

# Die Bauleitplanung

Die „Planungshoheit“ liegt bei der Gemeinde.

Durch die Bauleitplanung ordnet und lenkt die Gemeinde die Bebauung der in ihrem Gebiet gelegenen Grundstücke.

## Die Planungshoheit der Gemeinde

- Element der grundgesetzlich (Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG) garantierten Selbstverwaltung
- Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG:  
*„Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.“*

## Pflicht zum Erlass erforderlicher Bauleitpläne

Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

- erzwingbar nur im Wege der Kommunalaufsicht (im öffentlichen Interesse)
- kein Anspruch eines Einzelnen auf Aufstellung von Bauleitplänen

## Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Erforderlich kann eine Planung auch sein, wenn ihr Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter nicht erwünschter Nutzungen besteht.

### Beispiel:

Bauantrag wird zum Anlass genommen, Bebauungsplan aufzustellen und Veränderungssperre zu erlassen.



## Begrenzung der Planungshoheit der Gemeinde

- § 1 Abs. 4 BauGB:  
*„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“*
- durch die Planungshoheit der Nachbargemeinde (Pflicht zur interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB)



## Die Bauleitpläne

- der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)
- die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne)

## Flächennutzungsplan

- wird für das ganze Gemeindegebiet aufgestellt (vgl. § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB)

## Bebauungspläne

- betreffen nur Teile des Gemeindegebiets und werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB)



## Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

- Aufstellungsbeschluss
- ortsübliche Bekanntmachung
- Umweltprüfung
- Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Behördenbeteiligung
- Beschluss über den Bauleitplan
- ggf.: Genehmigung
- Inkrafttreten



# Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

## Aufstellungsbeschluss:

- dient dazu, über das Planungsvorhaben zu informieren und Beteiligung am Verfahren anzustoßen
- Beschluss muss räumlichen Geltungsbereich erkennen lassen
- Beschluss fasst das zuständige Gremium (Gemeinde/Stadtrat)



# Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

## ortsübliche Bekanntmachung:

- ortsüblich ist diejenige Form der Bekanntmachung, die nach Landes- oder Ortsrecht vorgeschrieben ist
- Beispiel: Veröffentlichung im Amtsblatt, in Tageszeitung oder durch Aushang an der Gemeindetafel



# Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

## Umweltprüfung:

- Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.
- Welche Umweltbelange entscheidungserheblich sein können, ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu entnehmen.
- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die in § 1a BauGB aufgeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

# Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

## Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht:

- Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung wird der Bauleitplanentwurf erarbeitet.
- Dem Entwurf des Bauleitplanes ist nach § 2a S. 1 BauGB eine Begründung beizufügen.
- Bestandteil der Begründung ist nach § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB der Umweltbericht.

## Umweltbericht:

- ist nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB anzufertigen
- er dokumentiert die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und gibt unter anderem Aufschluss über:
  - den Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bauleitplans
  - die für die Bauleitplanung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung
  - eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
  - geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
  - in Betracht kommende Alternativen



# Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

## Öffentlichkeitsbeteiligung:

- zweistufiges Verfahren:
  - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
  - förmliche Komponente (§ 3 Abs. 2 BauGB)

## Bürgerbeteiligung durch Auslegung des Planentwurfs:

### § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB:

„Die Entwürfe der Bauleitpläne mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

### Gegenstand der Auslegung:

- Entwurf des Bauleitplans
- Begründung mit Umweltbericht





# Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

## Öffentlichkeitsbeteiligung:

Während der Dauer der Auslegung kann sich jedermann, auch wenn nicht planungsbetroffen, mit Anregungen zum Planentwurf äußern (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde hat die Anregungen zu prüfen und das Ergebnis mitzuteilen.



# Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

## Behördenbeteiligung:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 BauGB zu beteiligen.

- Gemeinde holt Stellungnahmen ein.
- Diese sind innerhalb eines Monats abzugeben.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange (§ 4a Abs. 1 BauGB).



# Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

ggf. erneute Auslegung:

Wird der Entwurf eines Bauleitplans geändert oder ergänzt, erfolgt erneute Auslegung und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.



# Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

## Beschluss über den Bauleitplan:

Flächennutzungsplan wird durch einfachen Gemeinderatsbeschluss beschlossen.

Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als gemeindliche Satzung beschlossen.



# Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

## ggf. Genehmigung:

Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB).

Der Bebauungsplan, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, bedarf ebenfalls der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).



# Das Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen

## Inkrafttreten:

Der Flächennutzungsplan wird dadurch in Kraft gesetzt, dass die Gemeinde seine Genehmigung ortsüblich bekannt macht (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Der Bebauungsplan wird in Kraft gesetzt, indem der Beschluss des Bebauungsplans zusammen mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht wird (§ 10 Abs. 3 BauGB).

# Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 13 BauGB)

- von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wird abgesehen
- es findet keine Auslegung des Planentwurfs statt, vielmehr wird Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt
- es findet keine Umweltprüfung statt, es ist auch kein Umweltbericht zu erstellen



## Aufstellung im vereinfachten Verfahren ist zulässig, wenn:

- ein bestehender Bauleitplan geändert oder ergänzt wird und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden

oder

- ein Bebauungsplan für ein ehemaliges Gebiet nach § 34 BauGB erlassen werden soll ohne Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs (bestandsichernde Bebauungspläne)



## Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung setzen Maßnahmen fest, die

- die Erhaltung
- die Erneuerung
- die Fortentwicklung
- die Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile betreffen.



Der Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.



## materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung

- Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB)
- Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB)
- Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- Abstimmung mit Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 S. 1 BauGB)
- Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB)
- zulässige Darstellung/Festsetzung (§ 5 BauGB für Flächennutzungsplan, § 9 BauGB für Bebauungsplan)

## Zum Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

private Belange: die der Eigentümer, Mieter und Pächter

Beispiel:

ausreichender Schutz der Grundstücke vor Immissionen und gegen Niederschlagswasser

nicht:

rechtlich nicht gesicherte individuelle Interessen wie beispielsweise Beeinträchtigung einer vorhandenen freien Aussicht



## öffentliche Belange:

insbesondere Umweltschutz

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
- § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel)
- § 1 Abs. 7 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB (Vermeidung der durch den Plan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft)



## öffentlicher Belang: Immissionsschutz

### § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz:

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete möglichst vermieden werden.“*



## Der Abwägungsvorgang im Rahmen der Bauleitplanung

- Zusammenstellen und Ermitteln aller abwägungserheblichen Belange
- Einstellen der abwägungsbeachtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Belange in die Abwägung
- Wichtung der Belange in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht
- Planungsentscheidung

## Bei der Planungsentscheidung sind insbesondere zu beachten:

- die planerische Konfliktbewältigung und
- die Rücksichtnahme auf schutzwürdige Individualinteressen

### Beispiel:

Planung eines allgemeinen Wohngebiets direkt neben einem emittierenden landwirtschaftlichen Betrieb ist abwägungsfehlerhaft



# Der Flächennutzungsplan

## Funktion:

Er ist das städtebauliche Entwicklungsprogramm der Gemeinde.

# Äußere Form des Flächennutzungsplans

## Grundlage:

Karte des Gemeindegebiets (häufig Maßstab 1:5.000 oder 1:10.000)

Darstellungen und Kennzeichnungen erfolgen mittels der Planzeichen und Planfarben der Planzeichnungsverordnung sowie durch Text und Schrift.



# Räumlicher Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

**gesamtes Gemeindegebiet**

## Der Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan enthält:

- Darstellungen
- Kennzeichnungen
- nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 BauGB)



# Darstellungen der Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

## Bauflächen:

- Wohnbauflächen (W)
- gemischte Bauflächen (M)
- gewerbliche Bauflächen (G)
- Sonderbauflächen (S)



# Darstellungen der Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

## Baugebiete:

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- reine Wohngebiete (WR)
- allgemeine Wohngebiete (WA)
- besondere Wohngebiete (WB)
- Dorfgebiete (MD)
- Mischgebiete (MI)
- Kerngebiete (MK)
- Gewerbegebiete (GE)
- Industriegebiete (GI)
- Sondergebiete (SO)

## Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl
- Baumassenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen
- Zahl der Vollgeschosse

## Darstellung der gemeindlichen Infrastruktur

- Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Flächen für Versorgung und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen zum Schutz gegen Hochwasser (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Darstellung sonstiger Nutzungen von Flächen (für Zwecke des Umweltschutzes, Aufschüttungen, Abgrabungen, Landwirtschaft, Natur und Landschaftsschutz, Ausgleichsflächen usw.)



## Die rechtliche Bedeutung des Flächennutzungsplans

- Er entfaltet lediglich gemeindeinterne Wirkung (planungsbindender Plan).
- Bedeutung allerdings im Rahmen von § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB.
- Flächennutzungsplan verleiht keinen Anspruch auf Umsetzung seiner Darstellungen in einen Bebauungsplan (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB).
- Auf den Flächennutzungsplan kann auch ein Antrag auf Baugenehmigung nicht gestützt werden.

## Der Bebauungsplan

### Funktion:

Enthält parzellenscharf die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.



## Bedeutung des Bebauungsplans für die Zulässigkeit von Vorhaben

Nach § 30 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein Vorhaben nur zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

## Die äußere Form des Bebauungsplans

- Karte im Maßstab 1:500 oder 1:1.000
- rechtsverbindliche Festsetzungen unter Verwendung der Farben und Zeichen der Planzeichnungsverordnung
- Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen (§ 9 Abs. 8 BauGB).



## Der Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

- Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans sind seine Festsetzungen.
- Festsetzungsmöglichkeiten aufgelistet in § 9 Abs. 1 Ziff. 1 bis 26 (abschließende Aufzählung)
- Bebauungsplan besitzt zeitlich unbegrenzte Geltung.

# Die Arten der Bebauungspläne

## Der qualifizierte Bebauungsplan

- enthält mindestens Festsetzungen über
  - Art der baulichen Nutzung
  - Maß der baulichen Nutzung
  - die überbaubaren Grundstücksflächen
  - die örtlichen Verkehrsflächen

Der qualifizierte Bebauungsplan ist in seinem räumlichen Geltungsbereich der alleinige Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

## Die Arten der Bebauungspläne

### Der einfache Bebauungsplan

- Enthält ein Bebauungsplan nicht die in § 30 Abs. 1 BauGB aufgezählten vier Festsetzungen, ist er ein „einfacher Bebauungsplan“ (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Dann gilt für die planungsrechtliche Zulässigkeit:

Neben dem einfachen Bebauungsplan ist ergänzender Maßstab § 34 BauGB im Innenbereich und § 35 BauGB im Außenbereich.

## Die Arten der Bebauungspläne

### Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

- Planungsinstrument, das dazu bestimmt ist, für ein spezifisches Projekt eines bestimmten Vorhabenträgers (Investor) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen



## Die rechtliche Bedeutung des Bebauungsplans

- Bebauungsplan wird nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen
- Bebauungsplan ist damit Rechtsnorm
- Bebauungsplan ist aus sich heraus unmittelbar und für jedermann verbindlich
- Rechtsschutz: Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO
- Inzidentkontrolle in allen gerichtlichen Verfahren über die Zulässigkeit von Vorhaben



## Die Festsetzungen im Bebauungsplan nach den Vorgaben der BauNVO

### Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

- durch Festsetzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 2, Abs. 3 BauNVO)
- es herrscht Typenzwang (kein Festsetzungsfindungsrecht)

## Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

### Folgende Baugebiete stehen zur Wahl:

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- reine Wohngebiete (WR)
- allgemeine Wohngebiete (WA)
- besondere Wohngebiete (WB)
- Dorfgebiete (MD)
- Mischgebiete (MI)
- Kerngebiete (MK)
- Gewerbegebiete (GE)
- Industriegebiete (GI)
- Sondergebiete (SO)



## Abweichungen von der festgesetzten Art der Nutzung

- durch Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)
- durch Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB)



## Struktur der Vorschriften für Baugebiete in der BauNVO

- allgemeine Zweckbestimmung
- allgemein zulässige Anlagen
- ausnahmsweise zulässige Anlagen



## Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung

- Dimensionierung des Volumens der auf dem Grundstück zulässigen Baukörper durch Festsetzung
  - der Grundflächenzahl oder
  - der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
  - der Geschossflächenzahl oder
  - der Größe der Geschossfläche,
  - der Baumassenzahl oder
  - der Baumasse, ferner durch
  - die Zahl der Vollgeschosse und
  - die Höhe der baulichen Anlagen



**§ 17 BauNVO legt Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest.**



## Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (GRZ)

- gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässigerweise bebaut werden können

Beispiel: GRZ 0,3

Bei einer Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> dürfen höchstens 300 m<sup>2</sup> überbaut werden.



## Anzahl der Vollgeschosse

- Vollgeschosse sind nach § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (vgl. § 2 Abs. 4 Sächsische Bauordnung)

## Geschossflächenzahl (GFZ)

### § 20 Abs. 2 BauNVO:

- gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind

### Beispiel: GFZ 1,2

Bei einer Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> darf die Gesamtgeschossfläche nach den Rohbauaußenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen 1.200 m<sup>2</sup> betragen.

Fallbeispiel GFZ:

**Berechnen Sie die GFZ:**

Das Grundstück ist 1.000 m<sup>2</sup> groß.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von 20 m x 30 m.

Das Gebäude hat 12 Vollgeschosse.

## Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

### Beispiel:

Bei einer angenommenen Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup>, einer BMZ von 10 und einer GRZ von 0,8.

**Wie hoch darf das Gebäude sein?**

### Lösung:

$$1.000 \text{ m}^2 \times 10 = 10.000 \text{ m}^3 \text{ Baumasse}$$

$$1.000 \text{ m}^2 \times 0,8 = 800 \text{ m}^2 \text{ Grundfläche}$$

$$\mathbf{10.000 \text{ m}^3 : 800 \text{ m}^2 = 12,5 \text{ m Höhe}}$$



## Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**absolute Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO: Die erforderlichen Bezugspunkte müssen festgelegt werden)



## Festsetzungen zur Bauweise (§ 22 BauNVO)

### möglich:

- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise



## offene Bauweise:

Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (höchstens 50 m)



## geschlossene Bauweise:

Gebäude werden in allen Geschossen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.





## Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch:

- Baulinien
- Baugrenzen
- Bebauungstiefen (§ 23 BauGB)



## Baulinie:

Es muss auf dieser Baulinie gebaut werden.



## Baugrenze:

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.



## Bebauungstiefe:

Ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, Gebäude und Gebäudeteile dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten.

Besagt, bis zu welcher Tiefe, gerechnet ab der tatsächlichen Straßengrenze, gebaut werden darf.

## Sonstige Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan (außerhalb BauNVO)

- Zuschnitt der Baugrundstücke
- Sportplätze und Sportanlagen, Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen
- Stellplätze und Garagen
- Gemeinbedarfsflächen
- Versorgungs- und Entsorgungsflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Flächen mit besonderem Nutzungszweck
- Verkehrsflächen
- Festsetzung sonstiger Nutzungen (von Bebauung freizuhalten Flächen, öffentliche Flächen, private Grünflächen, Parkanlagen usw.)



## Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

- schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Vorhaben
- im Gegensatz zum qualifizierten Bebauungsplan sind die Festsetzungen nicht generell und abstrakt, sondern individuell und konkret auf ein bestimmtes Vorhaben zugeschnitten
- Festsetzungen erfolgen zu Gunsten eines bestimmten Vorhabenträgers
- Vorhabenträger muss sich vertraglich zur Durchführung des Vorhabens verpflichten
- Vorhabenträger muss vertraglich zumindest einen Teil der Planungs- und Erschließungskosten übernehmen



## Wesentliche Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- der Vorhaben- und Erschließungsplan
- der Durchführungsvertrag



## Wesentliche Elemente des Durchführungsvertrags

- Verpflichtung, innerhalb bestimmter Frist das Vorhaben zu realisieren
- Übernahme (jedenfalls zum Teil) der Kosten für Planung und Erschließung
- weitere Absprachen, beispielsweise Sicherheitsleistung





## Die Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung

- Veränderungssperre
- Zurückstellung von Baugesuchen

## Die Veränderungssperre (§ 14 BauGB)

- Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans ist gefasst
- Gemeinde kann zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich beschließen, dass
  - Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen
  - erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen



## Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen

- tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft (Frist kann um 1 Jahr verlängert werden)
- Erlass erneuter Veränderungssperre möglich



## Entschädigung

Dauert Verlängerungssperre länger als 4 Jahre, ist den Betroffenen nach § 18 Abs. 1 S. 1 BauGB für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu gewähren.

## Zurückstellung von Baugesuchen (§ 5 BauGB)

- Zurückstellung aller Entscheidungen, welche die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall zum Gegenstand haben
- Voraussetzung:
  - Erlass einer Veränderungssperre möglich
  - Zurückstellung muss zur Sicherung der Bebauungsplanung erforderlich sein
- Zurückstellung bis zu 12 Monate möglich