene Bauweise; Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand (Wand an Wand)

### 3.7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO in Verb. mit PlanZVO

**Baulinie:** — • • — • • — • • — (oder rote Linie)

Auf dieser Linie muss gebaut werden

**Baugrenze:** — — • — — • — — (oder blaue Linie)

Bis an diese Grenze darf max. gebaut werden

**Bebauungstiefe:**

So „tief“ (nach hinten hin) darf max. gebaut werden = Wirkung wie Baugrenze

Aber: Kein Planzeichen im zeichnerischen Teil, sondern textliche Formulierung im Textteil eines B-Plans. (z. B. „Die Bebauungstiefe beträgt 35 m.“ Gemessen wird, sofern nicht anders bestimmt, von der vorderen Grundstücksgrenze an.

**Abstandsflächen:**

Festlegungen in den Landesbauordnungen, im allgemeinen:

- das (z.B.) 0,4-fache der (Gebäude-)Höhe, aber mind. 3 m,

- Abstandsflächen müssen i. d. R. auf dem Grundstück liegen,

- dürfen sich nicht überlagern

### 3.8. Zusammenhang zwischen F-Plan und B-Plan

Bebauungspläne sollen auf der Grundlage des jeweiligen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es ist allerdings auch zulässig, den F-Plan und einen B-Plan parallel zu entwickeln. Die Erarbeitung von Bauleitplänen wird von den Gemeinden insbesondere dort angewandt, wo ein entsprechender Änderungsdruck besteht. Soll hingegen die städtebauliche Situation im Wesentlichen erhalten bleiben, wird von der Gemeinde häufig von der Erarbeitung rechtsverbindlicher Bauleitpläne abgesehen. In diesem Fall ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben und sonstigen Bodennutzungen nach den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen.

### 3.9. Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

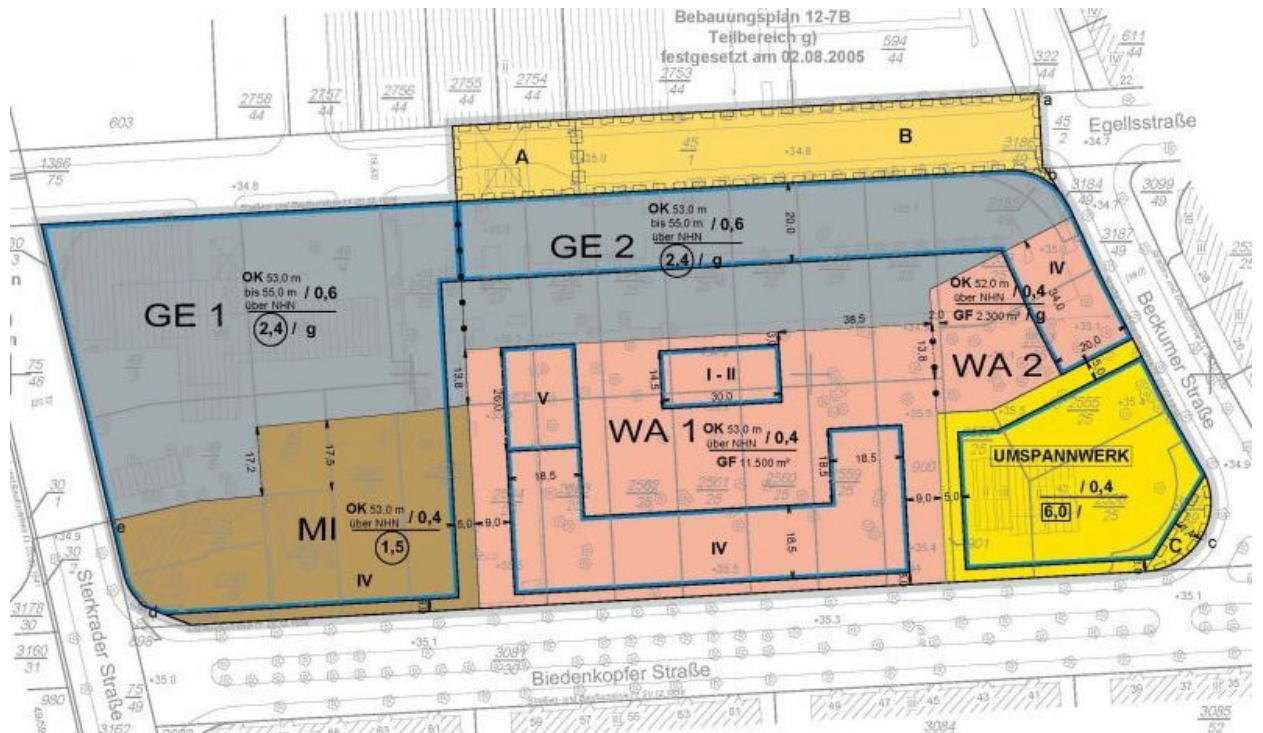
- 8) Erstellen Sie bitte eine Übersicht mit Unterschieden bzw. Gemeinsamkeiten zwischen einem F-Plan und einem (qual.) B-Plan nach folgenden Kriterien:

Kriterium	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
gemeinsamer Oberbegriff		
Stufe der Bauleitplanung, Zus.hang		
Größenordnung, Wirkungsbereich		
Aufstellungsverfahren		

Kriterium	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Gültig durch/ab ...		
Baurechtliche Auswirkungen für einzelne GS-ET (Lässt sich konkretes Baurecht ableiten?)		
Inhalte		
Wie wird solches Land, solche Grundstücke, nach Rechtskräftigkeit des jeweiligen Plans bezeichnet?		
Anspruch der Eigentümer auf Aufstellung?		



Beispiel für einen Bebauungsplan:



Biedenkopfer Straße – Bebauungsplan 12-58

Planerische Sicherung eines Wohnquartiers mit ergänzenden wohnverträglichen Gewerbenutzungen und einer Kita auf einem ehemals industriell genutzten Standort

Ort: Berlin, Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Tegel

Auftraggeber: M & L Projektentwicklung Alpha GmbH

Bearbeitungszeitraum: laufendes Projekt (seit 2015)

Bitte benennen und erläutern einzelne Kennzeichnungen!



### 3.10. Erschließung

Ein B-Plan entfaltet nur dann Rechtswirkung, wenn „die Erschließung gesichert ist“ (§ 30 BauGB).

Die Erschließung dient vor allem dazu,

die Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften nutzen zu können (= Anbindung an das öffentliche Straßennetz) und/ oder

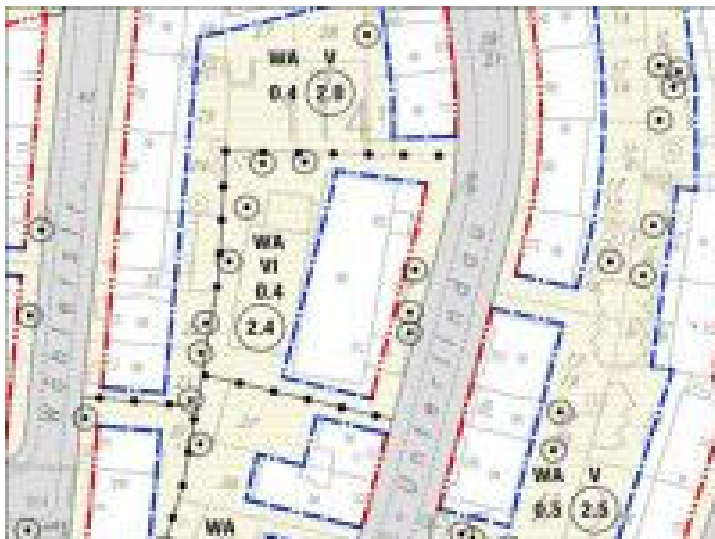
zur Umsetzung eines Bebauungsplanes.

Beim Begriff „gesicherte Erschließung“ kommt es nicht auf den tatsächlichen Bau der Erschließungsanlagen an, sondern auf die rechtlich gesicherte Möglichkeit, das Grundstück baulich/ gewerblich nutzen zu können.

Die Erschließung (s. §§ 127 ff BauGB) ist Aufgabe der Gemeinde, ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht. Die Kosten des Baus der Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB (Straßen, Plätze, Grünanlagen u. ä.) trägt zu mind. 10% die Gemeinde, der Rest wird nach Nutzungsart und -maßen, nach Grundstücksfläche und/oder nach Frontbreite auf die Eigentümer umgelegt.

Alle anderen (leitungsgebundenen) Erschließungsanlagen (Gas, Wasser, Wärme, Elektrizität u.a.) gehören nicht zwingend zu den „beitragsfähigen Erschließungsanlagen“ im Sinne des BauGB und werden privatrechtlich oder durch die Kommune erstellt und dann (Anschlusszwang möglich) über Gebühren von den Eigentümern getragen.

Beispiel – Planausschnitt aus einem B-Plan



Die Erschließung ist offensichtlich gesichert, die „Erschließungsanlagen“ nach BauGB (Straßen) sind eindeutig zu erkennen.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob diese Erschließungsanlagen tatsächlich bereits gebaut sind. Der Erschließungskostenbeitrag der Eigentümer wird allerdings erst nach endgültiger (erstmaliger) Fertigstellung erhoben.

### 3.11. Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

- 9) Wer ist für die Erschließung eines Grundstücks zuständig? (§ 123 BauGB)
  
- 10) Hat ein Grundstückseigentümer einen Anspruch darauf, dass sein Grundstück erschlossen wird? (§ 123 BauGB)
  
- 11) Was ist der „beitragsfähige Erschließungsaufwand“, was versteht damit der Gesetzgeber unter „gesicherter Erschließung“ im Sinne des BauGB? (§ 129 BauGB)
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- 12) Was sind Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB? (§ 127 BauGB)
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- 13) Wer trägt nach welchen Verteilerschlüsseln die Kosten für den Bau dieser Erschließungsanlagen? (§§ 129, 131 BauGB)
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- 14) Wann bzw. wodurch entsteht die Beitrags- (Zahlungs-)pflicht der Grundstückseigentümer? (§ 133 BauGB)
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- 15) Wer kommt lt. BauGB für den Erschließungskostenbeitrag auf, wenn das Grundstück vor oder während des Baus der Erschließungsanlage verkauft wurde? Verkäufer oder Käufer? (§ 134 BauGB)
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- 16) Bis wann (Zahlungsfrist) ist der Erschließungskostenbeitrag durch die Grundstückseigentümer zu zahlen? (§135 BauGB)

17) In einem Maklerexposé wird ein „erschlossenes Baugrundstück“ angeboten. Der Kaufinteressent stellt fest, dass das Grundstück zwar über eine öffentliche Straße erreichbar ist, aber kein Wasser- und Stromanschluss am Grundstück anliegt. Hat der Makler falsche Angaben gemacht?

18) Bitte berechnen Sie die Erschließungskosten für den Eigentümer Anton:

Gesamtkosten der Erschließungsanlage (Straße): 160.000,- Euro; die Gemeinde trägt den Mindestanteil,

Verteilerschlüssel für die Eigentümer: 40% nach Grundstücksfläche, 25% nach zulässiger Geschossfläche, 35% nach Frontbreite

Die Straße ist 190 m lang und erschließt 10 Grundstücke, welche aneinandergrenzend an einer Straßenseite liegen

Alle 10 Grundstücke zusammen sind 4.400 m<sup>2</sup> groß, das Grundstück von Anton 410 m<sup>2</sup>.

Die zulässige GFZ für alle Grundstücke beträgt 2,2.

Das Grundstück von A liegt mit einer Frontbreite von 18 m an der Straße.

(Ergebnis zur Selbstkontrolle: 13.496,56 Euro)

## 3.12. Sonderformen der Bauleitplanung, Zusammenarbeit mit Privaten

### 3.12.1. Städtebaulicher Vertrag

Als Ergänzung bzw. zur Vorbereitung oder Umsetzung eines B-Plan kann die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit privaten Projektentwicklungsfirmen schließen (§ 11 BauGB). Hierin kann – schriftlich und in aller Regel befristet – vereinbart werden:

- Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf Kosten des Projektentwicklers
- Förderung und Sicherung der Ziele der Bauleitplanung, insbesondere Wohnungsbau bei Problemen der Wohnraumversorgung
- Kostenübernahme für städtebauliche Maßnahmen
- Bereitstellung von Grundstücken durch die Gemeinde
- Nutzung von umweltfreundlichen Anlagen für Wärme-, Strom- und Energieversorgung

### 3.12.2. Vorhaben und Erschließungsplan (VEP)

Eine besondere Form eines B-Plan stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan eines privaten Investors dar, welcher mit der Gemeinde abzustimmen ist (§ 12 BauGB). Hier stimmt die Gemeinde in Form eines *vorhabenbezogenen B-Plans* den Planungen eines privaten Vorhabenträgers zu. Der VEP ist Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plan. Der Vorhabenträger (Projektentwickler) verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag, innerhalb einer bestimmten Zeit ein bestimmtes Bauprojekt zu verwirklichen, alle Auflagen der Gemeinde umzusetzen und die Kosten zu tragen. Sollte der Vorhabenträger (Investor, Projektentwickler) die Bestimmungen des Durchführungsvertrages nicht erfüllen ist die Gemeinde berechtigt, den B-Plan aufzuheben, ohne dass dem Vorhabenträger daraus Entschädigungsansprüche entstehen.

**Mauerpark: BVV beschließt Pläne für Wohnungsbau**  
Die Bezirksverordnetenversammlung Mitte hat sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass nördlich des Gleimtunnels 600 Wohnungen entstehen und der Mauerpark noch dieses Jahr um zwei Hektar erweitert wird. Der Bezirk soll mit dem Investor einen Vertrag abschließen und den Bebauungsplan aufstellen. Anwohner hatten protestiert. spa

Berliner Tagesspiegel, 16.09.2012

Diese Kurzmeldung bezieht sich möglicherweise auf einen solchen Vorhaben- und Erschließungsplan. Bei dem angesprochenen „Vertrag“ handelt es sich dann um den Durchführungsvertrag (s. o). Die „Anwohnerproteste“ haben sicher im Rahmen der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ (s. o. Pkt. „Ablauf der Bauleitplanung“) stattgefunden – die konkrete Planung und öffentliche Auslegung steht aber noch aus.

### 3.12.3. Bebauungspläne der Innenentwicklung

Für bestimmte bauliche Entwicklungen ist ein beschleunigtes und vereinfachtes planerisches Verfahren zulässig (§§ 13, 13a, 13b BauGB), insbesondere

- für die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Nachverdichtung (dichtere Bebauung)
- oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. Schließung von Baulücken)

sofern keine Umwelt- oder Naturschutzbelange beeinträchtigt werden.

Die Vereinfachung oder Beschleunigung besteht z. B. darin, dass kein Umweltbericht erstellt werden muss, die frühzeitige Beteiligung der Bevölkerung entfällt, an Stelle der öffentlichen Auslegung den Bürgern und den TöB nur die Gelegenheit zur „Stellungnahme“ gegeben wird oder die Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung auch ohne (aktualisierten) F-Plan möglich ist.

Dieses beschleunigte Verfahren der Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung ist nur für begrenzte Flächen anzuwenden:

bis 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche

20.000 bis unter 70.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche, wenn eine „überschlägige“ Prüfung ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### 3.12.4. Beschleunigte B-Pläne im Außenbereich

Nach § 13b BauGB gilt ergänzend:

Eine Vereinfachung/ Beschleunigung bei der Aufstellung von B-Plänen gilt auch für B-Pläne im Außenbereich, wenn die geplante Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und sich die Baufläche an den Innenbereich anschließt (Ortsrandlage).

Diese Regelung ist allerdings zeitlich begrenzt, gilt nur für B-Pläne mit Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2022 und Abschluss (Satzungsbeschluss) bis spätestens 31.12.2024. Sie ist aus Umwelt- und Naturschutzgründen umstritten.

### 3.12.5. Sektorale B-Pläne für den sozialen Wohnungsbau

Der rel. neue § 9 (2d) BauGB eröffnet eine einschränkende Festlegung in B-Plänen für Flächen im Innenbereich, um den sozialen Wohnungsbau zu fördern.

(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen ... die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger ... dazu verpflichtet, die ... geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, ... einzuhalten ...

Vereinfacht ausgedrückt: Danach kann ein B-Plan also vorgeben, dass nur Sozialwohnungen errichtet werden dürfen.

Die Möglichkeit der Aufstellung solcher sektoralen B-Pläne für die vorrangige Errichtung von Sozialwohnungen ist allerdings zeitlich begrenzt:

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

Besonderheit für Berlin: Hier ist die Anwendung dieses Instruments aber äußerst umstritten und weder durch die Gesetzesbegründung noch höchstrichterlich geklärt. Möglicherweise würden sich die Berliner Bezirke damit den Grundstückseigentümern gegenüber schadensersatzpflichtig machen. (s. GE 6/22, ab S. 296)

Erläuterung:

Ende der 1950er Jahre wurde für den damaligen Westteil der Stadt der Baunutzungsplan aufgestellt. Er ist nach seiner Konzeption und nach seiner Stellung im System des Planungsgesetzes von 1949/1956 ein vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gebiet von Berlin (West). Über diesen Charakter hinaus ist er nach Maßgabe des § 7 Nr. 1 – 3 Bauordnung für Berlin 1958 (BO 58) für das einzelne Bauvorhaben als Zulässigkeitsstatbestand verbindlich geworden.

Er wurde bis heute nicht außer Kraft gesetzt, sondern in dieser Funktion in das aktuelle Baurecht übergeleitet (§ 173 (3) Bundesbaugesetz BBauG) übergeleitet. Damit bildet er auch heute noch die Grundlage planungsrechtlicher Entscheidungen in den westlichen Bezirken Berlins, sofern kein neueres Planungsrecht – z.B. durch einen Bebauungsplan – besteht.

Sollten also durch die Aufstellung eines sektoralen B-Plans, der nur oder überwiegend Sozialwohnungen zulässt, Vermögensnachteile für die betroffenen Grundstückseigentümer entstehen, könnte dies zu Klagen und/oder Schadensersatzforderungen führen.

### 3.13. Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

19) Wer schließt mit wem einen „städtebaulichen Vertrag“?

20) Wozu, in welchem Zusammenhang, mit welchem Ziel werden städtebauliche Verträge geschlossen?

21) Wie entsteht ein „Vorhabenbezogener B-Plan“? Welcher Vertrag mit welchem Inhalt spielt in diesem Zusammenhang eine Rolle?

22) Was sind die Besonderheiten eines „B-Plans der Innenentwicklung“

### 3.14. Die Sicherung der Bauleitplanung

Um die Bauleitplanung während der Planungsphase nicht zu gefährden, hat die Gemeinde mehrere Möglichkeiten der Plansicherung.

#### 3.14.1. Veränderungssperre

Für die Zeit der Planung kann eine Veränderungssperre erlassen werden. (§§ 14 ff BauGB). Damit ist dann keine Errichtung, Beseitigung, Umbau oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mehr zulässig, ebenso keine wertverändernden Maßnahmen an Grundstücken bzw. Anlagen.

Ausnahmen nach Prüfung durch die Baubehörde sind möglich, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen

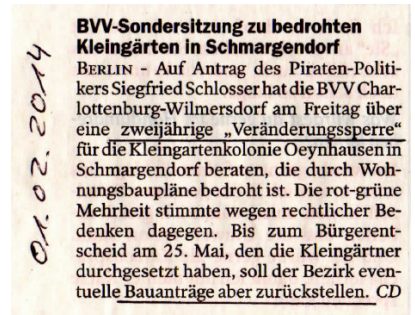
Eine solche Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. In den Grundbüchern der betroffenen Grundstückseigentümer kann in Abt. II ein entsprechender Vermerk eingetragen werden.

Sie gilt grundsätzlich max. 2 Jahre und tritt dann automatisch außer Kraft. Eine Verlängerung um 1 Jahr möglich, unter besonderen Umständen 1 weiteres Jahr => max. 4 Jahre

Sie kann anschließend erneut beschlossen werden und setzt damit erneut ein.

Zieht sich eine solche Veränderungssperre über mehr als vier Jahre hin, sind die betroffenen Eigentümer für damit zusammenhängende Vermögensnachteile zu entschädigen.

Eine Veränderungssperre tritt außer Kraft, wenn die Voraussetzungen wegfallen oder der B-Plan rechtsgültig wird.



#### 3.14.2. Zurückstellung von Baugesuchen

Solange noch keine Veränderungssperre rechtsgültig beschlossen wurde, ist nach § 15 BauGB die „**Zurückstellung von Baugesuchen**“ ein weiteres Mittel der Plansicherung. Auf Antrag der Gemeinde an die Baugenehmigungsbehörde werden Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets in einem Zeitraum von max. einem Jahr nicht zugelassen und baugenehmigungsfreie Vorhaben vorläufig untersagt.

#### 3.14.3. Vorkaufsrecht der Gemeinden

Nach §§ 24 – 28 BauGB besteht in bestimmten Fällen bei einem Grundstücksverkauf ein gesetzliches Vorkaufsrecht für die Gemeinde, so z. B.

- innerhalb eines B-Plan für öffentliche Flächen
- in Umlegungs-, Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsgebieten
- für unbebaute Grundstücke, die nach F-Plan als Wohngebiete ausgewiesen sind (auch im Außenbereich)
- für unbebaute Grundstücke, die lt. B-Plan bzw. im Innenbereich vorwiegend mit Wohngebäuden bebaubar sind
- für städtebauliche Maßnahmen

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde gelten **nicht** (§§ 26, 27 BauGB):

- bei Verkauf an nahe Angehörige, öffentliche Bedarfsträger (z. B. Polizei), Kirchen
- bei Baumaßnahmen mit überörtlicher Bedeutung
- beim Verkauf von Eigentumswohnungen
- wenn das Grundstück in Übereinstimmung mit einem B-Plan oder im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird
- bei „Abwendung“ des Vorkaufsrechts – wenn der Käufer selbst das Grundstück nach städtebaulicher Planung nutzen will

Zur Ausübung des Vorkaufsrechts bei einem Grundstückskauf muss der not. beurkundete GS-KV der Gemeinde zur Kenntnis gegeben werden (Auftrag an Notar). Verzichtet die Gemeinde auf ihr Vorkaufsrecht erteilt sie innerhalb von zwei Monaten ein sog. „Negativzeugnis“ (Voraussetzung für die Grundbuchumschreibung); will sie es ausüben, ergeht innerhalb von zwei Monaten ein entsprechender Verwaltungsakt. Dabei kann die Gemeinde verlangen, dass der Kaufpreis auf den Verkehrswert reduziert wird, auch wenn im Kaufvertrag ein höherer Preis vereinbart worden war. In diesem Fall kann der Verkäufer allerdings innerhalb eines Monats vom Verkauf zurücktreten. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hat der ursprüngliche Kaufinteressent bei Nachweis konkreter Vermögensnachteile einen Entschädigungsanspruch.

### 3.14.4. Bodenordnung, Umlegungsverfahren

Nach §§ 45 ff BauGB gibt es für die Gemeinde die Möglichkeit, mittels einer Umlegung die Grundstücke in einem bestimmten Bereich (Umlegungsgebiet) neu zu ordnen und damit nach Lage und Größe zweckmäßig geschnittene Grundstücke für die bauliche Nutzung zu erhalten, einen B-Plan umsetzen oder aufstellen zu können oder die Erschließung zu sichern. Dazu ist ein entsprechender Umlegungsbeschluss nötig, die Eigentümer sind bei der Aufstellung des Umlegungsplanes zu beteiligen.

Der Ablauf eines solchen Umlegungsverfahrens gestaltet sich etwa folgendermaßen:

- Die Gemeinde bildet eine Umlegungsstelle und fasst einen Umlegungsbeschluss mit der Darstellung des Umlegungsziels (einschl. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis), welcher ortsüblich bekannt gemacht wird. §§ 46 - 50
- Damit gilt ein Verfügungs- und Veränderungsverbot (Grundbucheintrag), welches nur mit Zustimmung der Umlegungsstelle in Einzelfällen aufgehoben werden kann. § 51
- Alle („Einwurf-“)Grundstücke werden als „Umlegungsmasse“ zusammengeführt. Aus dieser Fläche werden alle geplanten Gemeindebedarfs-, Verkehrs-, Grünflächen „herausgeschnitten“. § 55
- Die restliche Fläche ist die „Verteilungsmasse“, die nach einem festgelegten Schlüssel in Form eines Umlegungsplans (Umlegungsplan und Umlegungsverzeichnis) mit neuer Lage und neuem Zuschnitt den Grundstückseigentümern (nach Erörterung und Beschluss) einzeln wieder zugewiesen wird. §§ 56 - 58
- Zu einem festgelegten Termin wird der Umlegungsplan unanfechtbar und durch die Gemeinde vollzogen. Grundbuch und Katastereinträge werden von Amts wegen geändert, die neuen Eigentümer werden in ihre Besitz- und Nutzungsrechte eingewiesen (nötigenfalls mit Verwaltungszwang). §§ 66 - 70
- Haben Grundstückseigentümer Vermögensverluste hinnehmen müssen, sind sie durch Ersatzgrundstücke oder Geld zu entschädigen; evtl. Ausgleichszahlungen der Eigentümer (Wertsteigerung durch die Umlegung) sind nach spätestens 10 Jahren (verzinst) fällig. §§ 59, 64

### 3.14.5. Enteignung

In den §§ 85 -93 BauGB sieht der Gesetzgeber als letztes Mittel eine Enteignung vor, wenn nur so die bauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Eine Enteignung greift in das grundgesetzlich verankerte Eigentumsrecht ein und ist deshalb auch nur als letztes Mittel, nur in dem unbedingt notwendigen Umfang, nur gegen Entschädigung möglich.

Gründe für Enteignungsanlässe nach BauGB:

- Umsetzung eines B-Plans
- Schließung von Baulücken
- Beschaffung von Ersatzgrundstücken für Entschädigungen
- Durchsetzung einer Erhaltungs- oder Sanierungssatzung
- Umsetzung eines Baugebots
- Maßnahmen des Stadtumbaus



**Beispiel:**

Streit um Besitz an für die Baumaßnahmen notwendigen Grundstücken

Die Arbeiten der 3. Baustufe der Kölner Nord-Süd-Stadtbahn, die am 10. Januar 2022 starten sollen, können planmäßig beginnen. Das Verwaltungsgericht Köln hat einen Eilantrag, mit dem die Antragstellerin sich gegen Besitzeinweisungsbeschlüsse der Bezirksregierung Köln wandte, abgelehnt.

Die Baumaßnahme wurde 2016 in einem 2019 rechtskräftig gewordenen Planfeststellungsbeschluss festgeschrieben. Zur Umsetzung muss die Stadt Köln als Vorhabenträgerin auch auf Grundstücke zurückgreifen, die nicht in ihrem Eigentum stehen. Hierzu gehören auch Teile der Grundstücke der Antragstellerin.

Nachdem die Besitzüberlassung zwischen der Antragstellerin und der Stadt Köln nicht einvernehmlich geregelt werden konnte, erließ die Bezirksregierung Köln auf Antrag der Stadt Köln Besitzeinweisungsbeschlüsse, mit denen der Besitz mit Wirkung zum 10. Januar 2022 (0.00 Uhr) von der Antragstellerin auf die Stadt Köln übergeht.

(Oberverwaltungsgericht Münster, Beschluss vom 07.01.2022 - 18 L 21/22)

### 3.15. Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

23) Warum hat es der Gesetzgeber wohl für nötig erachtet, Instrumente zur „Sicherung der Bauleitplanung“ zu schaffen?

24) Woher weiß ein Grundstückseigentümer bzw. -käufer, dass bzw. ob gerade eine Veränderungssperre gilt?

25) Wie lange könnte eine solche Veränderungssperre gelten?

26) Bitte nennen Sie Unterschiede zwischen der „Zurückstellung von Baugesuchen“ und der „Veränderungssperre!“

27) Bitte ergänzen Sie anhand der §§ 24 – 28 BauGB die folgenden Sätze:

a) Ein Vorkaufsrecht der Gemeinde besteht z. B. bei Grundstücken, ...

b) Das Vorkaufsrecht der Gemeinde gilt z. B. nicht, wenn/ bei ...

c) Die Ausübung des Vorkaufsrechts läuft so ab, dass ...

- 28) Erläutern Sie kurz die Bedeutung des „Negativzeugnisses“ im Zusammenhang mit einem Grundstücks(ver)kauf!
- 29) Wozu dient ein „Umlegungsverfahren“? Bitte schildern Sie überblicksartig den Ablauf!
- 30) Besteht bei einer Enteignung die Gefahr, dass die Existenz (Vermögensverlust, Obdachlosigkeit u. ä.) von Menschen gefährdet wird? Bitte begründen.
- 31) Bitte tragen Sie die fünf im Skript genannten Möglichkeiten zur Sicherung der Bauleitplanung zusammen und erstellen Sie eine Übersicht mit wesentlichen Bestimmungen (z. B. Tabelle, MindMap, Lernkarten)!

### 3.16. Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines B-Plans

„Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, „... ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“ (§ 30 BauGB)

Damit besteht innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten B-Plans ein Rechtsanspruch des GS-Eigentümers auf die Baugenehmigung, sofern sein Bauvorhaben den Vorgaben des B-Plans entspricht und sonstige öffentliche oder private Rechte nicht verletzt werden.

Und wenn es keinen B-Plan gibt ...?



### 3.17. Zulässigkeit von Bauvorhaben ohne Bebauungsplan

#### 3.17.1. Baurecht während der Planaufstellung

§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

(1) In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

...

Es ist also nicht in jedem Fall erforderlich, den Satzungsbeschluss über einen B-Plan abzuwarten. Sind die o. g. Bedingungen gegeben, besteht Baurecht bereits während der Aufstellungsphase.

#### 3.17.2. Bauen im unbeplanten Innenbereich

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn 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.“ (§ 34 BauGB)

Liegt also ein Vorhabengrundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich) und existiert *kein* qualifizierter Bebauungsplan, so ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB einzuschätzen. Ein solches Grundstück ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach Bauweise und nach überbaubarer Grundstücksfläche gleichermaßen wie die Umgebungsbebauung bebaubar; eine Baugenehmigung darf nicht versagt werden. Sofern es für die Gemeinde keine Innenbereichssatzung gibt, die den Innenbereich eindeutig definiert, wird die Prüfung, ob es sich um Innen- oder Außenbereich handelt, einzelfallbezogen durchgeführt. Grundsätzlich wird der Zulässigkeitsrahmen im unbeplanten Innenbereich durch die Bebauung in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks bestimmt. Lt. höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es allerdings unzulässig, nur von der direkten Nachbarschaft auszugehen. Dies bezieht sich sowohl auf das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks (darunter versteht man die Größe des Gebäudes, auch im Verhältnis zur Grundstücksgröße) als auch auf die Art der baulichen Nutzung (z.B. Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung usw.)

### 3.17.3. Bauen im Außenbereich

„Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn (§ 35 BauGB) ...“ es sich um ein privilegiertes oder teilprivilegiertes Vorhaben handelt.

Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist in der Praxis oft schwierig. Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, also im Außenbereich, besteht grundsätzlich Bauverbot. Davon ausgenommen sind eine Reihe von sogenannten "privilegierten Vorhaben" (z. B. bauliche Anlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen) oder „teilprivilegierte Vorhaben“ (z. B. Wiederaufbau eines Wohnhauses nach Brand innerhalb von sieben Jahren). Darüber hinaus können auch andere Vorhaben, nämlich „sonstige Vorhaben“ zugelassen werden, wenn die im § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten öffentlichen Belange nicht entgegenstehen. Zur Interpretation dieser aufgeführten Belange werden durch die Bauaufsichtsbehörde sowohl einschlägige Gesetzeskommentare als auch Rechtsprechungen aus der Vergangenheit in die Entscheidungsfindung einbezogen.

### 3.18. Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

32) Was denken Sie – gibt es für einzelne Baugrundstücke, die für private Grundstückseigentümer zum Verkauf stehen, in der Regel einen B-Plan? Oder stellt dies eher die Ausnahme dar?

33) Arbeiten Sie § 34 BauGB durch unter folgenden Fragestellungen:

a) Auch wenn in der Praxis der Begriff „Innenbereich“ üblich ist, spricht der Gesetzgeber von ...?

b) Unter welchen Bedingungen ist eine Bebauung im Innenbereich zulässig?

c) Wenn es einen B-Plan geben sollte und das betr. Grundstück im Innenbereich liegt – was gilt, § 30 oder § 34 BauGB?

d) Sind die Grenzen des Innenbereichs per Gesetz definiert? Wie? Wenn nicht – gibt es eine Möglichkeit, diese Grenze rechtssicher zu bestimmen?

34) Für den Fall, dass kein B-Plan existiert – wie ist hier die baurechtliche Situation gesetzlich geregelt?

35) In einem Maklerexposé heißt es:

„... wunderschönes Wassergrundstück, alter Baumbestand, durch eine Zufahrtsstraße erschlossen, ruhig gelegen im Außenbereich der Gemeinde Marienhausen ...“

Was bedeutet dies in baurechtlicher Hinsicht?

36) In einem anderen Maklerexposé steht:

„... bebaubar nach § 34 BauGB ...“ Was ist damit baurechtlich gemeint?

37) Arbeiten Sie § 35 BauGB durch unter folgenden Fragestellungen:

a) Welche beiden grundsätzlichen Bedingungen müssen überhaupt erstmal erfüllt sein, damit eine Bebauung im Außenbereich möglich wäre?

b) Im Außenbereich sind nach § 35 (1), (2), (3) BauGB bestimmte sog. „privilegierte Bauvorhaben“ zugelassen. Bitte erläutern Sie den Sachverhalt kurz und nennen Sie drei Beispiele für zulässige Bauvorhaben!

c) Wann sind „öffentliche Belange“ durch Bauvorhaben im Außenbereich beeinträchtigt? Bitte drei Beispiele nennen.

d) Welche „teilprivilegierten“ Bauvorhaben nach § 35 (4) sind im Außenbereich zulässig, obwohl sie einem F-Plan widersprechen, die Landschaft zerstören oder Splittersiedlungen entstehen lassen? Bitte drei Beispiele nennen.

38) Hat ein Grundstückseigentümer Anspruch auf eine Baugenehmigung, wenn ein B-Plan gerade erstellt wird, aber noch nicht rechtskräftig beschlossen wurde? Begründung, Erläuterung. (s. § 33 BauGB)

39) Man spricht von „vier baurechtlichen Planbereichen“

nach § 30 BauGB / nach § 33 BauGB / nach § 34 BauGB / nach § 35 BauGB

Bitte stellen Sie diese vier Planbereiche übersichtlich mit ihren wesentlichen Aussagen dar! (MindMap? Tabelle?)

## 4. Besonderes Städtebaurecht

### 4.1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

§§ 136 - 164 BauGB

Hierbei geht es um die Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit oder Beeinträchtigung notwendiger Funktionen des Gebietes.

Mittels einer Sanierungssatzung mit vorheriger Einbeziehung der Betroffenen wird das Sanierungsgebiet festgelegt. Damit gelten bestimmte Sanierungsauflagen für die Gebäude.

Die Gemeinde übernimmt

- die Vorbereitung,
- Ordnungsmaßnahmen,
- ggf. Sozialplan und
- Bau von Gemeindebedarfseinrichtungen,

den Eigentümern obliegen die Bauarbeiten an den Gebäuden - hierzu ist die Zustimmung der Sanierungsstelle erforderlich, bei Verkauf besteht ein Vorkaufsrecht der Gemeinde.

Während der Gültigkeit einer Sanierungssatzung wird im Grundbuch von Amts wegen ein Sanierungsvermerk eingetragen. Damit ist das Grundstück in seiner Verkehrsfähigkeit eingeschränkt.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird das Sanierungsgebiet aufgehoben, die Eigentümer müssen i. d. R. Ausgleichsbeiträge zahlen.

### 4.2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§§ 165 – 171 BauGB

... sollen dazu dienen, Ortsteile bzw. Teile des Gemeindegebiets im Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung völlig neu zu gestalten oder grundlegend zu verändern.

Die Gemeinde kann unter bestimmten Bedingungen ein solches Entwicklungsgebiet per Satzungsbeschluss festlegen – z. B. dann, wenn ein erhöhter Bedarf an Wohnraum oder Arbeitsstätten anderweitig nicht zu befriedigen ist, städtebauliche Verträge nicht ausreichen oder Eigentümer nicht bereit sind, ihre Grundstücke im Rahmen der geplanten Nutzung zu verwenden bzw. zu angemessenen Preisen an die Gemeinde zu verkaufen.

Die betroffenen Eigentümer sind einzubeziehen, es besteht eine Auskunftspflicht.

Der Beschluss einer solchen Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen und wird von Amts wegen als Entwicklungsvermerk in die betreffenden Grundbücher eingetragen.

Für ein solches Entwicklungsgebiet hat die Gemeinde unverzüglich Bebauungspläne aufzustellen, alle Voraussetzungen zu schaffen, dass die angestrebten Ziele zügig erreicht werden können und ggf. die Grundstücke zu erwerben bzw. die Eigentümer zu einer entsprechenden baulichen Nutzung zu verpflichten.

Jeder Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme seines Grundstücks gegen eine angemessene Entschädigung (Verkehrswert) verlangen, wenn ihm die Entwicklung nicht zuzumuten ist.

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen ist die Gemeinde verpflichtet, die zur privaten Bebauung vorgesehenen Grundstücke zu veräußern, wobei sich die Erwerber verpflichten müssen, das Grundstück innerhalb angemessener Zeit entsprechend den Festsetzungen des B-Plan und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen. Dieser Verkauf kann (und soll zuerst) an die früheren Eigentümer erfolgen.



Innerhalb eines solchen Entwicklungsgebiets sind die Eigentümer in der Verfügung über ihr Grundstück eingeschränkt, bauliche und wertverändernde Maßnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung, bei Verkauf besteht ein Vorkaufsrecht der Gemeinde.

Ergeben sich durch eine solche Entwicklungsmaßnahme Überschüsse, sind diese an die Grundstückseigentümer zu verteilen, umgekehrt können Ausgleichszahlungen von den Eigentümern verlangt werden, wenn diese einen Vermögenszuwachs erreicht haben.

### 4.3. Stadtbau

§§ 171a – 171d BauGB

Hier geht es um Anpassungsmaßnahmen, womit städtebauliche Funktionsverluste wieder ausgeglichen werden können, z. B.: dauerhaft leerstehende Gebäude oder Nichterfüllung bestimmter Klimaschutzvorschriften.

Stadtumbaumaßnahmen können sich also u. a. beziehen auf:

- Anpassung der Siedlungsstruktur an tatsächliche Bevölkerungs- und Wirtschaftsgegebenheiten
- Verbesserung von Wohn-, Arbeits-, Umweltverhältnissen
- Nutzungsänderung oder Rückbau nicht (mehr) bedarfsgerechter Anlagen
- Erhalt innerstädtischer Altbaubestände

Stadtumbaumaßnahmen werden unter Beteiligung der Betroffenen, auf Grundlage städtebaulicher Entwicklungskonzepte und ggf. städtebaulicher Verträge ergänzend oder an Stelle von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt.

Maßnahmen des Stadtbbaus bedürfen eines Gemeindebeschlusses hinsichtlich des Stadtumfragegebiets (keine Satzung) und eines entsprechenden Entwicklungskonzepts.

Zur Umsetzung dieses Konzepts sollen städtebauliche Verträge für die geplanten Stadtumbaumaßnahmen - insbesondere mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke - geschlossen werden.

Zur Sicherung des Stadtbau-Konzepts kann die Gemeinde als Satzung beschließen, dass innerhalb des Stadtumfragegebiets alle privaten Baumaßnahmen genehmigungspflichtig sind.

### 4.4. Soziale Stadt

§ 171e BauGB

Ziel aller Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ ist die Stabilisierung und Aufwertung von Ortsteilen, die durch soziale Missstände benachteiligt sind bzw. in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht.

Soziale Missstände entwickeln sich insbesondere dann, wenn es um problematische Bevölkerungsstrukturen in bestimmten Stadtgebieten geht, keine Mischung verschiedener Bevölkerungsschichten mehr gegeben ist. („Ghettobildung“, „no-go-areas“).

Per Gemeindebeschluss wird das entsprechende Gebiet bestimmt. Die Betroffenen sind weitestgehend mit einzubeziehen, ein Entwicklungskonzept ist möglichst gemeinsam zu erarbeiten.

Bei der Sozialen Stadt muss es nicht vordergründig um Baumaßnahmen gehen. Die Gemeinde soll die Beteiligten beraten und unterstützen, dazu kann eine Koordinierungsstelle eingerichtet werden. (Quartiersmanagement)

Durch die Gemeinde sollen auch hier – wie bei anderen Maßnahmen der Städtebauförderung – Fördermittel eingesetzt werden, die nach den gesetzlichen Bestimmungen zu verwenden sind.

## 4.5. Private Initiativen

§ 171f BauGB

Nach Maßgabe des Landesrechts können ... Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden.

## 4.6. Erhaltungssatzung

§§ 172 – 174 BauGB

Sie soll insbesondere die städtebauliche Gestalt und/ oder die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (wird dann oft als Milieuschutzsatzung bezeichnet) erhalten.

Dazu wird eine Genehmigungspflicht für Rückbau, (Nutzungs-)Änderung oder Errichtung baulicher Anlagen als Satzung beschlossen. Es ist auch möglich, dass die Bildung von Wohnungs-/ Teileigentum einer gesonderten Genehmigung bedarf.

## 4.7. Städtebauliche Gebote

§§ 175 – 179 BauGB

Im Rahmen eines B-Plan kann die Gemeinde einen Eigentümer durch ein **Baugebot** verpflichten, sein Grundstück entsprechend den Bestimmungen des B-Plans zu bebauen bzw. anzupassen. (§ 176 BauGB). Wenn der Eigentümer dies aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzen kann oder will, kann er von der Gemeinde verlangen, dass diese das Grundstück kauft.

Auch unabhängig von einem B-Plan kann die Gemeinde ein **Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot** erlassen, um Missstände zu beseitigen oder Mängel zu beheben. (§ 177 BauGB)

Sieht ein B-Plan bestimmte Bepflanzungen vor, kann jeder Grundstückseigentümer per **Pflanzgebot** zur Umsetzung verpflichtet werden. (§ 178 BauGB)

Wenn bestehende bauliche Anlagen einem rechtsgültigen B-Plan widersprechen, kann der Grundstückseigentümer über ein **Rückbau- und Entsiegelungsgebot** zur Duldung der Beseitigung dieser Anlagen verpflichtet werden. Für damit verbundene Vermögensnachteile ist er zu entschädigen. (§ 179 BauGB)

#### 4.8. Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

40) Welche grundsätzlichen Ziele hat eine städtebauliche Sanierung? (§ 136 BauGB)

41) Welche Aufgaben hat die Gemeinde im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme? (§ 140 BauGB)

42) Woher weiß bzw. wie erfährt ein Grundstückseigentümer, ob seine Immobilie in einem Sanierungsgebiet liegt? (§ 143 BauGB)

43) Was bedeutet es (Vor-/ Nachteile), mit seinem Grundstück in einem Sanierungsgebiet zu liegen?

44) Was sind Ordnungsmaßnahmen, wer ist dafür zuständig? (§ 147 BauGB)

45) Wer ist in einem Sanierungsgebiet für die Baumaßnahmen an den Gebäuden zuständig und trägt diese Kosten? (§ 148 BauGB)

- 46) Welche Besonderheiten bestehen für die Eigentümer innerhalb eines Sanierungsgebiets, wenn sie Ihre Immobilie umbauen, verändern, teilen, belasten, veräußern o. ä. wollen? (§§ 144, 145 BauGB)
- 47) Nach § 154 BauGB müssen die Eigentümer nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen einen „Ausgleichsbetrag“ leisten. Wofür?
- 48) Was ist der Unterschied zwischen einem „Sanierungsgebiet“ (städtebauliche Sanierung) und einem „Entwicklungsgebiet“ (städtebauliche Entwicklung)? (s. auch § 165 BauGB)
- 49) Was versteht der Gesetzgeber unter dem Begriff „Stadtumbaumaßnahmen“? Was sind in dem Zusammenhang „städtebauliche Verträge“? §§ 171 a – 171 d BauGB
- 50) Was soll mit „Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ erreicht werden? Wozu dient das entsprechende „Entwicklungskonzept“? Was wird im Gesetzestext zu „Finanzierungs- und Fördermitteln“ ausgesagt? § 171 e BauGB
- 51) Kennen Sie aus Ihrem Wohnumfeld oder aus Ihrem Unternehmen konkrete Umsetzungen der „Sozialen Stadt“? Wenn nicht - recherchieren Sie doch mal zu "Soziale Stadt" oder "Quartiersmanagement"

52) Worauf zielt eine „Erhaltungssatzung“? Welche Einschränkungen können auf Immobilien-eigentümer gelten, wenn ihre Immobilie in einem Erhaltungsgebiet liegt? §§ 172 – 173 BauGB

53) Bitte nennen und erläutern Sie stichpunktartig die vier „städtebaulichen Gebote“! Unter welchen Umständen könnte eine Gemeinde darauf zurückgreifen? §§ 175 ff BauGB

54) Bitte erstellen Sie eine Übersicht, in der Sie die Varianten des „Besonderen Städtebau-rechts kurz zusammenfassen! (z. B. Tabelle, MindMap, Lernkarten)

## 5. Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften (Baunebenrecht)

Für die Erteilung einer Genehmigung ist das Einvernehmen der Gemeinde zum jeweiligen Vorhaben erforderlich. Dies bedeutet jedoch nicht, dass im Umkehrschluss die Zustimmung der Gemeinde zwangsläufig auch zur Genehmigung durch die Bauaufsicht führt, da dem Vorhaben auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen können.

Das Baugenehmigungsverfahren ist (wie das Planfeststellungsverfahren) ein Verwaltungsverfahren mit Konzentrationswirkung. Das heißt, in dieses Verfahren werden durch die Bauaufsichtsbehörde alle berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) und ggf. auch die Eigentümer der benachbarten Grundstücke einbezogen. Ihre Stellungnahmen fließen in den Bescheid der Bauaufsichtsbehörde ein.

Sind für das Vorhaben behördliche Gestattungen (Genehmigungen, Erlaubnisse, Zulassungen oder Bewilligungen) nach anderen als bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, so darf die Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Bauaufsichtsbehörde diese behördlichen Gestattungen vorliegen (z. B. wasserrechtliche Erlaubnisse, Baumfällgenehmigungen, Entlassungen aus dem Landschaftsschutzgebiet, Zweckentfremdungsgenehmigung u. ä.). Auf diesem Wege erlangen andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen Bedeutung für die Beurteilung des beantragten Bauvorhabens.

Im Einzelnen können dies sein:

- Bundesfernstraßengesetz,
- Bundes- und Landeswassergesetze,
- Bundes- und Landesnaturschutzgesetze,
- Allgemeines Eisenbahngesetz
- Luftverkehrsgesetz
- Emissions- und Immissionsschutzgesetze
- Denkmalschutzauflagen
- Fluchtwegeverordnung
- u. a. m.

## 6. Das Bauordnungsrecht

Hierbei handelt es sich in Form der Bauordnungen um *Landesrecht*. Die jeweiligen Bestimmungen können also von Bundesland zu Bundesland voneinander abweichen. Das Bauordnungsrecht regelt formelle und materiell-technische Anforderungen an bauliche und sonstige diesem Recht unterworfenen Anlagen. Gesetzliche Grundlage zur Prüfung des Bauordnungsrechtes ist die jeweilige Landesbauordnung (LBO) sowie evtl. weitere aufgrund der LBO erlassene Vorschriften, z. B. die Bauvorlagenverordnung (BauVorIV), die Garagen- und Stellplatzverordnung (GStV) oder die Bautechnische Prüfungsverordnung (BauPrüfV). Darüber hinaus sind alle bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen (DIN-Normen) zu beachten. Im Mittelpunkt der bauordnungsrechtlichen Prüfung steht die Beantwortung der Frage:

„Darf so gebaut werden?“

Hierbei müssen zeitlich drei Phasen unterschieden werden. Die erste Phase beinhaltet die Prüfung der Bauantragsunterlagen, die zweite Phase die Überwachung der Bauausführung und die dritte Phase Prüfungen während der Nutzung der baulichen Anlage. Überprüft wird die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften anhand der der Bauaufsichtsbehörde vorliegenden Antragsunterlagen (Bauvorlagen) sowie im Zuge der Bauausführung oder Nutzung anhand der errichteten baulichen Anlagen.

Aus dem Bauordnungsrecht ergibt sich die Beantwortung solcher Fragen wie:

- Welche Abstände zu Grundstücksgrenzen müssen eingehalten werden?
- Anforderungen werden an tragende und aussteifende Bauteile gestellt (Statik)
- Wie sind Treppen, Rettungswege, Öffnungen (Fenster und Türen) auszubilden?
- Welche Anforderungen an haustechnische Anlagen werden erhoben?
- Wie sind Aufenthaltsräume und Wohnungen auszubilden?
- Welche Anforderungen werden an besondere bauliche Anlagen (Versammlungsstätten, Verkaufsstätten, Gaststätten, Industriebauten usw.) gestellt?
- Welche Rechte und Pflichten haben die am Bau Beteiligten?
- Welches bauaufsichtliche Verfahren ist zu beschreiten?

### 6.1. Das bauaufsichtliche Verfahren

Die für Baugenehmigung und -aufsicht zuständige (untere) Bauaufsichtsbehörde ist eine Ordnungsbehörde. Zur Beseitigung rechtswidriger Zustände (z. B. Bauen ohne Genehmigung oder abweichend von der Genehmigung) wird sie nach Kenntniserlangung per Gesetz tätig. Zur Wiederherstellung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung werden Ordnungsverfügungen erlassen und ggf. auch mit Zwangsmitteln durchgesetzt. Dies kann mit erheblichen finanziellen Nachteilen für den Eigentümer/Nutzer des betroffenen Gebäudes/Grundstücks verbunden sein, mitunter sogar seine wirtschaftliche Existenz bedrohen.

Im Regelfall wird die Bauaufsichtsbehörde allerdings nur antragsgebunden im Baugenehmigungsverfahren tätig. Zuständig für die Bescheidung von Bauanträgen ist z. B. im Land Berlin das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des jeweiligen Stadtbezirkes, in dem das Bau-Grundstück liegt. Die Bauordnung (BauO) eines Bundeslandes regelt u. a., für welche Bauvorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist. Andererseits sei an dieser Stelle auch auf den umfangreichen Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben hingewiesen. Wichtig ist jedoch, dass bei den dort aufgeführten Vorhaben die Verpflichtung zur Einholung von Genehmigungen und Erlaubnissen nach anderen Vorschriften (beispielsweise das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis) bestehen bleibt. Die Genehmigungsfreiheit lässt auch die Pflicht zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften (z.B. der technischen Vorschriften, wie DIN-Vorschriften) unberührt. Zu beachten sind auch örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen und u. a. Satzungen. Auch dürfen nur Bauprodukte und Bauarten zum Einsatz gelangen, deren Brauchbarkeit nachgewiesen ist. Gehört das Vorhaben nicht zu den verfahrensfreien Vorhaben oder genehmigungsfreien Vorhaben, so ist ein

Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Der Gesetzgeber hat allerdings für bestimmte Vorhaben Verfahrensvereinfachungen vorgesehen.

## 6.2. Hinweis zur Musterbauordnung (MBO)

Jedes Bundesland hat in Form seiner Bauordnung eine eigene bauordnungsrechtliche Gesetzgebung in Form einer Landes-Bauordnung. Leider ist es noch nicht gelungen, für ganz Deutschland eine einheitliche Bauordnung zu erlassen.

Die Bauordnungen einzelner Musterländer können in konkreten Sachverhalten auch erheblich voneinander abweichen.

Um in diesem Skript bauordnungsrechtliche Bestimmungen auf einheitlicher Grundlage darstellen zu können, wird auf die Musterbauordnung (MBO) zurückgegriffen.

! Die MBO ist kein Gesetz, keine Verordnung, keine Satzung, keine Rechtsquelle!

Die Musterbauordnung (MBO) ist eine Standard- und Mindestbauordnung, die von den Sachverständigen der Arbeitsgemeinschaft für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der 16 Bundesländer (ARGEBAU) ausgearbeitet worden ist. Im Gegensatz zu den Landesbauordnungen ist sie kein Gesetz, sondern dient als Orientierungsrahmen für die Bauordnungsgesetzgebung der Länder.

Wenn hier §§ der MBO angegeben sind, dann nur als Verweis zum informativen Nachlesen und ist kein Beleg für die tatsächliche Rechtslage für ein konkretes Bauvorhaben.

Um die gültige Rechtslage zu erfahren, muss auf die jeweilige Bauordnung des Bundeslandes zugegriffen werden, in welchem das Baugrundstück liegt.

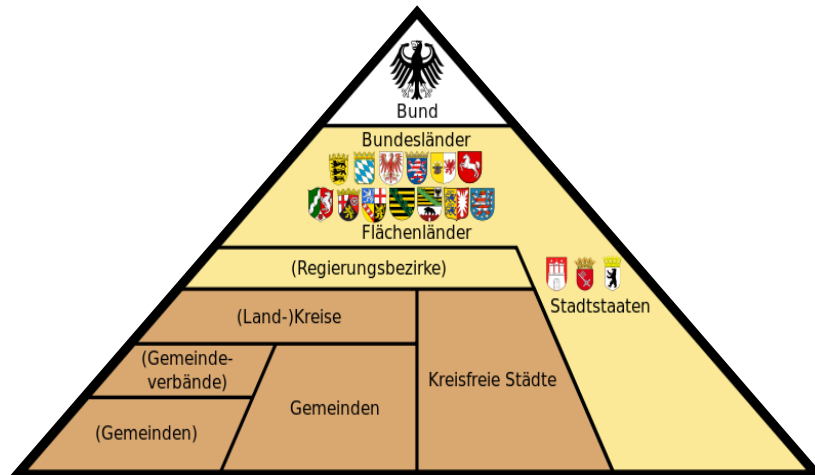
Tendenziell gleichen sich die Bauordnungen der Bundesländer einander und der Musterbauordnung allerdings an.

Alle 16 Bauordnungen (und auch die Musterbauordnung) finden sich beispielsweise hier:

<http://www.bauordnungen.de/html/deutschland.html>



### 6.3. Formelles Bauordnungsrecht



Hier geht es um Verwaltungsverfahren und die Zuständigkeit von Bauaufsichtsbehörden im Genehmigungsverfahren eines Bauvorhabens.

Lt. BauGB (und GG) liegt die Verantwortung für die bauliche und sonstige Nutzung des Bodens bei den „Gemeinden“.

„Die **Gemeinde** ist im politischen System Deutschlands die unterste Stufe im staatlichen Verwaltungsaufbau und Trägerin der kommunalen Selbstverwaltung.“ (Wikipedia)

Zuständig (für Baugenehmigungen) ist grundsätzlich die „untere Bauaufsichtsbehörde“ (§ 57 MBO), konkret also der zuständige juristische Beamte der Landkreise, kreisfreien Städte und Kreisstädte, *nicht* etwa die kreisangehörigen Gemeinden! Beim Gemeinderat, beim Bürgermeister einer Gemeinde erhält man also keine rechtsverbindliche Zusicherung über die Bebaubarkeit eines Grundstücks! In Berlin ist das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Stadtbezirks zuständig, in bestimmten Fällen (Hochschulen, Opernhäuser, viele Museen, Messegelände) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Es gibt für ganz Deutschland eine durch die Landes-Bauministerien erarbeitete (unverbindliche) Musterbauordnung (MBO). Die MBO ist eine Standard- und Mindestbauordnung, die den Ländern als Grundlage für deren jeweilige Landesbauordnungen dient. Ziel der MBO und ihrer gelegentlichen Überarbeitung ist es, zu einer Vereinfachung des Verfahrens- und materiellen Bauordnungsrechts der Länder zu gelangen.

Im Folgenden werden wichtige landesrechtliche Bestimmungen anhand der MBO dargestellt. Es kann durchaus Abweichungen in einzelnen Landes-Bauordnungen geben, die hier aber vernachlässigt werden.

### 6.4. Die Musterbauordnung (MBO)

Nochmaliger Hinweis: Die MBO ist *keine* Rechtsgrundlage, sondern das Muster einer möglichen Bauordnung. Jedes Bundesland erlässt eine eigene, nur landesrechtlich gültige Bauordnung. Für dieses Skript wird deshalb auf die MBO Bezug genommen, da alle 16 Bauordnungen der Bundesländer in Anlehnung an die MBO entwickelt wurden und fortgeschrieben werden und sich meist nur in Details voneinander unterscheiden, die hier vernachlässigt werden.

Sollten Sie sich aber auf eine „gesetzliche Grundlage“ beziehen wollen – dann kann das beim Bauordnungsrecht nur die Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes sein und nicht die MBO.

Für konkrete Bauvorhaben sind also die Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung des Bundeslandes bindend, die in Details und Wortwahl auch von der MBO abweichen können.

#### 6.4.1. Baugenehmigungs-Verfahren

- verfahrensfreie Vorhaben
- Genehmigungsfreistellung
- vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- (umfassendes) Baugenehmigungsverfahren

### **6.4.1.1. Verfahrensfreie Bauvorhaben**

Bestimmte Bauten dürfen ohne Genehmigung und auch ohne vorherige Anzeige errichtet werden. Der § 61 MBO listet eine große Anzahl von Bauvorhaben auf, die keinem wie auch immer gearteten Genehmigungsverfahren unterliegen. Diese Vorhaben müssen trotzdem den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, bauaufsichtliche Maßnahmen der zuständigen Baubehörde sind möglich.

### **6.4.1.2. Genehmigungsfreistellung**

Existiert ein rechtsverbindlicher B-Plan, entspricht das Gebäude den dort festgesetzten Bedingungen und ist die Erschließung gesichert, ist das Bauvorhaben von einer förmlichen Baugenehmigung befreit (§ 62 MBO), sofern es sich nicht um Sonderbauten handelt. Allerdings hat der Bauherr die erforderlichen Unterlagen bei der Baubehörde einzureichen. Ergeht innerhalb von einem Monat kein Bescheid, kann der Bauherr mit den Bauarbeiten beginnen.

### **6.4.1.3. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren**

Für kleine Wohn- sowie Nebengebäude auch außerhalb des Geltungsbereiches eines B-Planes kann ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren zeichnet sich dadurch aus, dass sich die Prüfung des Bauantrages auf die in § 63 genannten Punkte beschränkt, wodurch sich evtl. ein Zeit- und Kostenvorteil für den Bauherrn ergibt. Allerdings gilt auch hier wieder, dass die üblichen Bauvorlagen einzureichen sind.

### **6.4.1.4. Das (umfassende) Baugenehmigungsverfahren**

Eine formelle Baugenehmigung ist nötig bei Sonderbauten, Hochhäusern und allen anderen Gebäuden, für die nicht ausdrücklich eine Freistellung oder Vereinfachung vorgesehen ist (§ 64). Hier sind die nötigen Bauvorlagen mit dem Bauantrag einzureichen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung erteilt ist.

## **6.4.2. Baubeteiligte**

### **6.4.2.1. Bauherr**

(§§ 53 MBO)

Er ist (i. d. R.) Eigentümer, Auftraggeber und Verfügungsberechtigter für das Grundstück und das Bauvorhaben. Er bestellt die anderen am Bau Beteiligten und ist verantwortlich für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sofern diese Verantwortung nicht an einen der anderen Baubeteiligten übergegangen ist.

Er ist Ansprechpartner für die Baubehörde, muss einen Bauantrag mit unterschreiben und ist verantwortlich für alle den Bau betreffende Anzeigen und Nachweise.

### **6.4.2.2. Entwurfsverfasser**

(§ 54 MBO)

Er muss über einschlägige Sachkunde und Erfahrung verfügen und ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit des (Bauplanungs-)Entwurfs verantwortlich. Er erstellt und verantwortet die Planzeichnungen, statische u. a. Berechnungen und Bau-Anweisungen. Beim Entwurfsverfasser handelt es sich in aller Regel um einen „bauvorlageberechtigten“ Architekten oder Bauingenieur. Bei Bedarf sind zusätzliche Fachplaner hinzuzuziehen.

Auch der Entwurfsverfasser hat, neben dem Bauherren, den Bauantrag zu unterschreiben.

### 6.4.2.3. Unternehmen

(§ 55 MBO)

Bei den/dem Unternehmen handelt es sich um die bauausführenden Firmen, die die im Bauablauf eingebundenen Gewerke abdecken. Die Verantwortung und Gewährleistung im Rahmen der Gewerke liegt bei den Firmen.

Eine Besonderheit stellt der **Generalunternehmer** oder der **Generalübernehmer** als Vertragspartner des Bauherren dar.

Als *Generalunternehmer* wird ein Bauunternehmen bezeichnet, welches sämtliche Gewerke ausführen wird, also aufgrund seiner Größe und Leistungsfähigkeit bereit und in der Lage ist, von den ersten Erdarbeiten über Rohbau, Dach-, Klempner-, Elektroarbeiten, Heizungs- und Innenausbau bis hin zu abschließenden Malerarbeiten die gesamte Bauausführung zu übernehmen. Damit hat der Bauherr (neben dem Architekten) nur noch einen Vertragspartner, durch den dann natürlich auch die Bauleitung übernommen wird.

Bei einem *Generalübernehmer* handelt es sich um ein Unternehmen, welches höchstens einen Teil der Bauleistungen selbst ausführt, aber für die anderen Gewerke selbst Subunternehmen beauftragt und deren Tätigkeit koordiniert. In diesem Fall werden in aller Regel auch die Architektenleistungen durch den Generalübernehmer übernommen. Auch und gerade hier hat der Bauherr mit dem Generalübernehmer nur einen Vertragspartner.

### 6.4.2.4. Bauleiter

(§ 56 MBO)

Ein Bauleiter ist für den ordnungsgemäßen Ablauf der Arbeiten auf der Baustelle und die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Er stellt Bauzeiten- und Ablaufpläne auf und gewährleistet den bautechnischen Betrieb auf der Baustelle. Ggf. sind zusätzliche Fachbauleiter hinzuzuziehen, deren Tätigkeit vom Bauleiter koordiniert wird.

Der Bauleiter muss im Zusammenhang mit einem Bauantrag der Baubehörde gegenüber angegeben werden.

### 6.4.3. Bauvorlagen, Geltungsdauer, Kontrollen

Laut § 68 MBO "sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen".

Welche das sind und was sie im Einzelnen enthalten, wird durch die Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) beschrieben.

Geforderte Unterlagen könnten z.B. sein:

- Lageplan (Katasterauszug)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Baubeschreibung (allg. textliche Darstellung des Bauvorhabens)
- Betriebsbeschreibung (bei gewerblichen Anlagen)
- Standsicherheitsnachweis (Statik)
- Nachweis des Wärme-, Schall-, Brandschutzes
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Berechnung von Kennzahlen (umbauter Raum, Wohn-/Nutzfläche, GRZ, GFZ, BMZ u. ä.)

Bauvorlagenberechtigt sind Architekten, Ingenieure und andere Fachleute bzw. die bei der entsprechenden (Ingenieur)Kammer registrierten Berechtigten (§ 65 MBO)

Ist ein Bauantrag einmal genehmigt, so gelten auch alle Ausnahmen als genehmigt.

Die Geltungsdauer einer Baugenehmigung beträgt drei Jahre, innerhalb derer mit dem Bau begonnen werden muss; auf Antrag kann diese Frist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die

Baugenehmigung erlischt, wenn die Bauausführung um mehr als ein Jahr unterbrochen wird (§ 73 MBO)

Der Beginn (*Baubeginnanzeige*) und/oder das Ende (*Fertigstellungsanzeige*) der Arbeiten sind auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, gleiches gilt für die Aufnahme der Nutzung (§§ 72, 82 MBO)

Da auch die Abwicklung eines Bauvorhabens der Bauaufsicht unterliegt (§ 81 MBO), werden durch die Bauaufsichtsbehörde Kontrollen durchgeführt. Dazu gehören laufende Kontrollen (z.B. Kontrolle der Moniereisen vor dem Gießen von Betondecken), die *Rohbauabnahme* (Bescheinigung Bauzustandsbesichtigung Rohbau) sowie die *Endabnahme* (Bescheinigung Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung). Damit verbunden ist regelmäßig auch eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Tauglichkeit bzw. sichere Benutzbarkeit der Heizungsanlage und Schornsteine.

Allerdings verzichten die Baubehörden häufig auf die Kontrollen vor Ort, was den Bauherren aber nicht von der Pflicht entbindet, trotzdem entsprechende Nachweise einzureichen (Rohbau- und Fertigstellungsanzeige, Bestätigung Schornsteinfeger).

Aber selbst wenn während der Bauzeit keine behördliche Kontrolle stattfindet, ist dies auch später jederzeit möglich. Ein „Schwarzbau“ erwirbt niemals Bestandskraft oder begründet ein Wohnheits- oder Duldungsrecht.

#### 6.4.4. Bauvorbescheid, Bauvoranfrage

Zur Klärung, ob ein bestimmtes Bauvorhaben bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist Ausnahmen oder Befreiungen möglich sind oder anderen Bestimmungen widerspricht, empfiehlt sich die Beantragung eines *Bauvorbescheides*. Dazu stellt man eine *Bauvoranfrage* bei der zuständigen Baubehörde. Damit werden noch keine Bauvorlagen eingereicht, sondern nur konkrete Fragen bezüglich des Bauvorhabens gestellt. Im Ergebnis einer solchen Voranfrage erhält man den „Bauvorbescheid“ (§ 75 MBO) der drei Jahre gilt. Durch diesen Vorbescheid hat der Bauherr die Rechtssicherheit, eine Baugenehmigung zu erhalten, wenn sein später eingereichter Bauantrag samt Bauvorlagen diesem ursprünglichen Vorbescheid entsprechen.

### 6.5. Materielles Bauordnungsrecht

= Vorschriften im Interesse der öffentlichen Ordnung und Sicherheit  
(früher „Baupolizeirecht“)

#### 6.5.1. Ausgewählte Begriffe der MBO

Da jedes Bundesland seine eigene Bauordnung hat, werden bestimmte Begriffe landesbaurechtlich manchmal unterschiedlich definiert. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Musterbauordnung, finden sich aber so oder ähnlich auch in den jeweiligen Landesbauordnungen.

##### 6.5.1.1. Gebäudeklassen

Die Musterbauordnung kennt die Gebäudeklassen 1 bis 5 und darüber hinaus Sonderbauten.

###### Gebäudeklasse 1:

freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und

freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

###### Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche,

Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche,

Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Die Einordnung in eine bestimmte Gebäudeklasse beeinflusst beispielsweise die Brandschutzanforderungen oder die Art des Bauantrages.

Sonderbauten sind dann Gebäude, die über die Angaben der o. g. Gebäudeklassen hinausgehen. § 2 (4) MBO zählt 19 verschiedene Arten von Sonderbauten auf, beispielsweise:

Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe ... von mehr als 22 m),

bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,

Gebäude mit mehr als 1 600 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,

Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Brutto-Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben,

u. a. m.

### 6.5.1.2. Vollgeschoss bzw. Geschoss

Da in der BauNVO immer noch der Begriff „Vollgeschoss“ auftaucht, findet er sich auch noch in Landesbauordnungen wieder. Die MBO kennt nur den Begriff „oberirdische Geschosse“ und grenzt ihn von „Kellergeschossen“ ab. Ein (Voll)Geschoss gilt als solches, wenn dessen Oberkante (Decke) mehr als 1,40 m über die umgebene Gelände­fläche ragt (entscheidend beim Souterrain). Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Geschosse. (§ 2 (6) MBO)

### 6.5.1.3. Aufenthaltsraum

Aufenthaltsräume sind dazu bestimmt und geeignet, dass sich Menschen dauerhaft darin aufhalten können. Sie müssen mind. 2,40 m hoch sein (im Dachgeschoss und in den Gebäudeklassen 1 und 2 sind Ausnahmen möglich) und i. d. R. durch Fenster belichtet und belüftet werden können. (§ 47 MBO)

### 6.5.1.4. Wohnung

Ein Aufenthaltsraum gilt aber erst dann als Wohnung, wenn es eine Küche mit wirksamer Lüftung und ein Bad (Dusche oder Badewanne) und Toilette in der Wohnung gibt sowie - ab Geb.klasse 3 - Abstellräume (z. B. Keller) zur Verfügung stehen. (§ 48 MBO)

### 6.5.1.5. Zugänge und Zufahrten

Grundstücke sind nur bebaubar, wenn sie mit angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Straße liegen oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt haben, die für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und dauerhaft nutzbar ist. (§ 5 MBO)

### 6.5.1.6. Abstandsflächen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, aus Sicherheits- oder Umweltschutzgründen und auch mit nachbarschützendem Hintergrund sieht die MBO bestimmte

freizuhalten Flächen vor den Außenwänden der Gebäude vor (Abstandsflächen). (§ 6 MBO)

Solche Abstandsflächen

- müssen auf dem Grundstück selbst liegen; ggf. bis zur Mitte angrenzender öffentlicher Flächen
- dürfen grundsätzlich andere Abstandsflächen nicht überdecken
- betragen das 0,4-fache der senkrechten Wandhöhe, aber mindestens 3 m; Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Andernfalls wird die Höhe des Daches voll hinzugerechnet.
- gelten nicht bei geschlossener Bauweise zum Nachbargebäude.

Zusätzlich sind in den einzelnen Landesbauordnungen eine Vielzahl von Konkretisierungen und Ausnahmeregelungen festgeschrieben.

Sollte das Grundstück im Bereich eines rechtsgültigen B-Plans liegen, worin andere Abstandsflächenregelungen vorgesehen sind, gelten diese.

Grundsätzlich dürfen Abstandsflächen nicht bebaut werden – auch hier bestätigen Ausnahmen die Regel: Zulässig sind (§ 6 (8) MBO) z. B. Garagen oder Schuppen mit mittlerer Höhe von 3 m und einer Gesamtlänge pro Bauwerk von max. 9 m pro Grundstücksgrenze; alle Bauwerke zusammen max. 15 m.

Wenn es die örtlichen Gegebenheiten erlauben und der betreffende Grundstücksnachbar zustimmt, können Abstandsflächen auch vom Nachbargrundstück übernommen werden. Dies muss dann allerdings auch öffentlich-rechtlich gesichert werden – durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenverzeichnis.

#### **6.5.1.7. Nachbarbeteiligung**

Nach § 70 MBO sind bei Ausnahmen, Abweichungen oder Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen die Grundstücksnachbarn zu informieren, sie können Stellung nehmen und Bauvorlagen einsehen, die Baugenehmigung ist ihnen zuzustellen.

#### **6.5.1.8. Stellplätze, Garagen, Fahrradplätze**

Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn für den zu erwartenden Zugangsverkehr Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe und Anzahl hergestellt werden. Länder und Kommunen geben hierzu konkrete Stellplatzverordnungen bzw. -richtlinien vor. (§ 49 MBO)

Wenn die Stellplätze nicht auf dem Grundstück selbst errichtet werden können, dann ggf. auch in „zumutbarer Entfernung“ auf einem Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist (öffentliche Baulast).

Eine weitere Möglichkeit, ein Gebäude trotz fehlender Stellplätze bauen zu dürfen, ist die „Stellplatzablöse“ – also eine Geldzahlung an die Kommune.

### **6.5.2. Barrierefreies Bauen**

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. (§ 50 MBO)

### 6.5.3. Brandschutz

Die MBO (und jede Landesbauordnung) enthält eine Vielzahl von Brandschutzbestimmungen. So sind brandhemmende Materialien zu verwenden, Brandschutzbeauftragte sind zu bestellen, Rettungswege einzuplanen, notwendige Bedingungen für die Feuerwehr zu schaffen, Entrauchungsanlagen einzuplanen u. v. m.

## 6.6. Umbau, Nutzungsänderung, Dachgeschossausbau

In diesen Fällen könnten zahlreiche (nicht nur) baurechtliche Probleme auftreten, von denen einige hier nur angerissen werden sollen:

- Umbau einer Wohnung zu einem Büro o. a. Gewerbeeinheit – grundsätzlich nicht zulässig in einem reinen Wohngebiet; möglicherweise gilt ein Zweckentfremdungsverbot oder (in einer WEG) steht die Teilungserklärung dagegen.
- Ausbau eines Dachgeschosses zu einer Wohnung – damit fehlt dann vielleicht ein Stellplatz, der für die zusätzliche Wohnung zu errichten wäre, durch den Bau von Dachgauben oder einem Balkon wird die Kubatur des Gebäudes geändert und ins (WEG-)Gemeinschaftseigentum eingegriffen, zusätzliche Fluchtwege müssen geschaffen werden, ...
- Umbau und Nutzungsänderung eines überwiegend gewerblich genutzten Gebäudes zur Wohnnutzung oder umgekehrt – damit gelten dann vielleicht andere Abstandsflächenregeln, es entstehen Widersprüche zur BauNVO, bestimmte Brandschutzbestimmungen sind einzuhalten u.a.m.



## 6.7. Öffentliche Baulasten

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben kann davon abhängig gemacht werden, dass der Grundstückseigentümer für das Grundstück bestimmte öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasten) übernimmt. Diese Baulasten werden durch die Baubehörde im Baulastenverzeichnis geführt und gelten wie eine Grunddienstbarkeit auch gegen Rechtsnachfolger. Sie erlöschen erst durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden, vergleichbar mit einer Dienstbarkeit.

Eintragungen im Grundbuch sind im Unterschied zu einer Baulast regelmäßig privatrechtlicher Natur.

Über die Baulasten wird in den allen Bundesländern außer Bayern bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Daneben enthält das Liegenschaftskataster nachrichtlich Hinweise auf Baulasten im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB). Die Baulasten sind meist nicht im Grundbuch verzeichnet.

Daraus ergibt sich die „Gefahr“ für den Käufer eines Grundstücks, bestimmte Belastungen nicht zu erfahren, wenn er sich mit dem Grundbuchauszug begnügt. Auch der Notar sieht in aller Regel das Baulastenverzeichnis nicht ein, sollte in diesem Fall aber einen entsprechenden Warnhinweis in den Grundstückskaufvertrag mit aufnehmen, z. B.: „Der Notar hat keine Einsicht in das Baulastenverzeichnis genommen. Trotz entsprechender Belehrung bestehen die Vertragspartner auf sofortiger Beurkundung. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine öffentlich-rechtlichen Baulasten bekannt sind.“

Die Baulast muss in einem Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Die Löschung einer Baulast kann nur durch einen schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben.

Brandenburg führte bis Mitte 2016 keine Baulastebücher, dort konnten öffentliche Baulasten im Grundbuch als persönlich beschränkte Dienstbarkeit zu Gunsten der Baubehörde dinglich gesichert werden. Mit der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung in 2016 wurden auch hier Baulastenverzeichnisse eingeführt. (Nur in Bayern gibt es wohl kein Baulastenverzeichnis.)

Beispiele für Baulasten: Stellplatzpflicht, Übernahme von Abstandsflächen, Erschließung (Wege-recht), Kinderspielflächen, Standsicherheit, ...



## 6.8. Fragen zur Erarbeitung, Festigung, Wiederholung

55) Bitte unterscheiden Sie kurz und überblicksartig die Gebäudeklassen und grenzen Sie sie von Sonderbauten ab (auch einige Beispiele).

56) Was ist ein „Geschoss“ (= Vollgeschoss)?

57) Wozu dienen „Abstandsflächen“, welche grundsätzlichen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen gelten dafür?

58) Was sind „Aufenthaltsräume“ bzw. „Wohnungen“?

59) Bitte nennen Sie die in der Bauordnung angegebenen Baubeteiligte und erläutern Sie kurz deren Rolle.

60) Wer hat einen Bauantrag zu unterschreiben?

61) Bitte benennen und beschreiben Sie das bzw. die Baugenehmigungsverfahren.

62) Was sind Bauvorlagen? In welchem Zusammenhang spielen Sie eine Rolle? Bitte nennen Sie fünf Beispiele für solche Bauvorlagen.

63) Wer oder was ist ein Bauvorlagenberechtigter?

64) Wie kann ein Bauherr Rechtssicherheit gewinnen, ob ein geplantes Bauvorhaben zulässig ist, ohne einen Bauantrag stellen zu müssen? Wie lange gilt diese Sicherheit?

65) Ist tatsächlich für jedes Bauvorhaben eine formelle Baugenehmigung nötig? Welche Vereinfachungen für welche Art von Bauvorhaben gibt es?

66) In welcher Form findet die Bauüberwachung durch die Baubehörden statt?

67) Was ist und wozu dient ein Baulastenverzeichnis?

68) Was versteht man unter einer öffentlichen Baulast? Wie wird eine solche Baulast öffentlich-rechtlich gesichert?

69) Lesen Sie die Abstandsflächenregelungen der MBO und lösen Sie die anschließend folgenden Aufgaben:

### § 6 MBO – Abstandsflächen, Abstände

(1) <sup>1</sup>Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.

<sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. <sup>3</sup>Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden,

1. die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf, oder
2. soweit nach der umgebenden Bebauung im Sinne des [§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB](#) abweichende Gebäudeabstände zulässig sind.

(2) <sup>1</sup>Abstandsflächen sowie Abstände nach [§ 30 Abs. 2 Nr. 1](#) und [§ 32 Abs. 2](#) müssen auf dem Grundstück selbst liegen. <sup>2</sup>Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. <sup>3</sup>Abstandsflächen sowie Abstände im Sinne des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

(4) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

<sup>2</sup>Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. <sup>3</sup>Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. <sup>4</sup>Andernfalls wird die Höhe des Daches voll hinzugerechnet. <sup>5</sup>Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. <sup>6</sup>Das sich ergebende Maß ist H.

(5) <sup>7</sup>Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. <sup>8</sup>In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. <sup>9</sup>Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. <sup>10</sup>Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach [§ 86](#) Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. Vorbauten, wenn sie
  1. a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
  2. b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
  3. c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,
3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

(7) <sup>1</sup>Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie

1. eine Stärke von nicht mehr als 0,25 m aufweisen und
2. mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.

<sup>2</sup>[§ 67 Abs. 1 Satz 1](#) bleibt unberührt.

(8) <sup>1</sup>In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

<sup>2</sup>Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach Nummern 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

70) Wie tief ist die Abstandfläche bei folgendem Gebäude, wenn die Bestimmungen der MBO gelten sollen?

a) Gebäudehöhe: 6 m; Flachdach

b) Gebäudehöhe: 9 m; Flachdach

c) Gebäudehöhe insgesamt 9 m, davon EG 3 m, OG 3 m, DG 3 m mit einer Dachneigung von 75°

d) Gebäudehöhe insgesamt 9 m, davon EG 3 m, OG 3 m, DG 3 m mit einer Dachneigung von 65°

e) Wie weit darf die Außenkante eines Gebäudes an die vordere Grundstücksgrenze heran gebaut werden? Das Gebäude ist 12 m hoch, Flachdach, vor dem Grundstück befindet sich eine mehrspurige öffentliche Straße mit einer Breite von 10 m.

f) Dürfen Abstandsflächen bebaut werden? Wenn ja – womit z. B., in welcher Größenordnung?

## 7. Altlasten

Altlasten, also Schadstoffe, Verunreinigungen, diverse umweltschädigende Hinterlassenschaften können den Wert eines Grundstücks erheblich mindern und möglicherweise eine (rentable) Bebauung verhindern. Allerdings muss man diese Belastungen aber auch in Erfahrung bringen. Dies erreicht man durch Einsicht in das in den einzelnen Bundesländern geführte Altlastenkataster lt. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Ziel des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Es gilt:

- schädliche Bodenveränderungen abzuwehren,
- Böden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und
- Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Es bestehen Meldepflichten, wenn es Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen gibt.

Es ist möglich, bei den zuständigen Behörden Auskünfte über Boden- und Grundwasserverunreinigungen zu erhalten.

Beispiel Berlin: Im Land Berlin erfolgt die Datenerfassung zu Bodenbelastungen im **Bodenbelastungskataster (BBK)**. Das BBK enthält insbesondere die nach dem BBodSchG vorgenommenen Bewertungen der Behörde, Angaben zur Nutzungsgeschichte und aktueller Nutzung, vorliegende Gutachten bzw. Daten der durchgeführten behördlichen Maßnahmen.

Das Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG) räumt der Allgemeinheit ein umfassendes Informationsrecht auf das in Akten festgehaltene Wissen und Handeln öffentlicher Stellen unter Wahrung des Schutzes personenbezogener Daten ein. Ein rechtliches Interesse muss nicht dargelegt werden

Umweltinformationen werden auf Antrag zugänglich gemacht. Der Antrag muss erkennen lassen, für welches Grundstück die Auskunft erteilt werden soll; Angabe des (der) Flurstücks(e) ist hilfreich, aber nicht zwingend erforderlich. Der Zugang kann durch Auskunftserteilung, Gewährung von Akteneinsicht oder in sonstiger Weise eröffnet werden.

(<http://www.berlin.de/umwelt/aufgaben/boden-auskuenfte-uig.html>)