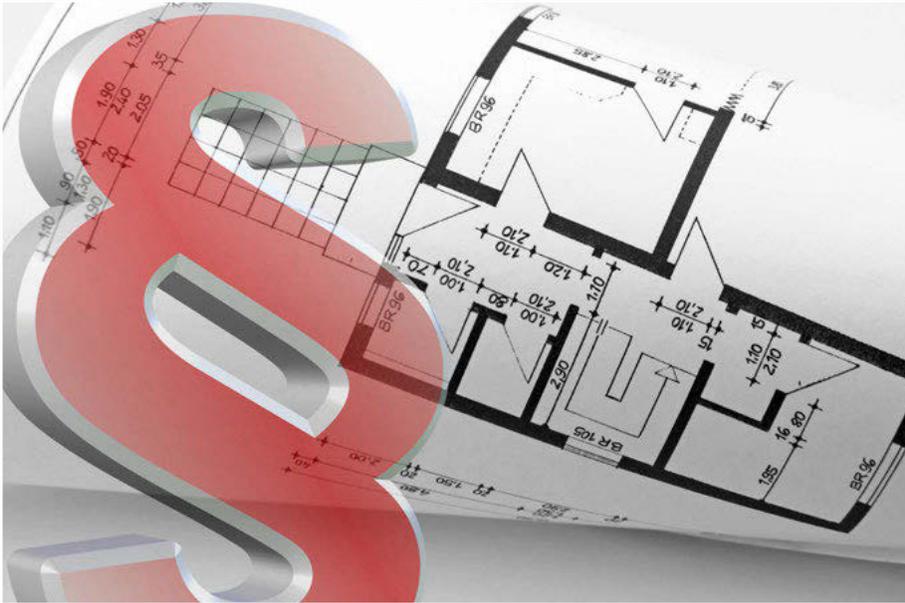


MENZEL · FINGER · RICKES



Öffentliches Baurecht für Architekten und Bauingenieure

2. Auflage

 BOORBERG

Öffentliches Baurecht für Architekten und Bauingenieure

Prof. Dr. Jörg Menzel
Dezernent Umwelt und Technik
Landratsamt Karlsruhe

Dr. Werner Finger
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dipl.-Ing. Kirsten Rickes
Amtsleiterin
Baurechtsamt Stuttgart

2. überarbeitete Auflage, 2020

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek |
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im
Internet über www.dnb.de abrufbar.

2. Auflage, 2020

ISBN 978-3-415-06410-2

E-ISBN 978-3-415-06706-6

E-Book-Umsetzung: Datagroup int. SRL, Timisoara

© 2015 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zu-
gelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt ins-
besondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikrover-
filmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen
Systemen.

Titelfoto: © M. Schuppich – stock.adobe.com | Satz: abavo GmbH,
Nebelhornstraße 8, 86807 Buchloe | Druck und Bindung: Laupp & Göbel,
Robert-Bosch-Straße 42, 72810 Gomaringen

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	9
Abkürzungsverzeichnis	11
A. Einleitung – Baurecht in Deutschland	15
I. Baurecht – wieso?	18
II. Abgrenzung privates und öffentliches Baurecht	23
III. Unterscheidung Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	26
B. Bauplanungsrecht	37
I. Was ist Bauleitplanung bzw. der Zweck der Bauleitplanung?	37
1. Allgemeines	38
2. Pläne in der Bauleitplanung	40
3. Die drei Bereiche	42
a) Bebauungsplan	43
b) Innenbereich	44
c) Außenbereich	46
4. Erschließung	47
II. Der Bebauungsplan	49
1. Grundzüge des Verfahrens zur Aufstellung der Bauleitpläne	50
a) Zuständigkeit	50
b) Aufstellungsbeschluss	50
c) Frühzeitige Beteiligung	51
d) Förmliche Beteiligung	51
e) Abwägung	52
f) Satzungsbeschluss	53
g) Genehmigung, Ausfertigung, Inkrafttreten (öffentliche Bekanntmachung)	53
h) Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren	54
2. Fehlerhafte Bebauungspläne	57
3. Arten der Bebauungspläne	60
a) Übersicht	60
b) Zweck der einzelnen Pläne	61
4. Festsetzungen im Bebauungsplan – Wie „lese“ ich einen Bebauungsplan?	65
5. Anwendung „alter“ Bebauungspläne – Regelungsgrundlagen der jeweiligen BauNVO	68

6.	Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans	69
a)	Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB.	70
b)	Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB.	70
III.	Die Baunutzungsverordnung	72
1.	Bedeutung der BauNVO.	73
2.	Art der baulichen Nutzung	79
3.	Maß der baulichen Nutzung	85
IV.	Der Innenbereich, § 34 BauGB	89
1.	Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich	90
2.	Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB.	93
3.	Faktisches Baugebiet, § 34 Abs. 2 BauGB.	94
4.	Abweichung bei Bestandsgebäuden bzw. Bestandsnutzungen, § 34 Abs. 3a BauGB	94
V.	Der Außenbereich	95
1.	Allgemeines	95
2.	Privilegierte Vorhaben, § 35 Abs. 1 BauGB.	97
3.	Sonstige Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB.	99
4.	Folgenutzungen	100
VI.	Sicherung der Bauleitplanung	102
1.	Veränderungssperre	102
2.	Zurückstellung des Baugesuchs	106
3.	Teilung von Grundstücken	109
4.	Vorkaufsrechte der Gemeinde	109
5.	Erhaltungssatzungen	109
VII.	Bezug zu anderen Rechtsbereichen	110
1.	Natur- und Artenschutz	110
2.	Denkmalschutz.	112
3.	Immissionsschutz.	113
4.	Wasserrecht	114
5.	Sanierungsrecht	115
VIII.	Entschädigung, Enteignung im Öffentlichen Baurecht	116
1.	Entschädigung	116
2.	Enteignung	117
C.	Bauordnungsrecht	119
I.	Allgemeines.	119
1.	Anwendung	120
2.	Begriffe	122
3.	Bedeutung der Landesbauordnungen („Polizeirecht“) – Anwendung der früheren Landesbauordnungen	125

4.	Stellung, Befugnisse und Verantwortung der Entwurfsverfasser	126
II.	Materielles Recht	128
1.	Abstandsflächen	128
2.	Brandschutz	138
	a) Schutzziele	142
	b) Anforderungen an Bauteile	142
	c) Anforderungen an Rettungswege	146
3.	Barrierefreiheit von öffentlichen Gebäuden und Wohngebäuden	150
4.	Garagen/Stellplätze	152
	a) Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze	153
	b) Garagenverordnung	156
5.	Sonderbauten	158
	a) § 38 LBO	158
	b) Sonderbauvorschriften	161
6.	Gestaltungsregelungen, örtliche Bauvorschriften	162
7.	Ausnahmen, Abweichungen, Befreiungen, Erleichterungen	163
	a) Abweichungen nach § 56 Abs. 1 und 2 LBO	164
	b) Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 und 4 LBO	167
	c) Befreiungen nach § 56 Abs. 5 LBO	168
	d) Erleichterungen nach § 38 LBO	168
	e) Abweichungen von Technischen Baubestimmungen nach § 73a LBO	169
8.	Baulasten	170
III.	Formelles Recht	170
1.	Wann ist ein Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig?	170
2.	Der Bauvorbescheid	175
3.	Arten der Genehmigungsverfahren	176
4.	Ablauf eines Bauantragsverfahrens	180
5.	Der vollständige und bearbeitungsfähige Bauantrag	184
6.	Die Beteiligung des Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren	194
7.	Das gemeindliche Einvernehmen	195
8.	Von der Baugenehmigung bis zum fertigen Gebäude	197
	a) Bautechnische Nachweise (Standicherheit, Schallschutz)	198
	b) Der „Rote Punkt“	200
	c) Rohbau- und Schlussabnahme	200
9.	Abweichende oder ungenehmigte Bauausführung	201
10.	Baustopp, Nutzungsuntersagung und Abriss	202

D. Technische Regelungen	205
I. Bauprodukte und Bauarten	205
II. Regeln der Technik	206
III. Wärmeschutz, Energieeinsparung und erneuerbare Energien. . . .	209
E. Rechtsschutz im Baurecht	211
I. Selbstkontrolle der Verwaltung	211
II. Klageverfahren	213
1. Anfechtungsklage	213
2. Verpflichtungsklage	214
III. Nachbarschutz	214
IV. Einstweiliger Rechtsschutz	215
V. Normenkontrollklage	216
VI. Übersicht zum Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht	217
F. Anhang	219
Stichwortverzeichnis	293

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

seit der Herausgabe der ersten Auflage der Publikation „Öffentliches Baurechts für Architekten und Bauingenieure“ sind einige Jahre vergangen. Zwischenzeitlich gab es eine Reihe von gesetzgeberischen Veränderungen im Bauplanungs- und im Bauordnungsrecht. Mit der aktualisierten zweiten Auflage möchten wir das Werk auf einen aktuellen Stand bringen. So sind beispielsweise neu hinzugekommen das Thema „urbane Gebiete“ oder Änderungen aus der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Für die Reaktionen auf die erste Auflage danken wir und Hinweise sind eingearbeitet worden.

Wir wünschen all denjenigen, die sich mit dem Thema Öffentliches Baurecht befassen eine spannende und hoffentlich hilfreiche Lektüre.

Die Autoren

Kirsten Rickes

Dr. Werner Finger

Prof. Dr. Jörg Menzel

Karlsruhe, im Sommer 2020

Die Autoren danken den Städten Karlsruhe, Rastatt, Stuttgart und Stutensee, den Gemeinden Bad Schönborn, Sulzfeld/Baden, Pfinztal, Zaisenhausen und Weingarten/Baden sowie dem Badischen Landesmuseum Karlsruhe für die Unterstützung bei der Erstellung dieses Buches.

Liebe Leserinnen und Leser,

Öffentliches Baurecht – eine Materie, die für angehende, aber auch ausgebildete Architekten und Bauingenieure nicht als die „Spannendste“ gilt.

Die Kenntnisse des Baurechts spielen jedoch im täglichen Geschäft der Planer eine zentrale Rolle. Die Grundzüge im Öffentlichen Baurecht sollten beherrscht werden, um das planerisch Wünschenswerte mit dem rechtlich Machbaren in Einklang zu bringen. Nur so kann der Planer seinem Kunden eine möglichst verbindliche Einschätzung zur Planung und deren Gestattung geben und nur dann kann er auch auf „Augenhöhe“ mit den zuständigen Genehmigungsbehörden sprechen und verhandeln.

Für Studentinnen und Studenten der technischen Studiengänge ist die Befassung mit dem Öffentlichen Baurecht oft ein „notwendiges Übel“. Man sieht zunächst nicht die Möglichkeiten und Chancen, die sich ergeben können, wenn man auch in diesem Bereich einen Überblick hat.

Unser Ziel ist es daher, den in der Ausbildung befindlichen künftigen Architekten und Bauingenieuren ein Rüstwerkzeug mitzugeben, damit die Grundlagen gelernt oder zentrale Bereiche nachgelesen werden können.

Wir hoffen aber auch, dass unser Buch ebenso ausgebildeten Planern noch eine Hilfestellung geben kann. Vor allem zu Beginn der beruflichen Tätigkeit dürfte die eine oder andere Frage zum Planungsrecht auftreten und hier kann das Buch eine hilfreiche Orientierung geben.

In den Kontakten mit den Studierenden, aber auch mit ausgebildeten Planern kam immer wieder die Frage auf, wo es Literatur zum „Öffentlichen Baurecht“ gibt, die für diese Berufsgruppe einerseits ausreichend genug ist und sie andererseits nicht schon zu einem Juristen werden lässt. Wir fanden nichts Entsprechendes und haben uns an den Versuch gewagt, diese Lücke zu füllen. Dabei haben wir die Erfahrungen aus der Praxis der Genehmigungsbehörden, in der universitären Ausbildung und aus der Rechtsberatung in dieses Buch einfließen lassen. Ob uns das gelungen ist, müssen Sie entscheiden; Anregungen nehmen wir gerne auf.

Allen Leserinnen und Lesern, ob lernend, lehrend oder in der Praxis, wünschen wir gutes Gelingen und auch eine Portion Freude beim Öffentlichen Baurecht.

Die Autoren

Kirsten Rickes

Dr. Werner Finger

Prof. Dr. Jörg Menzel

Karlsruhe, im Oktober 2014

Abkürzungsverzeichnis

A

a. a. O.	am angegebenen Ort
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ALR	Allgemeines Landrecht der Preußischen Staaten
Alt.	Alternative
Argebau	Arbeitsgemeinschaft der Bauministerkonferenz
Art.	Artikel
ASVG	Agrarstrukturverbesserungsgesetz
Az.	Aktenzeichen

B

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bd.	Band
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BMZ	Baummassenzahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
BauPrüfVO	Verordnung über bautechnische Prüfungen
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BW	Baden-Württemberg
bzw.	beziehungsweise

C

ca.	circa
CPIVO	Campingplatzverordnung

D

d. h.	das heißt
DIN	Deutsche Industrienorm

E

EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
etc.	et cetera
EWärmeG	Erneuerbare-Wärme-Gesetz

F

ff.	fortfolgende
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan

G

GaVO	Garagenverordnung
GemO	Gemeindeordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl

H

Halbs.	Halbsatz
--------	----------

I

i. S. d.	im Sine des
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit

K

KWK	Kraft-Wärme-Kopplung
-----	----------------------

L

lat.	lateinisch
LBO	Landesbauordnung
LBOAVO	Allgemeine Ausführungsverordnung zur LBO
LBOVVO	Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung
LTB	Liste der Technischen Baubestimmungen

M

max.	maximal
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht (Zs.)
Min.	Minute
MVI	Ministerium für Verkehr und Infrastruktur

N

n. Chr.	nach Christus
Nr.	Nummer
Nrn.	Nummern
NRG	Nachbarrechtsgesetz
NW	Nordrhein-Westfalen

O

OLG	Oberlandesgericht
ÖPNV	Öffentlicher Personen-Nahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht

R

Rn. Randnummer

S

s. siehe
s. a. siehe auch
s. o. siehe oben
s. u. siehe unten
sog. sogenannte/r/s

T

TA-Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA-Luft Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
TB Technische Baubestimmung

U

u. a. unter anderem

V

VGH Verwaltungsgerichtshof
vgl. vergleiche
VkVO Verkaufsstättenverordnung
VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VStättVO Versammlungsstättenverordnung
VwGO Verwaltungsgerichtsordnung
VwV Verwaltungsvorschrift
VwVfG Verwaltungsverfahrensgesetz (des Bundes oder eines Landes)

W

WG Wassergesetz
WHG Wasserhaushaltsgesetz

Z

z. B. zum Beispiel
Zs. Zeitschrift

A. Einleitung – Baurecht in Deutschland

Wer sich mit dem Thema Baurecht befasst, wird sich vielleicht fragen, weshalb manche Vorschriften entstanden sind und was deren Sinn ist. Zum Einstieg daher ein kurzer historischer Überblick. Die eine oder andere Regelung wird aus dem Gesamtverständnis – nach unserer Meinung – leichter nachvollziehbar. 1

Wie in den meisten Rechtsgebieten entwickelte sich auch das Baurecht über einen langen Zeitraum bis hin zu den heute geltenden Vorschriften. Dabei spielten und spielen u. a. gesellschaftliche Tendenzen eine Rolle. Eine Trennung in die Bereiche des **öffentlichen und privaten Rechts sowie des Strafrechts**, wie wir sie heute kennen, gab es in dieser Form zunächst jedoch noch nicht. Was die in dieser Publikation behandelte Materie des öffentlichen Baurechts angeht, kann Folgendes festgehalten werden: Insgesamt sind die rechtlichen Regelungen der gesetzgeberische Versuch, ein Spannungsfeld zwischen den **Wünschen des Einzelnen und den Vorstellungen der Allgemeinheit** zu lösen. Ein weiteres Ziel ist es, Gefahren für Menschen, Tiere oder Sachen zu verhindern. 2

Mit der schriftlichen Fixierung von rechtlichen Vorgaben (sog. Kodifizierungen) werden die Aufgaben des Baurechts deutlich, sie sind nachlesbar und festgehalten. So kannte schon der **Sachsenspiegel**, eine Sammlung von Rechtsvorschriften um 1220 n. Chr., Vorgaben zur Gefahrenabwehr: 3

Sachsenspiegel Landrecht Bd. II Art. 51 § 1 (Abstände zu Öfen und Schweißstellen)

Je nachdem, in welchen Teilen Deutschlands Vorgänge zu beurteilen waren, gab es früher viele unterschiedliche Rechtsregelungen. Beispielsweise können die Regelungen des Code Napoleon, die in Teilen des westlichen Deutschland galten, als auch die Vorgaben des **Allgemeinen Landrechts der Preußischen Staaten (ALR)** von 1794 genannt werden. Im ALR etwa werden die zentralen Gesichtspunkte des Baurechts deutlich: **Baufreiheit, sofern nicht andere beeinträchtigt werden, keine Verunstaltung durch Bauten und Abwehr von Gefahren.**

§ 65 I 8 ALR: „In der Regel ist jeder Eigenthümer seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder sein Gebäude zu verändern wohl befugt. Doch soll zum Schaden oder zur Unsicherheit des gemeinen Wesens, oder zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze, kein Bau und keine Veränderung vorgenommen werden.“

§ 10 II 17 ALR: „Die nöthigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publico, oder einzelnen Mitgliedern desselben, bevorstehenden Gefahr zu treffen, ist das Amt der Polizey.“



Abb. 1: Auszug aus einem Baufluchtenplan der Gemeinde Sulzfeld/Baden aus dem Jahr 1962. Bauflucht wird als Bezeichnung für die in einer Linie (Baufluchtenlinie) verlaufende Stellung von Baukörpern verwandt. Der Plan zeigt darüber hinaus die geplanten Wege/Parkplätze und die zulässige Geschossigkeit von Baukörpern.

- 4 Die Festlegung von Baufluchtlinien (also dem, was heute zum Städtebau-recht gezählt wird) resultiert aus solchen Vorschriften, wie auch das, was heute mit der Gefahrenabwehr zum Ordnungsrecht gehört (und früher als „Baupolizeirecht“ bezeichnet wurde). Letzteres fällt in die Regelungskom-

petenz der einzelnen Bundesländer. Die Trennung der Bereiche des Öffentlichen Baurechts in das **Planungsrecht einerseits** und das **Bauordnungsrecht andererseits** gab es allerdings noch nicht in der inzwischen vorhandenen Ausprägung.

Allmählich entwickelten sich Städtebaurecht (und damit Bauplanungsrecht) und Bauordnungsrecht parallel weiter. Als eine der vorbildlichen Regelungen gilt auch heute noch das **Baurecht für das Königreich Sachsen** vom 01. 01. 1900. Planungsgrundlagen für die Stadtentwicklung wurden hier rechtlich fixiert. Andere Länder in Deutschland erließen nach und nach auch vergleichbare rechtliche Regelungen. 5

Die Weiterentwicklung des Baurechts erfolgte auch in der Weimarer Republik und teilweise selbst während der NS-Diktatur. Nach dem Zweiten Weltkrieg stand der Aufbau der Städte und Gemeinden (sog. „**Trümmergesetze**“) im Vordergrund. Erst 1960 kam es für Westdeutschland zum einheitlichen **Bundesbaugesetzbuch** und 1971 zum **Städtebaugesetz**. Beide Gesetze wurden im **Baugesetzbuch (BauGB)** von 1986 zusammengefasst. 6

Nach der Wiedervereinigung wurden Gesetze beschlossen, die helfen sollten, baurechtliche Probleme zeitnah zu lösen, so z. B. für die Lösung der Wohnungsnot. Mit dem **Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz** von 1993 wurden Erleichterungen für die Planung der Gemeinden erlassen. Auch die Möglichkeit der Zusammenarbeit zwischen Investoren und planender Gemeinde wurde durch **Vorhaben- und Erschließungspläne** erleichtert. 7

Im Jahr 2004 kam es zu einer Neufassung des Baugesetzbuches. Diese wurde seither mehrfach geändert. Eine stärkere Einbeziehung des **Umweltschutzes** (z. B. §§ 1a und 2a BauGB) und das Ziel der erleichterten **Innenentwicklung** (z. B. § 13a BauGB) sind dabei besonders hervorzuheben. Eine Reihe von Änderungen im Bundesrecht gab es in den letzten Jahren, u. a. eine zunächst zeitlich befristete Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Bauleitplanung nach § 13b BauGB, in der **Baunutzungsverordnung** zum Thema **Kinderbetreuung**, die Einführung des „urbanen Gebietes“ nach § 6a BauNVO oder vorübergehende Regelungen vor dem Hintergrund der Flüchtlingswelle. Aktuell gewinnt in der Praxis der Planer der Gesichtspunkt des **Hochwasserschutzes** immer stärker an Bedeutung. Mit den Vorgaben im Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und den Landeswassergesetzen gibt es zum Teil große Einschränkungen für Bauvorhaben, wenn ein sog. 100-jähriger Hochwasserschutz nicht eingehalten werden kann (vgl. hierzu z. B. § 78 Wasserhaushaltsgesetz). 8

Aktuell liegt der Entwurf eines Baulandmobilisierungsgesetzes auf Bundesebene vor. Ziel ist vor allem die Bereitstellung von Bauland und die Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Geplant ist die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps, den „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung“ in

§ 9 BauGB. Damit würde ein weiterer „Spezialplan“ geschaffen, der systematisch gezielte Steuerungen im Innenbereich ermöglichen soll. Solche gibt es z. B. in § 9 Abs. 2a (Ziel: Sicherung zentraler Versorgungsbereiche), § 9 Abs. 2b (Ziel Ausschluss von Vergnügungsstätten). Näheres zu diesen Plänen enthält unser Grundlagenbuch aber nicht. Weiterhin ist auch eine Ergänzung der BauNVO mit einem neuen Gebietstypus, dem „Dörflichen Wohngebiet“ angedacht. Neben diesen zwei wichtigen Punkten sind weitere Erleichterungen im BauGB und der BauNVO mit dem Ziel der Wohnraumversorgung in dem Gesetzentwurf enthalten.

I. Baurecht – wieso?

- 9 Wieso überhaupt muss sich ein Planer mit einer juristischen Materie auseinandersetzen? Genügt es nicht, wenn man sich den notwendigen Sachverstand bei einem ausgebildeten Juristen besorgt oder dort um Beratung nachfragt? Ja und nein: Die Grundlagen des Baurechts muss ein Planer beherrschen. Er oder sie ist **verantwortlich für die Einhaltung von „öffentlich-rechtlichen“ Vorschriften**, so heißt es z. B. in § 43 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg. Ein Planer wird zwar nicht über alle Details und die Auslegung der Vorschriften im Einzelnen alles wissen müssen, die zentralen Regelungen zu kennen und ein Problembewusstsein zu haben, gehört aber zur planerischen Verantwortung. Beispielhaft ist eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Koblenz (Urteil vom 12. 12. 2007, Az. 1 U 180/07, MDR 2008, 746) zu nennen, in der die Reichweite der Kenntnis und der rechtlichen Prüfung für einen Architekten beschrieben wird. Der Entwurfsverfasser muss erkennen, in welchem Gebiet (Bebauungsplan, Innen- oder Außenbereich) er plant und wie die rechtliche Bewertung aussieht. Daher sind die Kenntnisse im Baurecht nötig. In dem vorliegenden Buch geht es speziell um das öffentliche Baurecht.
- 10 Hierzu ein Einstiegsfall, der eine gewisse Aktualität hat:

Ein Unternehmer, der sich auf das Thema Windkraft spezialisiert hat, möchte mehrere Windräder mit einer Nabenhöhe von über 150 m errichten. Er kennt Flächen, die aus seiner Sicht wegen einer guten Windhöflichkeit geeignet sind. Nun will er diese errichten. Kann er das ohne Weiteres?

Hier stellen sich Fragen der Raumordnung, des Bauplanungsrechts (gibt es einen Teilflächennutzungsplan für Windkraft oder kann das Vorhaben als sog. privilegiertes Vorhaben im Außenbereich geplant werden?) bis zum Thema des einzuleitenden Verfahrens (Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtliches Verfahren?).

Auch der „Klassiker“ sei hier angesprochen:

Sie erhalten den Auftrag, ein Wohnhaus zu entwerfen, das etwas ganz Besonderes sein soll. Wie groß darf es sein? Wäre auch eine andere, ergänzende Nutzung neben Wohnen zulässig? (dazu Rn. 28)

Es gibt Fragen, wie die der bauleitplanerischen Beurteilung (gibt es einen Bebauungsplan, liegt das Vorhaben im Innen- oder Außenbereich?) und der bauordnungsrechtlichen Bewertung (z. B. Abstandsflächen), denen Sie sich als Planer stellen müssen.

Das öffentliche Baurecht wirkt auf **drei zentrale Bereiche** ein:

11

- den Einzelnen, der ein Vorhaben umsetzen, also z. B. ein Haus bauen möchte,
- die Städte und Gemeinden, die eine Steuerung der gemeindlichen Entwicklung wünschen und planen sollen, sowie
- die Allgemeinheit, die vor Gefahren, die durch Bauen entstehen können, geschützt werden möchte.

Für diese Grundstruktur gibt es rechtliche Vorgaben aus dem öffentlichen Baurecht:

Der **Grundsatz der Baufreiheit** ist für jedermann im Grundgesetz durch Art. 2 (freie Entfaltung der Persönlichkeit) und Art. 14 (Eigentumsrechte) abgesichert, jedoch unterliegt er bestimmten Einschränkungen. **Inhalt und Schranken der Baufreiheit** werden durch Gesetze bestimmt. Der Einzelne muss also im Sinne des Allgemeinwohls Beschränkungen hinnehmen, da diese für ein geordnetes Zusammenleben notwendig sind. Zwischen den Interessen des Individuums und der Allgemeinheit soll – was das Baurecht betrifft – ein **Ausgleich** geschaffen werden.

Einige Beispiele solcher Beschränkungen:

- Vorschriften des **Immissionsschutzes** (wegen Lärm, Geruch),
- des Natur- und **Umweltschutzes** (wegen Sicherungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten),
- des **Denkmalschutzes** (wegen des Erhalts des Kulturgutes),
- des **Hochwasserschutzes** (wegen der Gefahrenabwehr für Menschen und Gebäude).

Zu den Aufgaben der Städte und Gemeinden gehört das **grundgesetzlich garantierte Planungsrecht** (Art. 28 Abs. 2 GG). Mit ihrer städtebaulichen Planung, z. B. durch Festsetzungen in Bebauungsplänen, wird ein Rahmen geschaffen. Entweder schränken die gemeindlichen Planungen die Möglichkeit des Bauens für den Einzelnen ein oder aber sie schaffen Baurechte durch die entsprechenden Festsetzungen in Bebauungsplänen.

12

Die Planung der Gemeinde ist stets mit der **Einbeziehung der Bevölkerung und von Fachstellen** verbunden, bevor sie verbindlich festgelegt wird.

Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Zaisenhausen (im Landkreis Karlsruhe)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flurscheide III“ Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat hat am 08.12.2015 in öffentlicher Sitzung nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO) die Aufstellung des Bebauungsplans „Flurscheide III“ und die Aufstellung der Satzung über Örtliche Bauvorschriften beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von gerundet 6,9 ha. Für den Planbereich ist der Lageplan vom 10.02.2017 maßgebend. Er ergibt sich aus folgendem unmaßstäblichen Kartenausschnitt:



Die Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB findet im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am

Dienstag, 07.03.2017, 18.00 Uhr

Im Bürgersaal des Rathauses statt. Bei dieser Veranstaltung wird der Bebauungsplanentwurf vorgestellt und die Ziele und Zwecke der Planung dargestellt. Dabei wird Gele-

genheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Zu dieser Informationsveranstaltung laden wir hiermit ein.

Der Vorentwurf liegt in der Zeit vom 07.03.2017 bis zum 21.03.2017, je einschließlich, im Rathaus, Hauptstraße 97, Zimmer 5, öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Öffnungszeiten/Dienststunden Rathaus
Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag
jeweils 9:00 Uhr bis 11:00 Uhr und
Dienstag 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Samstag 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr

An umweltbezogenen Informationen stehen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Bioplan vom 13.11.2015, Scopingpapier und vorläufige Umweltprüfung, Büro planlandschaft vom 10.02.2017, und eine Schalltechnische Voruntersuchungen Teil A vom 22.11.2016, Teil B vom 28.11.2016, Teil C vom 02.12.2016 zur Verfügung. Diese Unterlagen sind Anlage der Begründung.

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten, auch Kinder und Jugendliche, die Planunterlagen einsehen, sich an o. g. Stelle über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten sowie Stellungnahmen hierzu schriftlich oder während der Öffnungszeiten zur Niederschrift abgeben.

Über die Stellungnahmen entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen rund 5 ha zusätzliche gewerbliche Bauflächen entstehen. Die neuen Gewerbeflächen werden für die Umsiedlung örtlicher Gewerbebetriebe aus dem Ortskern, zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe und Neuansiedlung von passenden Gewerbebetrieben benötigt.

Zaisenhausen, den 20. Februar 2017
Cathrin Wöhrle, Bürgermeisterin

Abb. 2: Bekanntmachung der Gemeinde Zaisenhausen vom 20. 02. 2017.

Als weitere zentrale Aufgabe des Baurechts ist der **Schutzgedanke** relevant. Die **Gefahrenabwehr** ist in den Landesbauordnungen die zentrale Vorschrift (z. B. § 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg). **Soziale Gesichtspunkte** (z. B. § 3 Abs. 4 Landesbauordnung Baden-Württemberg), aber auch **ästhetische Belange** bei der Bauausführung (z. B. § 11 Landesbauordnung Baden-Württemberg) sind weitere Zielvorstellungen des Baurechts. 13

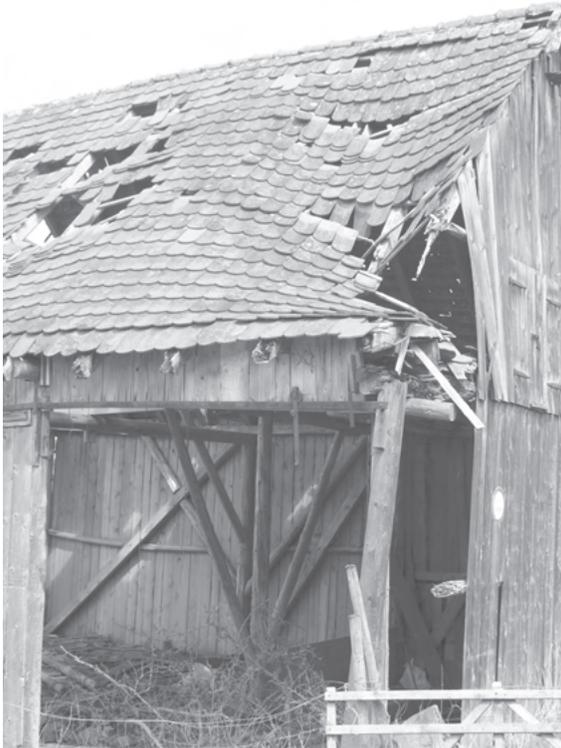


Abb. 3: Einsturzgefährdetes Gebäude – mögliche Gefahren gilt es zu verhindern (z. B. durch Absperungen oder Abriss, falls eine Sanierung nicht vorgenommen wird).

Um das öffentliche Baurecht zu verstehen, müssen sowohl **Vorgaben aus dem Grundgesetz, dem Bundesrecht als auch landesrechtliche Regelungen** beachtet werden. Dass dies so ist, folgt aus der föderativen Struktur der Bundesrepublik Deutschland und den damit verbundenen Zuständigkeiten. Vgl. zur Verdeutlichung die folgende Übersicht: 14

Rechtsmaterie	Inhaltliche Regelung (beispielhaft)
Verfassung (Grundgesetz der Bundesrepublik)	Verfassungsrechtliche Vorgaben (persönliche Freiheiten, Eigentumsrechte)
Bundesrecht	Regelungen zur Bodenordnung, des Städte- baurechts, der Raumordnung
Landesrecht	Gefahrenabwehr

- 15 Neben den Vorschriften im öffentlichen Recht gibt es auch andere Rechtsbereiche, die in unserem Leben eine wichtige Rolle spielen.

Grundsätzlich unterscheiden wir im Recht das

- Privat- (oder auch Zivil- [vom lat. *ius civile*]) Recht.
- Öffentliche Recht,
- Strafrecht.

Vereinfacht ausgedrückt geht es beim Privatrecht um die **rechtsgeschäftlichen Beziehungen zwischen Privatpersonen**, beim Öffentlichen Recht ist „der Staat“ als **Hoheitsträger** gefragt und beim Strafrecht wird ein Vorgang unter dem Gesichtspunkt der Vorgaben des **Strafgesetzbuches** beurteilt.

- 16 Das vorliegende Buch befasst sich mit dem „**Öffentlichen Baurecht**“. Darunter versteht man **Regelungen, die staatlichen Organen oder einem entsprechenden Hoheitsträger zugewiesen sind**. Typisches Beispiel für das Baurecht ist die Erteilung einer Baugenehmigung, die nur durch die entsprechende staatliche Stelle ausgesprochen werden darf (vgl. z. B. §§ 48, 58 Landesbauordnung Baden-Württemberg).

Hingegen regelt das **private (oder zivile) Baurecht Rechtsbeziehungen zwischen „gleichrangigen“ Personen**. Der Planer etwa, der von seinem Kunden (dem Bauherrn) einen Auftrag zum Entwurf bekommt, diesen erstellt und auch ausführt, wird privatrechtlich tätig. Fehler bei der Tätigkeit sind daher grundsätzlich dem Privatrecht zuzurechnen.

Auch die **Nachbargesetze** der Bundesländer regeln die Rechtsbeziehungen zwischen Privatpersonen (Nachbarn) und gehören nicht zum öffentlichen Baurecht. Beispielsweise das Nachbarrechtsgesetz des Bundeslandes Baden-Württemberg (NRG), in dem z. B. Regelungen zur Ableitung von Regenwasser (§ 1 NRG), zum Hammerschlags- und Leiterrecht (§ 7c NRG) oder zu Abständen bei Bepflanzungen (§§ 11 ff. NRG) enthalten sind.

II. Abgrenzung privates und öffentliches Baurecht

Das **private Baurecht** regelt die rechtlichen Beziehungen zwischen einem Bauwilligen und denjenigen, die Planungen erstellen, sie ausführen und die auch gegenüber den Behörden für den Bauherrn auftreten können. Das sind in der Praxis vor allem die Architekten und Bauingenieure, zum Teil aber auch Innenarchitekten und Personengruppen (wie z.B. Meister bestimmter Berufsgruppen oder Hochschulabsolventen; vgl. beispielsweise § 43 Abs. 4 LBO Baden-Württemberg). 17

Regelungen des Vertragsrechts z. B. aus dem Architektengesetz, dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) oder die Regelungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) werden ebenso hierzu gerechnet.

Das **öffentliche Baurecht** befasst sich hingegen mit den Aufgaben, die durch eine staatliche Stelle wahrgenommen werden müssen. Dazu gehören die **Aufstellung von Bauleitplänen** (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan – vgl. § 1 Abs. 1 bis 3 BauGB) oder andere Vorgaben des Baugesetzbuches, wie die **Veränderungssperre**, §§ 14, 16 Abs. 1 BauGB, um nur auf einige zentrale Vorschriften aus dem BauGB hinzuweisen. 18

Das gesamte **Baugenehmigungsverfahren** und die Prüfung der Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften obliegt den Behörden und gehört damit zum öffentlichen Baurecht. Als Beispiel ist die Erteilung (oder die Versagung) einer **Baugenehmigung** zu nennen, aber auch die **Einstellung von Bauarbeiten** oder **Abbruchsverfügungen** gehören zum öffentlichen Baurecht.

Insgesamt sind die **Aufgaben** der Baurechtsbehörden – wie sie etwa § 47 LBO Baden-Württemberg beschreibt – zu erwähnen, also darauf zu achten, dass Vorschriften die im Zusammenhang mit dem Bauen bestehen, eingehalten werden. Die **Befugnisse** der Baurechtsbehörden lassen es ggf. sogar zu, das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung durch Betretungsrechte einzuschränken. Diese Möglichkeit ist z. B. gegeben, wenn nur so festgestellt werden kann, ob planabweichend gebaut wurde (vgl. z. B. § 47 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg). 19

Sowohl das private wie auch das öffentliche Baurecht werden in Gesetzen des Bundes und der Länder geregelt. Erlassen werden sie von den Parlamenten. Anders hingegen ist es bei **Rechtsverordnungen (z. B. die Baunutzungsverordnung)**. Durch eine gesetzliche Festlegung erhalten die Fachministerien oftmals die Befugnis, für bestimmte Einzelheiten Rechtsverordnungen zu erlassen. Konkretisierungen von gesetzlichen Vorgaben sollen mittels solcher Regelungen gesteuert werden können. Außerdem gibt es eine große Anzahl von **technischen Regelwerken**, die in den **DIN-Normen** (Deutsche Industrienorm) festgelegt sind. Ziel ist es, einen einheitlichen Standard zu erreichen und zu sichern (vgl. z. B. § 3 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg). Häufig sind diese Vorschriften zur Gefahrenabwehr die entscheidenden Vorgaben. Sie spielen für die Planer eine zentrale Rolle. 20

Allgemeine Übersicht zum öffentlichen und privaten Baurecht in der Bundesrepublik Deutschland 21

Öffentliches Baurecht	Privates Baurecht
Eine staatliche Stelle (Hoheitsträger) wird tätig.	Vertragliche Regelungen zwischen dem Bauwilligen und seinem Planer.
Aufgabe: Prüfung der Einhaltung der öffentlichen Vorschriften durch den Hoheitsträger.	Aufgabe: Klärung und Vereinbarung dessen, was der Planer erledigen soll und die Regelung seiner Bezahlung.
Geregelt im Bundes- und Landesrecht.	Geregelt im Bundes- und Landesrecht.
Bundesrecht: – Baugesetzbuch – Energiespargesetze – Rechtsverordnungen zum Baugesetzbuch (z. B. Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung) – technische Vorschriften (DIN-Regelungen)	Bundesrecht: – Bauvertragsrecht – VOB (Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen) – sonstige privatrechtliche Regelungen etwa aus dem BGB

<p>Landesrecht:</p> <ul style="list-style-type: none">– Landesbauordnung– Rechtsverordnungen zur den Landesbauordnungen (z. B. Regelungen zu Garagen)– Vorgaben zur Energieeinsparung, die ergänzend zum Bundesrecht bestehen können– Sonderregelung für den Grundstücksverkauf, z. B. Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) des Landes Baden-Württemberg für die Veräußerung von Grund und Boden im Landwirtschafts- und Forstbereich (ein privatrechtliches Rechtsgeschäft bedarf der behördlichen Genehmigung, vgl. § 3 ASVG)	<p>Landesrecht:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Nachbarschaftsgesetze der Bundesländer mit z. B. Regelungen zu Einfriedigungen und Bepflanzungen (vgl. beispielhaft § 16 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen an Grundstücksgrenzen)
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

III. Unterscheidung Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

- 22 Bei Bauvorhaben können die Planung und Realisierung unterschiedliche Auswirkungen auf die Umgebung haben. Werden große Infrastruktureinrichtungen geplant – etwa Bahntrassen, Flughäfen, Hochspannungsleitungen oder Windparks –, ist zu prüfen, welche Auswirkungen hiervon ausgehen können und ob die Planung raumverträglich ist oder nicht. In einem besonderen Verfahren (dem sog. **Raumordnungsverfahren**) sind diese Fragen zu klären. Regelungen dazu enthalten das Raumordnungsgesetz und die dazu erlassene Raumordnungsverordnung. Die Landesgesetze, beispielsweise das Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg, enthalten Ergänzungen speziell für das jeweilige Bundesland.

Bei allen Großvorhaben ist es somit erforderlich, zu prüfen, ob ggf. das Thema Raumordnung abzuhandeln ist. Hierzu ist die Kontaktaufnahme mit der zuständigen Behörde (in Baden-Württemberg dem jeweiligen Regionalverband bzw. dem Regierungspräsidium) sinnvoll. Häufig ist die raumordnerische Betrachtung im Vorfeld der eigentlichen Bauleitplanung von Bedeutung.

- 23 Entsprechend den grundgesetzlichen Möglichkeiten (Art. 74 Nr. 18 und 31 GG) sind sowohl – so die Begriffe im Grundgesetz – das „Bodenrecht“ als auch die „Raumordnung“ durch den Bundesgesetzgeber geregelt worden. Mit dem Raumordnungsgesetz und dem Baugesetzbuch sind dazu die zentralen Gesetzeswerke geschaffen worden. Die Besonderheiten des Raumordnungsrechts werden in diesem Buch nicht näher behandelt. Es würde den Rahmen dieses Werkes sprengen. Planer sollten aber bei allen Großvorha-

ben beachten, dass das Thema Raumordnung eine Rolle spielen kann. Ein recht aktuelles Praxisbeispiel, bei dem der Einstieg Fragen der Raumordnung betrifft, dann das Thema der Bauleitplanung (gibt es z.B. einen Plan für Windkraftflächen?) sowie die Probleme der Genehmigung für die Errichtung der Anlage(n) eine Rolle spielen, sei im Folgenden mit dem Schlagwort „Windkraft“ angesprochen.



Abb. 6: Windpark in Mecklenburg-Vorpommern.

Aufgrund der weiter fortschreitenden Technik gibt es inzwischen immer leistungsfähigere Windkraftanlagen. Auch die Höhe der Anlagen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen und Anlagen mit einer Tendenz zu einer Gesamthöhe von bis zu 200m werden vermehrt nachgefragt. Solche Anlagen haben Auswirkungen auf die Umgebung: Sie sind vor allem weithin sichtbar, sie beeinträchtigen das Landschaftsbild und würden bei einer unkontrollierten Zulassung zu einer – so in der Diskussion oft zitierten – „Verspargelung der Landschaft“ führen. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die Privilegierung (gemeint ist eine vorrangige Zulassung) von Windkraftanlagen im Außenbereich gilt für **„raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen“** die Klärung ihrer Vereinbarkeit im Sinne der Raumord-

24

nung. Nach der Definition in § 3 Abs. 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen u. a. Maßnahmen, die Raum in Anspruch nehmen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflussen. Das ist bei der Errichtung mehrerer Windkraftanlagen (Windparks) im Regelfall gegeben. Die Anschlussfragen: Welche Vorgaben zur Raumordnung für den betreffenden Bereich gibt es? Sind Pläne für Flächen zur Windkraft in Raumordnungsplänen vorgegeben oder nicht?

- 25 Regelungen zu Plänen der Raumordnung sind in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich. So können in Baden-Württemberg Flächen für Windkraftanlagen ausgewiesen werden, jedoch nur im „positiven Sinne“ (sog. **Vorrangflächen**). Nicht aber enthalten die Pläne auch ein Verbot für andere Flächen (**Ausschlussflächen**). Daher ist in unserem Fall zu fragen, ob und welche Regelungen für Windkraftanlagen der Regionalplan enthält. Weist er positiv Flächen für Windkraftanlagen aus, ist das Problem raumordnerisch „gelöst“.

In einem sich anschließenden Genehmigungsverfahren sind dann weiter Fragen der **Bauleitplanung** (gibt es einen Bauleitplan für die Windkraftanlagen?) zu beachten. D.h. wo genau sind Standortflächen ausgewiesen. Wenn kein Plan vorliegt, die Planung also „in der freien Landschaft“ realisiert werden soll, ist zu klären, ob dies baurechtlich nach § 35 BauGB möglich wäre. Weiterhin spielen bei der Klärung zur Genehmigung viele Gesichtspunkte, u. a. Fragen des Landschaftsschutzes, des Artenschutzes und des Immissionsschutzes (hier sind Schlagworte u. a. Lärm, Schattenwurf, Infraschall) die zentrale Rolle.

- 26 Das **Bauplanungsrecht** selbst ist vor allem **Städtebaurecht**. Dabei unterscheiden wir das Allgemeine und das Besondere Städtebaurecht. Die damit verbundenen rechtlichen Regelungen enthält das Baugesetzbuch. Die dortigen Regelungen sind Bundesrecht und gelten somit in ganz Deutschland.

Im allgemeinen Städtebaurecht soll die Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet gesteuert werden. Ziel ist eine Sicherung vorhandener bewährter Strukturen, aber auch eine Entwicklung dort zu steuern, wo sie aus kommunaler Sicht nötig ist. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und Umweltschutz-Gesichtspunkte zu beachten (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Die Beplanung und die Nutzung von Grundstücken stehen beim Bauplanungsrecht im Vordergrund, wie ja schon der Begriff sagt.

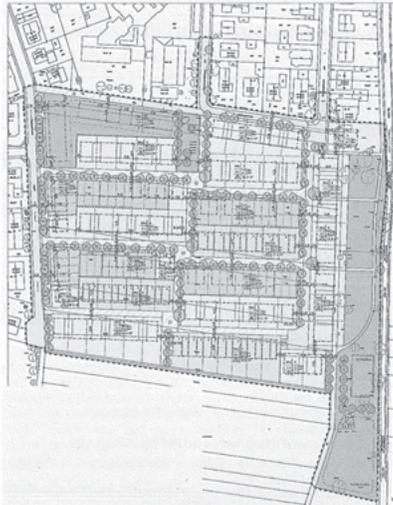
Amtliche Bekanntmachungen für alle Stadtteile

Öffentliche Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan „Lachenfeld“ im Stadtteil Blankenloch-Büchig

Der Gemeinderat der Stadt Stutensee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.11.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Lachenfeld“ im Stadtteil Blankenloch-Büchig und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2012.

Im Norden ist das Plangebiet durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Vogesenstraße 3, Mahlbergstraße 2-8 und Turmbergstraße 11 sowie der Theodor-Heuss-Grundschule mit Sporthalle in der Schwarzwaldstraße 4 begrenzt. Die Alte Bach verläuft entlang der östlichen Gebietsgrenze. Im Süden ist das Gebiet durch die fiktive Verlängerung der westlich gelegenen Bebauung eingefasst. Durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Vogesenstraße 4-8 sowie Kandelstraße 29 wird das Plangebiet im Westen begrenzt.



Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel und Zweck der Überplanung ist es, aufgrund der anhaltenden Nachfrage den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken und die städtebauliche Entwicklung zu sichern und weiter voranzutreiben. Die bestehenden Landwirtschaftsflächen sollen durch die Aufteilung in flexible Baufelder neu geordnet werden. Die individuelle Realisierung unterschiedlicher Wohnformen tragen zur Attraktivität des Gebiets bei. Entlang der Alten Bach soll eine Grünzone entstehen, die als Spiel- und Versickerungsfläche genutzt werden kann. Das Gebiet soll durch die Festlegung von verkehrsberuhigten Bereichen weitestgehend autofrei bleiben. Zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit ist ein Ausschluss der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung vorgesehen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes (Geltungsbereich siehe Übersichtsplan) wird mit Begründung und den Scoping-Unterlagen bis zum 07. Januar 2013

im Rathaus Stutensee, Stadtbauamt, Zimmer Nr. 218, während der üblichen Öffnungszeiten ausgelegt. Während der Auslegungsfrist kann sich jeder bei der Stadtverwaltung Stutensee, Sachgebiet Stadtplanung, Zimmer 218, Rathausstraße 1-3, 76297 Stutensee über die Ziele und Zwecke der Planung informieren, die Planunterlagen einsehen und Anregungen schriftlich geltend machen.

Hinweis:

Nach den gesetzlichen Vorschriften ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht anzufertigen. Die Öffentlichkeit wird daher ausdrücklich aufgefordert alle ihnen bekannten umweltbezogenen Informationen der Stadt Stutensee zur Verfügung zu stellen.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Stutensee, den 21.11.2012

- Dr. Matthias Ehrlein -
Bürgermeister

Abb. 7: Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Stutensee (bei Karlsruhe) zur Aufstellung eines Bebauungsplans samt Begründung.

27 Die Städte und Gemeinden haben das Recht, aber auch die Pflicht, bei Bedarf die planerische Entwicklung in ihrem Bereich vorzunehmen, wie sich aus der Vorschrift des § 1 BauGB ergibt. Das heißt konkret eine Bestandsaufnahme, eine Auswertung der Fakten und Überlegungen (im politischen Raum) zur Gestaltung des Gemeindegebiets nach den gegebenen Bedürfnissen.

Wie dies geschehen soll, sagt das Gesetz auch, nämlich durch die Aufstellung von Bauleitplänen, d. h. durch die beiden Möglichkeiten **Flächennutzungs- und Bebauungsplan**. Aber auch für die Sicherung der kommunalen Planung und Vorgaben für Flächen, für die keine Bauleitpläne bestehen, enthält das BauGB Regelungen.

28 Für unseren Einstiegsfall (s. o. unter I Rn. 10) ist nun zu prüfen, ob ein **Bauleitplan zum Thema Windkraft** vorliegt oder nicht. Wenn die Gemeinde einen Plan (für Windkraftanlagen genügt ein **Flächennutzungsplan**, vgl. § 5 Abs. 2b BauGB, möglich ist aber auch ein Bebauungsplan) aufgestellt hat, sind die dortigen Vorgaben zu beachten. So besteht mit der Darstellung von Flächen für die Windkraft auch ein Ausschluss für andere Flächen im Gemeindegebiet. Wenn der Plan also eine Fläche für die Anlagen ausweist, bedeutet dies gleichzeitig ein „Nein“ für andere Flächen. Somit wird die Privilegierung für Windkraftanlagen durch den Plan abgeändert. Wenn indes kein Bauleitplan vorliegt, ist die Regelung des § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB anwendbar. Eine planerische Steuerung der Windkraft im Außenbereich der Gemeinde wird damit deutlich schwerer.

Bei dem Beispiel eines Wohnhausbaus (s. o. unter I Rn. 10) ist ein **Bebauungsplan** zu lesen, falls ein solcher vorliegt. Die dortigen Festsetzungen sind bei der Planung zu beachten, ebenso die Vorgaben der Landesbauordnung (z. B. Regelungen zu Abstandsflächen, barrierefreies Bauen und allgemein Anforderungen an „gesunde Wohnverhältnisse“). Abweichungen von den Festsetzungen sind nur unter bestimmten, eng umgrenzten Voraussetzungen möglich (§ 31 BauGB), denn der Planungswille der Gemeinde hat sich im Bebauungsplan niedergeschlagen. Fehlt indes ein Bebauungsplan, hat der Planer zu überlegen, ob sich seine Planung in die Umgebung einfügt; vereinfacht ausgedrückt, ob sie sich an die Größe und die Nutzungsart (Wohnen oder eine andere Nutzung) in der Umgebung hält oder nicht.

Im **Besonderen Städtebaurecht** geht es vor allem um die Verbesserung einer bereits vorhandenen **städtebaulichen Struktur** durch unterschiedliche Möglichkeiten, die „passgenau“ auf eine Kommune angewandt werden sollen. 29