

**Vortrag**  
**bei der Gemeinde**  
**Blankenfelde – Mahlow**  
**am 07.09.2023**

# Umfang und Grenzen der kommunalen Planungshoheit



## Gesetzgebungskompetenz der Gemeinden laut GG - Ortsrecht

Art. 28: Die Gemeinden haben das Recht, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.

### Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit

#### § 1 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; (...)

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

## Gesetzgebungskompetenzen des Bundes laut GG - Bundesrecht

Art. 72: Konkurrierende Gesetzgebung (z.B. Bodenrecht – Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 (seit 1995 ohne Erschließungsbeitragsrecht), seit Sept.06 auch Raumordnung)


### **Was gehört zum Bodenrecht?**

- Regeln über die städtebauliche Planung und deren Verfahren
- Raumordnung
- Bodenordnung
- Enteignung und Erschließung
- Stadtsanierung und Stadterneuerung

Das Bauordnungsrecht gehört nicht dazu und gehört daher in den Kompetenzbereich der Länder.

# Wo liegen also die Grenzen?

Art 14: Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

 (BauGB)

§ 1 Abs. 7 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen

=> Jeglicher Eingriff in private Belange (Rechte) muss begründet werden; Eingriffe ins Privateigentum müssen immer am geringsten Maß orientiert werden.

§ 1 Abs. 4 BauGB: Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

# Welche Planungsinstrumente stehen den Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Verfügung?

## Formelle Instrumente:

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Sonstige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Satzungen und Instrumente des besonderen Städtebaurechts, z.B.

Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung, Entwicklungssatzung

## Informelle Planungen:

Konzepte, Entwürfe, städtebauliche Wettbewerbe u.v.m.

## Was gehört nicht dazu?

Entscheidungen auf die ein Anspruch besteht

Baugenehmigungen nach § 30 BauGB: s. § 30 Abs. 1 Satz 1

„... ist ein Vorhaben zulässig, wenn ...“

Dies ergibt sich i.d.R. aus den Festsetzungen des B-Plans (übrigens auch § 33 Abs. 1 BauGB)

Baugenehmigungen nach § 34 BauGB: s. § 34 Abs. 1 Satz 1

„... ist ein Vorhaben zulässig, wenn ...“

Dies ist anhand der vorliegenden Rechtsprechung und Kommentierung i.d.R. fachlich feststellbar und obliegt der richterlichen Kontrolle

Baugenehmigungen nach § 35 BauGB: s. § 35 Abs. 1

„... ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn ...“

wie § 34 BauGB

=> Wenn die Zulässigkeitsbedingungen erfüllt sind, besteht kein Ermessensspielraum für die Genehmigung mehr; das Einvernehmen (§ 36 BauGB) ist zu erteilen. (s. § 36 Abs. 2 BauGB)

ausser: ...

Sie fangen an zu planen => Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, Ggf. Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) oder Veränderungssperre (§ 14 BauGB)

In jedem Fall brauchen Sie ein positives Planungskonzept =>

Es reicht nicht, zu wissen, was sie nicht wollen – **Sie müssen wissen, was Sie wollen!**



Vorsicht:

Wenn Sie planen, beachten Sie bitte auch die

**§§ 39 ff BauGB**

# 2 Arten Bebauungspläne:

(Angebots-)Bebauungsplan  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

# 3 Verfahrensarten:

Regelverfahren  
vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB)  
beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB)  
~~beschleunigte Verfahren im Außenbereich  
(§ 13b BauGB)~~

§ 13 b BauGB verstößt gemäß BVerwG vom 18.07.2023 (4 CN 3.22)  
gegen Unionsrecht und kann nicht mehr angewendet werden.

# Gemeinsamkeiten

## 1. Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren ist identisch.

## 2. Die Rechtsqualität

Beide Bebauungspläne werden von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

## 3. Vertragsinhalte (DV – SV)

Gleiche Inhalte möglich aber nicht zwingend.

# Unterschiede

## 1. „Angebotsbebauungsplan“

Der Bebauungsplan ist ein „Angebot“ für die Realisierung, es besteht aber im Grundsatz keine Durchführungsverpflichtung.

Vertragsrecht (städtebaulicher Vertrag)

Kein Antragsverfahren

## 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der v-Bebauungsplan ist vorhabengenau und es besteht eine Umsetzungspflicht.

Vertragspflicht (Durchführungsvertrag)

Antragsverfahren

# Besonderheiten des vB-Plans

§ 12 Abs. 1 BauGB: 5 Bedingungen

- Es bedarf eines Vorhabenträgers
- Grundlage ist ein abgestimmter Plan
- zur Durchführung in der Lage (finanziell, Verfügbarkeit)
- Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist
- Tragung der Planungs- und Erschließungskosten und

## § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB:

„Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (sind) die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden.“

In einem Antragsverfahren mit vertraglicher Vereinbarung zur Durchführung des Vorhabens macht die Anwendung dieser Regelungen keinen Sinn: Der Vorhabenträger unterschreibt den Vertrag nicht, wenn er mit dem Inhalt der Vereinbarung nicht einverstanden ist.

# Besonderheiten des vB-Plans

Der vB-Plan besteht aus 3 Teilen:

1. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
2. dem Vorhaben- und Erschließungsplan („Vorhabenplan“),
3. dem Durchführungsvertrag

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden...

# Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Nach Rechtsprechung muss der Vertrag spätestens zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen.

Durchführungsvertrag (v-B-Plan): ungefährlich, er gilt nur i.V.m. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Städtebaulicher Vertrag (B-Plan): Mit der „Planreife“ (§ 33 Abs. 1 BauGB) kann vor Vertragsabschluss ein Baurecht entstehen.

Bitte beachten Sie § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB :  
Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.



# Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Für beide Verträge gilt aber auch:

**„Die vereinbarten Leistungen müssen den Umständen nach angemessen sein.“**

(§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB)

Die ergibt sich aus dem Rechtsstaatlichkeitsgebot.

# Verfahrensarten

- Regelverfahren
- Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)
- Bebauungspläne der Innentwicklung – „beschleunigtes Verfahren“ (§ 13a BauGB)

**Der Regelverfahren können Sie immer anwenden.** Es ist ein „Vollverfahren“ und daher aufwändiger als eine andere Verfahrensart.

Aber: vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren unterliegen Anwendungsvoraussetzungen

## § 13 BauGB

### Vereinfachtes Verfahren

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt (**Fall 1**) oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (**Fall 2**) oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a (**Fall 3**) oder Abs. 2b (**Fall 4**), kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn ...

↓  
Sonderfall  
B-Plan für zentrale  
Versorgungsbereiche

↓  
Sonderfall  
B-Plan zur Steuerung  
von Vergnügungsstätten

# § 13a BauGB

## beschleunigtes Verfahren

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden...

# Weitere Voraussetzungen für die Anwendung von § 13 und § 13a BauGB

nur anwendbar, wenn

1. nicht die Zulässigkeit von Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet wird, für die gemäß UVPG (siehe Anlage 1 des UVPG) oder nach Landesrecht (z.B. UVPG-Bln oder BbgUVPG) eine UVP erforderlich wäre.
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG (Seveso-III-Unfälle) zu beachten sind.

# § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

(1) ... Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup>

2. 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>

} Schwellenwertkonzeption

# Das Aufstellungsverfahren

1. Feststellung des Planerfordernisses
2. Festlegung der Verfahrensart
3. Mitteilung der Planungsabsicht – Abfrage bei der Raumordnungsbehörde
4. Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung
5. Beginn der Umweltprüfung nicht bei § 13 / 13a BauGB
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
verzichtbar bei § 13 / 13a BauGB
7. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

8. Auswertung der Stellungnahmen entfällt ggf. bei § 13 /  
13a BauGB für Pkt.6
9. Bearbeitung Umweltprüfung und Umweltbericht nicht bei § 13 /  
13a BauGB;  
§ 1a Abs. 3  
BauGB gilt für  
§ 13 BauGB
10. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
11. Auswertung der Stellungnahmen
- 12a. Überarbeitung Plan
- 12b. Abschluss Umweltprüfung und Endfassung Umweltbericht
- 12c. Abschluss Begründung zum BP
13. Endverhandlung Städtebaulicher Vertrag
14. Bekanntmachung der Veröffentlichung ohne umweltbezogene  
Informationen  
(§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB) + Beschluss GVV  
(empfohlen)



15. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
  16. Auswertung der Stellungnahmen
  17. Endfassung der Planbegründung
  18. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
  - 18a. ggf. Rechtsprüfung (B-Pläne im Parallelverfahren)
  - 18b. Genehmigung des B-Plans
  19. Bekanntmachung
  20. Mitteilung an die Einwänder
  21. Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)
- ← Verfahrenswiederholung  
bei wesentlicher Änderung
- nicht bei § 13 / 13a BauGB

Die Verfahrensbegünstigungen des § 13a BauGB entsprechen denen beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## **Zwei wesentliche Vorteile kommen hinzu:**

Regelung zur Abweichung von § 8 Abs. 2, 3 und 4 (Entwicklung des B-Plans aus dem FNP):

Ein B-Plan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (also ist kein paralleles Ergänzungs- oder Änderungsverfahren erforderlich).

Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 ( $GR < 20.000 m^2$ ) gelten Eingriffe auf Grund der Aufstellung des B-Plans „als erfolgt oder zulässig“ (also als nicht ausgleichsbedürftig). → vgl. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB:

*„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*