

# Bauplanungsrecht

1. Das Bauplanungsrecht.....	1
2. Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes .....	2
3. Gesicherte Erschließung.....	4
4. Ausnahmen und Befreiungen.....	4
5. Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung .....	4
6. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) .....	5
7. Abgrenzung und Ausweitung eines Ortsteiles durch Satzung.....	6
8. Außenbereich.....	6
9. Außenbereichssatzung .....	7

## 1. Das Bauplanungsrecht

Am Anfang des Traumes vom eigenen Haus sollte nicht die Frage stehen, wie soll es aussehen, sondern ob und wie das zur Bebauung vorgesehene Grundstück bebaut werden kann. Diese Frage regelt das Bauplanungsrecht, dessen maßgebliche Vorschriften im **Baugesetzbuch (BauGB)** und in der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** zu finden sind.

Das Baugesetzbuch ist im Internet abrufbar unter <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/bbaug/index.html>. Die Baunutzungsverordnung findet sich unter <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/baunvo/index.html>.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens wird von den unteren Bauaufsichtsbehörden bei der Stellung eines Bauantrages mitgeprüft. Sie kann aber auch durch Beantragung eines Vorbescheides vorher geklärt werden.

Untere Bauaufsichtsbehörden sind die Landkreise, die kreisfreien Städte und die Großen kreisangehörigen Städte Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Schwedt (Oder).

Entscheidend für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ist, in welchem Bereich das zu bebauende Grundstück liegt.

Unter einem Vorhaben versteht man die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Die landesrechtliche Genehmigungsfreiheit eines Vorhabens entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. So sind auch genehmigungsfreie Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nur zulässig, wenn sie dessen Festsetzungen nicht widersprechen (zum Bebauungsplan siehe Nummer 2).

Das Baugrundstück liegt	Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit eines Vorhabens in diesem Bereich
▪ im Geltungsbereich eines <b>Bebauungsplanes</b>	§ 30 BauGB
a) qualifizierter Bebauungsplan	§ 30 Abs. 1 BauGB
b) vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)	§ 30 Abs. 2 BauGB
c) einfacher Bebauungsplan	§ 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 oder 35 BauGB
▪ in einem Gebiet für das ein <b>Bebauungsplan aufgestellt wird</b>	§ 33 BauGB
▪ innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter <b>Innenbereich</b> )	§ 34 BauGB
▪ im <b>Außenbereich</b>	§ 35 BauGB

Zur Erläuterung soll noch auf einen weiteren Bauleitplan hingewiesen werden, den Flächennutzungsplan. Der **Flächennutzungsplan** als vorbereitender Bauleitplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Dem Flächennutzungsplan kommt keine Rechtsnormqualität zu. Er hat nur verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für den allein außenverbindlichen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht. Er kann aber als öffentlicher Belang ein Vorhaben im Außenbereich unzulässig machen, wenn das Vorhaben seinen Darstellungen widerspricht (zum Außenbereich siehe Nummer 8).

## 2. Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

Bebauungspläne regeln mittels sogenannter Festsetzungen die bauliche oder sonstige Nutzbarkeit von Grundstücken innerhalb eines Teils einer Gemeinde. (In seltenen Fällen kann ein Bebauungsplan auch das gesamte Territorium einer sehr kleinen Gemeinde umfassen.)

In einem Bebauungsplan können **beispielsweise** die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke festgesetzt werden. Was alles festgesetzt werden kann, regelt abschließend § 9 BauGB.

Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde in einem Verfahren aufgestellt, bei dem die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, wenn die Gemeinde noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt. Ansonsten ist er der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. (Die Anzeigepflicht gilt derzeit bis zum 31.12.2004. Ob darüber hinaus eine Verlängerung der Anzeigepflicht erfolgt, ist noch nicht entschieden.)

**Höhere Verwaltungsbehörde** nach dem Baugesetzbuch – also die zuständige Behörde für das Genehmigungs- und Anzeigeverfahren von Bauleitplänen – ist für die kreisfreien Städte das für Bauwesen zuständige Ministerium (Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung). Sofern es sich um Bauleitpläne kreisangehöriger Städte und Gemeinden handelt liegt die Zuständigkeit beim jeweiligen Landkreis.

Die höhere Verwaltungsbehörde prüft die Rechtmäßigkeit und erteilt die Genehmigung, wenn keine Versagungsgründe vorliegen. Beim Anzeigeverfahren schließt eine positive Prüfung damit ab, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung oder – soweit diese nicht erforderlich ist – mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde in Kraft.

Ein Anspruch auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht nicht und kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gleiches gilt für andere städtebauliche Satzungen und den Flächennutzungsplan.

Man unterscheidet zwischen qualifizierten und einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 und 3 BauGB). Ein **qualifizierter Bebauungsplan** (§ 30 Abs. 1 BauGB) enthält folgende Mindestfestsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche und
- örtliche Verkehrsflächen.

Fehlt eine dieser Mindestfestsetzungen, so spricht man von einem einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen dieses Planes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen dieses Planes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Ergänzend sind zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens die Vorschriften über das Bauen im Innen- bzw. Außenbereich heranzuziehen (siehe Nummer 6 und 8).

Zu den Besonderheiten des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan)** ist Folgendes zu sagen:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit eines oder mehrerer Vorhaben.

Der Vorhabenträger (Investor) lässt den VEP ganz oder teilweise auf seine Kosten erarbeiten und schlägt ihn der Gemeinde zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vor. Der Vorhabenträger hat einen Anspruch darauf, dass die Gemeinde auf seinen Antrag hin, über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entscheidet. Keinesfalls jedoch besteht ein Anspruch auf einen bestimmten Inhalt der Entscheidung der Gemeinde, insbesondere besteht keine Verpflichtung der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Weiterhin muss sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, dem Durchführungsvertrag, verpflichten, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde ist vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen.

Der VEP besteht somit aus drei Teilen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers
- der Satzung der Gemeinde (vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

### 3. Gesicherte Erschließung

Zu einer gesicherten Erschließung gehören folgende Bereiche:

- **Zuwegung** (Berechtigung zur Benutzung, ausreichende Breite und Festigkeit)
- Anlagen der **Versorgung** (Elektrizität, Wasser)
- Anlagen der **Entsorgung** (ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung).

### 4. Ausnahmen und Befreiungen

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind solche **Ausnahmen** von den Festsetzungen eines Bebauungsplans möglich, die im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind. Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine **Befreiung** von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes möglich, auch wenn diese im Bebauungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist (§ 31 Abs. 2 BauGB).

In diesen Fällen ist die Erteilung des **Einvernehmens der betreffenden Gemeinde** zu dem geplanten Vorhaben erforderlich (§ 36 Abs. 1 BauGB).

### 5. Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung

§ 33 BauGB erklärt unter folgenden Voraussetzungen ein Vorhaben für zulässig, das in einem Gebiet verwirklicht werden soll, für das die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen wurde:

- die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5) ist durchgeführt worden;
- das Vorhaben steht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen;
- der Antragsteller erkennt diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich an;
- die Erschließung ist gesichert.

In den Fällen des § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB (also der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans nach einer bereits erfolgten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) kann ein Vorhaben vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirkt und die oben in den Anstrichen 2 bis 4 genannten Voraussetzungen vorliegen (§ 33 Abs. 2 BauGB).

Für Bebauungspläne, für die ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird, findet § 33 Abs. 3 BauGB Anwendung. Danach kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die oben in den Anstrichen 2 bis 4 genannten Voraussetzungen vorliegen und der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben wird (soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten).

Ferner muss bei allen Anwendungsfällen des § 33 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde zu dem betreffenden Vorhaben vorliegen (§ 36 Abs. 1 BauGB).

## **6. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich)**

Ein Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wenn es Teil einer tatsächlich aufeinanderfolgenden, zusammenhängenden Bebauung ist, die keine eindeutige, ins Auge fallende bedeutende Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs, wie z. B. größere unbebaute Flächen, aufweist und den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.

Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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. Die Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB). Ob sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, beurteilt sich insbesondere nach der vorhandenen Bebauung. Diese bildet den Rahmen, in den sich das neu hinzutretende Vorhaben einfügen muss.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung näher bezeichnet sind, so richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in diesem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB). Die übrigen Kriterien für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens entsprechen den oben genannten.

Die Gemeinde muss gemäß § 36 Abs. 1 BauGB ihr **Einvernehmen** zur Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich erklärt haben. Ohne dieses Einvernehmen kann z. B. eine Baugenehmigung nicht erteilt werden.

Ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen kann jedoch ersetzt werden.

## 7. Abgrenzung und Ausweitung eines Ortsteiles durch Satzung

Die Gemeinden können durch Satzung die Grenze für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Innenbereich) festlegen oder auch in bestimmtem Maße Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbeziehen. Man unterscheidet folgende Satzungen:

- **Klarstellungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)  
Festlegung der Grenzen des Innenbereichs zur eindeutigen Klärung von Zweifelsfällen
- **Entwicklungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)  
Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich (Splittersiedlung) als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.
- **Ergänzungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)  
Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden, z. B. eine Klarstellungs- mit einer Ergänzungssatzung.

## 8. Außenbereich

Als Außenbereich werden Gebiete bezeichnet, die außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.

Dennoch sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB einige **privilegierte Vorhaben** im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Zu diesen privilegierten Vorhaben zählen beispielsweise landwirtschaftliche Betriebe oder Windenergieanlagen.

Vorhaben, die nicht zu den privilegierten Vorhaben zählen, wie z. B. Wochenend- und die meisten Wohnhäuser, werden **sonstige Vorhaben** genannt. Diese können im Einzelfall zulässig sein, wenn sie sogenannte öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Wird nur ein einziger öffentlicher Belang beeinträchtigt, so muss das Vorhaben zwingend abgelehnt werden.

**Öffentliche Belange** werden z. B. beeinträchtigt, wenn das Vorhaben

- den Darstellungen eines Flächennutzungsplans oder Landschaftsplans widerspricht,
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt,
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt ist.

Das Baugesetzbuch legt in § 35 Abs. 4 fest, dass bestimmten, dort genannten sonstigen Vorhaben die oben zuerst genannten drei öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden können. Wird jedoch ein anderer Belang beeinträchtigt, ist das Vorhaben wiederum nicht genehmigungsfähig. Zu diesen **begünstigten Vorhaben** zählt z. B. die Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse aber zerstörten gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle. Unter bestimmten, engen Voraussetzungen ist es auch zulässig, die bisherige Nutzung von Gebäuden, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, zu ändern oder – ebenfalls unter engen Voraussetzungen – an gleicher Stelle für ein vorhandenes, zulässigerweise errichtetes Gebäude ein gleichartiges Wohngebäude neu zu errichten.

Auch bei Vorhaben im Außenbereich muss das **Einvernehmen der Gemeinde** gemäß § 36 Abs. 1 BauGB vorliegen, bevor ein Vorhaben für zulässig erklärt werden kann.

## 9. Außenbereichssatzung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass sonstigen Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, folgende öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können:

- dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Es darf sich bei diesem bebauten Bereich aber nicht nur um einen Siedlungssplitter oder einen ganz untergeordneten Siedlungsansatz handeln. Im Übrigen sind diese Vorhaben wie sonstige Vorhaben im Außenbereich zu beurteilen.