

# Der Bebauungsplan

Referent: Frank C. Starke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Bad Reichenhall



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

GmbH

# Basics, § 1 BauGB

Was ist die Aufgabe der Bauleitplanung?

- Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde sollen nach Maßgabe des BauGB vorbereitet und geleitet werden.

Welche kommunalen Bauleitpläne gibt es?

(vorbereitender) Flächennutzungsplan, (verbindlicher) Bebauungsplan



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Basics, § 1 BauGB

Wann hat die Gemeinde zu planen?

- Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Hat der Bürger Anspruch auf Aufstellung eines B-Plan?

Nein, ein Anspruch besteht nicht.

Kann ein solcher Anspruch durch einen Vertrag begründet werden?

Nein, ein solcher kann nicht durch einen Vertrag begründet werden.



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Basics, § 1 BauGB

- Was versteht man unter Anpassungspflicht?
- Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- Was ist unter Zielen der Raumordnung zu verstehen?
- Die sog. übergeordneten Planungsvorgaben, nämlich zum einen
  - vom Bund, Raumordnungsgesetz;
  - vom Land, Landesplanungsgesetz;
  - von der Region, Regionalplan



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Basics, § 1 BauGB

- Was sind die Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung?
- Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraumes einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraumes soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (sog. Gegenstromprinzip).



# Basics, § 1 BauGB

Welche Aufgaben verfolgen die Bauleitpläne?

B-pläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen, umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Arten der Bebauungspläne:

- Angebotsbebauungsplan; dieser stellt den gesetzlichen Grundfall des BauGB dar
- Projektbezogener Bebauungsplan; aufgrund eines bestimmten Projekts, ist die Aufstellung eines B-plan erforderlich
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan; dieser soll eine oder mehrere konkrete Vorhaben eines Vorhabenträgers zulassen (§ 12 BauGB), dabei muss der Vorhabenträger „bereit und in der Lage“ sein, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren, er muss dinglich über das/die Grundstück/e verfügen können und er muss finanziell in der Lage sein das Vorhaben zu realisieren.



# Der Ablauf des Planaufstellungsverfahrens:

- Aufstellungsbeschluss, § 2 I BauGB
- Frühzeitige Beteiligung, §§3 I, 4 I BauGB
- Abwägung der Stellungnahmen und evtl. Überarbeitung des Plans, § 2 III BauGB
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 II BauGB und der Behörden, § 4 II BauGB
- Abwägung der Auslegungsergebnisse
- evtl. erneute Beteiligung, wenn Entwurf geändert oder ergänzt wurde, § 4a III BauGB



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH



# Der Ablauf des Planaufstellungsverfahrens:

- Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes erfolgt durch den Stadt-/Gemeinderat und kann nicht auf einen Ausschuss (Bauausschuss) übertragen werden.
- Exkurs: Der Flächennutzungsplan ist in aller Regel Voraussetzung für den Bebauungsplan. Es gilt das sog. Entwicklungsgebot. Nach § 8 II BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes kann parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren betrieben werden und wird es in der Regel auch.



# Der Ablauf des Planaufstellungsverfahrens:

- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, § 10 I BauGB
- Zuständig dafür ist der Gemeinderat, Art. 32 GO. Beschließt z.B. ein beschließender Ausschuss ist dies ein beachtlicher Ewigkeitsfehler des B-planes.
- § 6 I – IV BauGB regeln die Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Diese erteilt die höhere Verwaltungsbehörde, bei kreisangehörigen Gemeinden das LRA (§ 2 ZustVBau); oder bei der großen Kreisstadt die Regierung von Oberbayern. Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden. Verlängerung von bis zu weiteren 3 Monaten ist möglich aus wichtigem Grund, § 6 IV S. 2 BauGB



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Der Ablauf des Planaufstellungsverfahrens:

- Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist zu versagen wenn:
  - Verfahrens- und Formfehler gemacht wurden;
  - wenn materiell-rechtliche Fehler gemacht wurden, wie z.B. Verletzung des Anpassungsgebotes, § 1 IV BauGB oder Verstoß gegen das Darstellungsgebot, § 5 II BauGB; oder Verstoß gegen das Abwägungsverbot, § 1 VII BauGB
- Die Flächennutzungsplangenehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen und dem Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise informiert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, § 6 V BauGB



# Der Ablauf des Planaufstellungsverfahrens:

- Gem. § 10 III BauGB ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 IV BauGB zu jedermanns Einsicht bereit zu halten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
- Vor der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan auszufertigen. Eine Bekanntmachung vor der Ausfertigung führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Die Zeit- und damit auch Kostenfresser im Planaufstellungsverfahren; Beispiele:

- Masseneinwendungen
- Einwendungen durch BUND, NABU etc.
- Androhung von Normenkontrollklagen
- Sachverständigengutachten zum Artenschutz
- Sachverständigengutachten zum Lärmschutz
- der Umweltbericht, §§ 2 IV, 2a S. 2 Nr. 2 BauGB
- Verhandlungen mit den dinglich Berechtigten
- Denkmalschutz
- Ferien, Sitzungsdaten der Gemeinderatssitzungen
- keine ausreichenden Informationen der Gemeinderäte
- Ignoranz und Neid



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Zeitplanung für das Verfahren:

Dem Aufstellungsbeschluss vorangehen sollte eine gründliche Grundlagenermittlung. Erst dann ist eine realistische Abschätzung des Zeitablaufes denkbar.

- Der „Startschuss“ für das Verfahren ist der gemeindliche Aufstellungsbeschluss.
- Die Erarbeitung eines Vorentwurfes, der die Ziele und Zwecke definiert, sollte evtl. schon bei der Fassung des Aufstellungsbeschlusses vorliegen. Das spart Zeit! Evtl. können auch schon Gutachten im Vorfeld eingeholt werden. Der Vorentwurf sollte je nach Vorhaben in 4 – 8 Wochen vorliegen.



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Zeitplanung für das Verfahren:

- Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung, §§ 3 I, 4 I BauGB beansprucht ca. 5 – 8 Wochen
- Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Erarbeitung von Beschlussvorlagen, Billigungs- und Abwägungsbeschluss nach §§ 3 II, 4 II BauGB ca. 4 – 8 Wochen
- Auslegung und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung optimal 5 Wochen
- Erneute Prüfung und Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Einwendungen, Vorbereitung und Fassung des Satzungs- (B-plan) und/oder Feststellungsbeschlusses (FINPI) ca. 4 – 8 Wochen
- Flächennutzungsplan Genehmigungsfrist 3 Monate
- Ausfertigung und Bekanntmachung 1 Woche



# Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

- Wann ist ein vereinfachtes Verfahren zulässig?
- wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder
- durch die Aufstellung eines B-Plans in einem Gebiet nach § 34 BauGB wird sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder
- Aufstellung des B-planes enthält lediglich Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung (§ 9 II a BauGB) oder Vergnügungsstätte (§ 9 II b BauGB)





# Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

- Welche Voraussetzungen i.ü. hat das vereinfachte Verfahren?
- Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht Anlage 1 zu UVPG, § 13 I Nr. 1.
- Es werden keine Natura 2000 Gebiete beeinträchtigt



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Vereinfachtes Verfahren, § 13 BauGB

- Rechtsfolgen:
- Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung entfällt, §§ 3 I, 4 II BauGB
- betroffener Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstige TÖB kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden wahlweise öffentliche Auslegung gem. §§ 3 II, 4 II BauGB
- Abwägungserheblichkeit, wer ist betroffen oder berührt
- UVP, Umweltbericht, Angabe von verfügbaren umweltbezogenen Informationen bei Bekanntmachung gem. § 3 II BauGB sowie zusammenfassende Erklärung gem. §§ 6 V, 10 IV BauGB sind nicht erforderlich



# Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

- Was ist der Zweck eines beschleunigten Verfahrens?
- Aufstellung, Änderung, Ergänzung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

- Zulässig wenn,
- weniger als 20.000 qm Grundfläche, aber evtl. Hinzurechnung von B-plänen, die in engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang erstellt wurden;
- 20.000 qm bis 70.000 qm Grundfläche, wobei keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind gem. Anlage 2 zum BauGB
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden
- es darf kein Natura 2000 Gebiet beeinträchtigt werden



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Beschleunigtes Verfahren, § 13 a BauGB

- Folgen für das Verfahren:
- Entbehrlichkeit von frühzeitiger Beteiligung §§ 3 I, 4 I BauGB
- Beteiligung nur der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und TÖB anstelle Beteiligung gem. §§ 3 II, 4 II BauGB
- Entbehrlich sind Umweltprüfung gem. „ IV BauGB, Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, Angabe von verfügbaren umweltbezogenen Informationen bei der Bekanntmachung gem. § 3 II BauGB, zusammenfassende Erklärung gem. §§ 6 V, 10 IV BauGB
- Keine Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB notwendig
- Flächennutzungsplan kann nachträglich angepasst werden



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# BauGB Neuheiten 2017

- § 13 b BauGB gilt bis zum 31.12.2019. § 13 a BauGB gilt analog für B-pläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!!

Herrmann • Groll-Nagel • Starke  
Rechtsanwälte

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Poststraße 21

83435 Bad Reichenhall

[www.starke-rechtsanwalte.de](http://www.starke-rechtsanwalte.de)

E. [office@sra-law.de](mailto:office@sra-law.de)

T. +49 (0) 86 51 96 43 0

F. +49 (0) 86 51 96 43 40



HERRMANN · GROLL-NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

# Ihr Ansprechpartner für Wirtschafts- und öffentliches Recht

Frank C. Starke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Partner, Bad Reichenhall

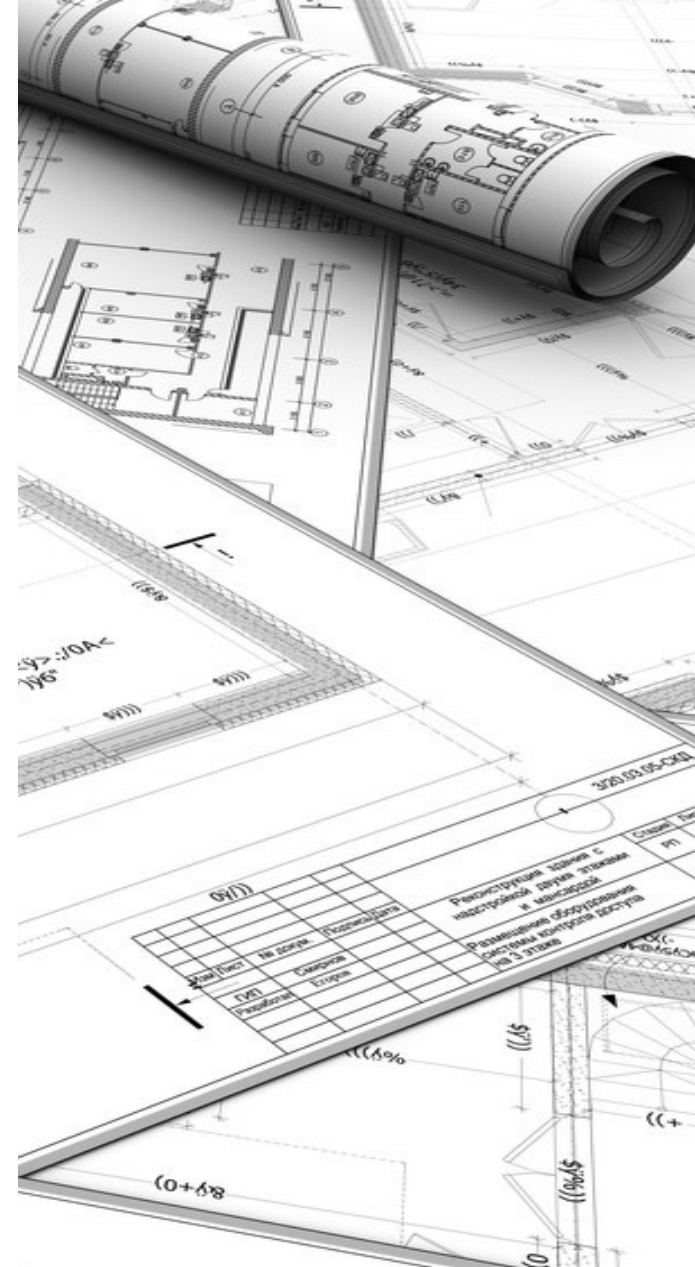
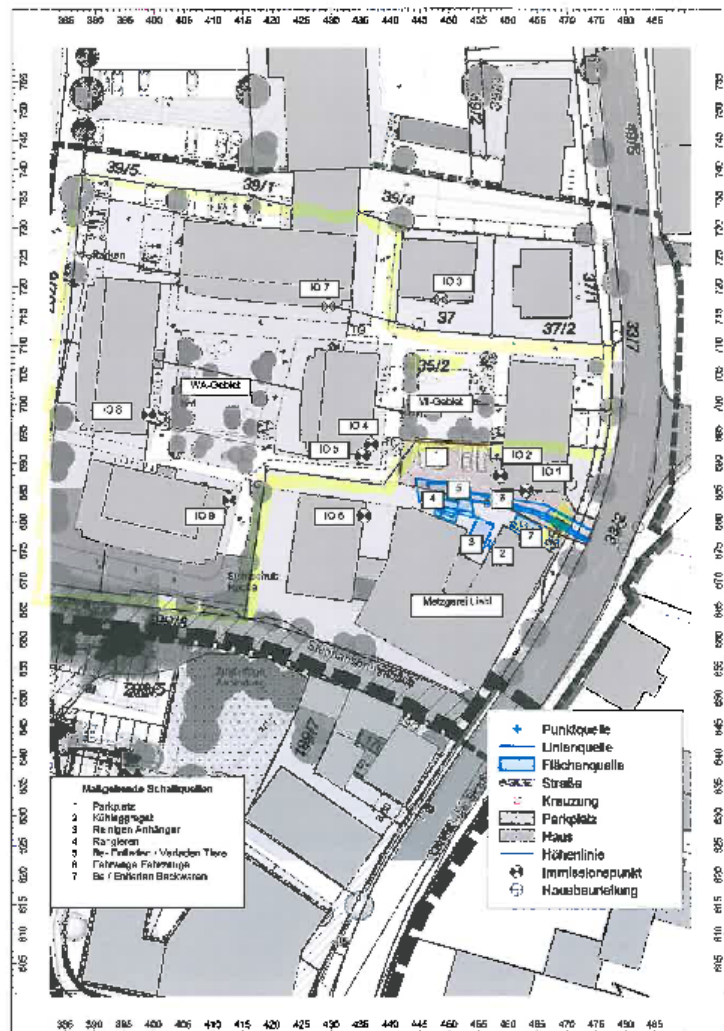


- Frank C. Starke ist seit Beginn seiner juristischen Berufstätigkeit als Rechtsanwalt zugelassen. Im Rahmen seiner Anwaltstätigkeit hat er sich immer mehr in den Bereichen des Wirtschaftsrechts spezialisiert. Zu diesem weiten Begriff gehören u. a. die Vertragsgestaltung, das Immobilien- und Erbrecht als auch das Verwaltungs- und Wirtschaftsstrafrecht.
- Frank C. Starke verfügt über Erfahrung in internationalen schiedsgerichtlichen Verfahren (Arbitration) bei der International Chamber of Commerce, Paris. Als Referent für namhafte Seminarveranstalter und in Unternehmensseminaren gibt er sein Wissen weiter.

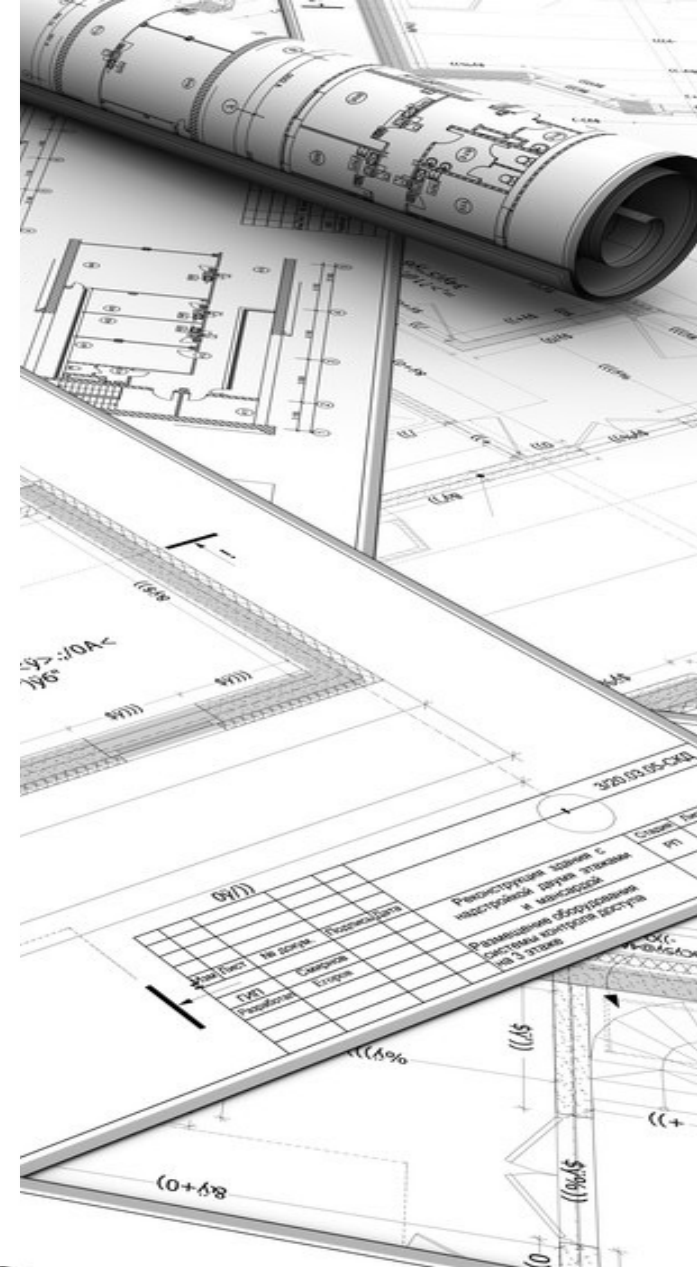
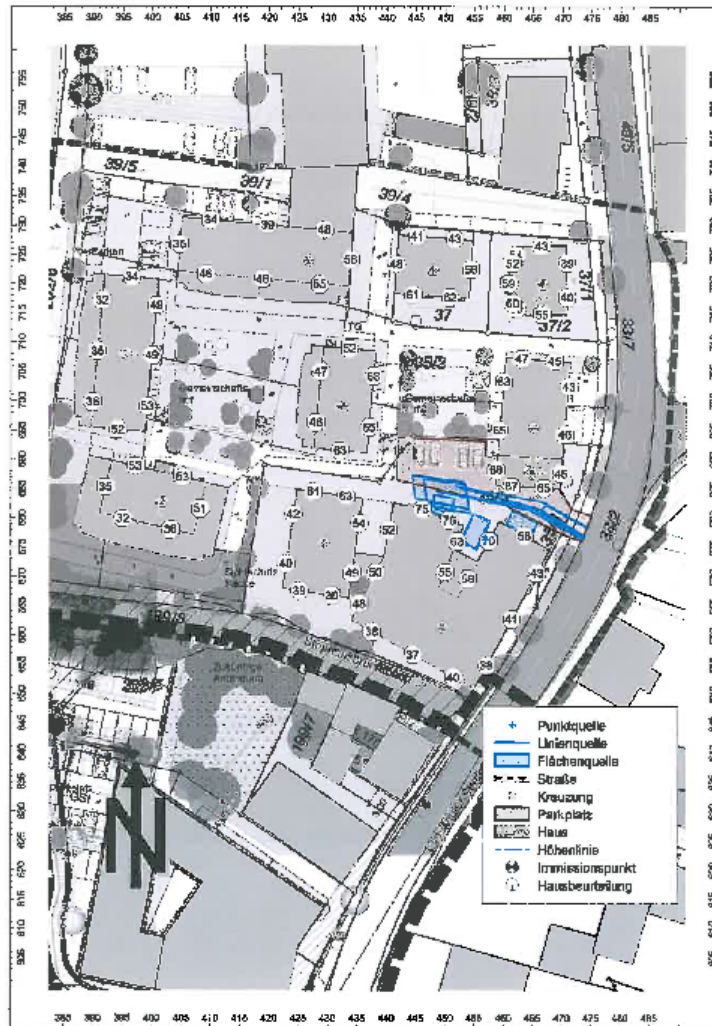




Übersichtspland Gewerbegebiete mit maßgebenden Immissionsorten



Gebäudelärmkarte Gewerbetäusche Nacht mit Tierverladung



161 60 tag  
45 mal

Gebüdelärmkarte Gewerbegeräusche Nacht (optimal) mit Schallschutzmaßnahmen

