

BAUSTEINE DES PLANUNGS- UND BAUMANAGEMENTS (15)

Die Bebaubarkeit von Grundstücken / Bauleitplanung

Nicht jedes Fleckchen Erde ist bebaubar. Schöne Pläne zu zeichnen, um dann zu erfahren, daß so nicht (oder vielleicht überhaupt nicht!) gebaut werden kann, ist bitter. Die erste Tätigkeit des Architekten muß daher sein, die Bebauungsmöglichkeiten zu erkunden. Es gibt Möglichkeiten, in Erfahrung zu bringen, welche Belange einer Bauabsicht entgegenstehen und wie man sie ggf. ausräumen kann.

Einschränkungen der Bebaubarkeit von Grundstücken bestehen durch rechtliche und sonstige Einschränkungen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich grundsätzlich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches - hier speziell die §§ 29 bis 35. Im Einzelnen sind das:

§ 29 Begriff des Vorhabens; Geltung der Rechtsvorschriften

§ 30 Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

§ 32 Nutzungsbeschränkungen ...

§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile

§ 35 Bauen im Außenbereich

Bestehende rechtliche und sonstige Regelungen sowie Einschränkungen der Bebaubarkeit von Grundstücken kann man durch eine formlose **Anfrage bei den Planungsämtern** der Kommunalverwaltungen erfahren. Die Bandbreite der Auskünfte kann, bedingt durch das zur Verfügung stehende Material und die zu beurteilende Sach- und Rechtslage, von recht eindeutigen bis zu eher vagen Aussagen reichen.

Eine **Bauvoranfrage** kann weitere Klärung bringen. Je präziser die Bauabsichten hier beschrieben werden, desto genauere Auskünfte der kommunalen Bau- und Planungsverwaltung kann man erwarten.

Bei festgestellter grundsätzlicher Bebaubarkeit ist (abschließend) im Regelfall ein **Antrag auf Baugenehmigung** beim Bauordnungsamt notwendig. Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung erforderlichen Bauvorlagen einzureichen. In ihm werden die bauordnungsrechtlichen Einzelheiten zu Gestaltung, Funktionen und Struktur der baulichen Anlage behandelt.

Aufgaben des Architekten

Im Hinblick auf das öffentlich rechtliche Genehmigungsverfahren ergeben sich für den Architekten die folgenden Aufgaben:

- Vorklärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes durch Anfrage beim Planungsamt der Kommune.
- Bei nicht eindeutiger Sachlage, Klärung der Situation durch schriftliche Bauvoranfrage.
- Falls Planungsrecht (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) erst geschaffen werden muß, kann das durch Antragstellung beim Planungsamt, unter Beifügung entsprechender Unterlagen, initiiert werden.
- Erarbeitung von Bauantragsunterlagen und einreichen dieser Unterlagen bei der Bauordnungsbehörde der Kommune.

- Einarbeiten von bauordnungsrechtlichen Auflagen in die Ausführungspläne mit Sicht auf die Abnahme des Werkes durch die Bauordnung der Kommune.

Dieser Ablauf ist jedem Architekten geläufig, muß doch (fast) jedes Vorhaben das öffentlich rechtliche Verfahren durchlaufen.

Unübersichtlich und kompliziert wird es immer dann, wenn **Planungsrecht** erst geschaffen werden muß. Das ist nicht mehr der Normalfall in der Architektenpraxis und wird wegen der erforderlichen „Gesetzeskunde“ nicht gerne angefaßt. Dabei ist das Ganze überhaupt kein Hexenwerk, wenn man sich die Verfahrensabläufe in einem Flußplan übersichtlich darstellt.

Bauleitplanung ist die Grundlage für das Bauantragsverfahren

Über den Umfang der notwendigen Unterlagen und den Zeitaufwand von Beginn bis zur Erlangung der Rechtskraft eines B-Plan-Verfahrens herrschen bei Architekten sehr oft **falsche Vorstellungen**. Verfahrensabläufe der Bauleitplanung sind durch ihre Komplexität und Einzelfallbezogenheit nicht ohne weiteres zu durchschauen, und deshalb hinsichtlich des anzusetzenden Arbeits- u. Zeitaufwandes nicht pauschalierbar. Erst einfallbezogene Abläufe in Form von Ablaufdiagrammen und Flußplänen können das sichtbar machen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Unter Bauleitplanung versteht man städtebauliche Planungen, mit der die Kommunen als Ausdruck ihrer Planungshoheit die städtebauliche Entwicklung durch Regelungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke bestimmen. Es handelt sich dabei um die **planungsrechtliche** Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben. Die **bauordnungsrechtliche** Beurteilungsgrundlage ist die jeweilige Landesbauordnung.

Die gesetzlichen Grundlagen für alle Bauleitplanungen sind primär das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Andere Vorschriften, wie z.B. Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Landeswassergesetz (LWG) etc. treten noch hinzu.

Von der hierarchischen Abfolge unterscheiden wir:

Plan	Verantwortlich
1. Raumordnungsplan	Bund
2. Regionalpläne	Land
2.1 Landesentwicklungsplan (Ges. Entwicklung des Landes)	Innenminister des Landes
2.2 Gebietsentwicklungspläne (Regionale Entwicklung in Teilabschnitten)	Regierungsbezirk
3. Gemeindliche Bauleitpläne	
3.1 Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)	Kommune
3.2 Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)	Kommune

Die Genehmigungsfähigkeit eines geplanten Bauvorhabens hängt von dessen Vereinbarkeit mit den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ab. Ansonsten richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften der §§ 34, 35 Baugesetzbuch.

Der Bebauungsplan

Die folgenden Ablaufpläne und Tabellen (in diesem Zusammenhang soll nur das Bebauungs-Plan-Verfahren interessieren) sind das Ergebnis von Literaturrecherchen und Nachfragen bei Ämtern einer deutschen Großstadt¹.

Die Abläufe (und in deren Folge die Termine) können von Kommune zu Kommune variieren und müssen daher dem aktuellen Vorhaben immer angepaßt werden.

Ob die Aufstellung eines B-Plans erforderlich ist, richtet sich nach Größe und Umfang des Vorhabens, seine Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie den damit zusammenhängenden hohen Regelungsbedarf. In einem solchen Fall ist mit der Gemeinde über die Aufstellung und Abwicklung eines Bebauungsplans zu verhandeln. Ein Rechtsanspruch darauf besteht **nicht**. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan kann durch einen neuen Bebauungsplan ganz oder teilweise ersetzt werden.

Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Ein rechtsverbindlicher B-Plan kann (auf Antrag) über eigenständige Verfahren nach § 2 Abs. 4 oder § 13 BauGB förmlich geändert werden.

Wenn durch die beabsichtigte Änderung **die Grundzüge der Planung berührt werden**, kommt die „normale“ oder „reguläre“ Änderung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zur Anwendung (Beispiel: Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche). Es gelten dieselben Verfahrensvorschriften und -abläufe wie für einen B-Plan.

Die Änderung im **vereinfachten** (weil verkürzten) Verfahren nach § 13 BauGB setzt voraus, daß durch sie die Grundzüge der Planung **nicht** berührt werden (typisches Beispiel: Ausdehnung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), etc.). Bei diesem Verfahren kann von einer Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Verfahrensrechtliche Voraussetzung ist, daß die durch die beabsichtigte Änderung betroffenen Bürger (Eigentümer/Mieter von bebauten oder unbebauten Nachbargrundstücken) und die sachberührten Träger öffentlicher Belange schriftlich informiert werden und ihnen Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (ca. 4 Wochen) gegeben wird. Wahlweise kann anstelle dessen aber auch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und/oder eine TÖB-Beteiligung nach § 4 BauGB durchgeführt werden.

Die Bestimmung des Kreises der **betroffenen** Bürger ist einzelfallabhängig. Wenn der Kreis der Betroffenen nur schwer überschaubar ist, empfiehlt sich aus Gründen der Rechtssicherheit die öffentliche Auslegung.

B-Plan ersetzendes Instrument

Anwendung der Vorschriften des § 125 Abs. 2 BauGB

Bei der Vorschrift des § 125 Abs. 2 handelt es sich um ein sogen. planersetzendes Instrument in kleinerem Umfang, das in den nachfolgenden Fallbeispielen erläutert wird.

Diese Vorschrift bezieht sich **ausschließlich** auf die Herstellung einer **Erschließungsanlage**, über welche die planungsrechtliche Zulässigkeit und damit die grundlegende Voraussetzung für eine spätere Genehmigungsfähigkeit **der Bauvorhaben** geschaffen wird.

Die Herstellung von Erschließungsanlagen setzt grundsätzlich einen Bebauungsplan voraus. Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, kann eine Erschließungsanlage hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 - 6 BauGB bezeichneten Anforderungen (Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgebote, gerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange) entspricht. Ein Prüfstatat wird vom Planungsamt nach erfolgreichem Abschluß des Verfahrens erteilt.

¹ Planungsamt der Stadt Dortmund

Beispiel 1

Einem 2000 m² großen Grundstück ist ein anderes Grundstück vorgelagert, welches an einer öffentlichen Straße liegt. Die Bebauung dieses Grundstückes mit Wohnhäusern ist nach § 34 BauGB zulässig; die des dahinterliegenden Grundstückes aber wegen fehlender Erschließung **nicht**.

Beispiel 2

Ein 70 x 60 m² großes Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Nach § 34 BauGB ist nur eine Straßenrandbebauung zulässig; die dahinterliegenden Grundstücksteile sind wegen fehlender Erschließung dagegen **nicht** bebaubar.

In den vorgenannten Fällen wäre es denkbar, über den Ausbau einer entsprechenden Erschließungsstraße mit Wendeanlage die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben herzustellen.

Anwendungsvoraussetzungen:

Es ist ein Antrag mit kurzer Begründung des Vorhabens und einer Planungsskizze zur Prüfung beim Planungsamt einzureichen. Voraussetzung ist:

- Es muß sich um ein planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet handeln.
- Die für die Herstellung der Erschließungsanlage in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen müssen sich im Eigentum des Antragstellers befinden.

Der § 125 enthält zwar **keinerlei** Vorgaben hinsichtlich der Verfahrensabwicklung, eine Beteiligung der sachberührten Träger öffentlicher Belange (vor allem der Ver- und Entsorgungsunternehmen) sowie der Grundstücksnachbarn ist in jedem Falle ebenso geboten, wie über eine Informations-/Beschlussvorlage das Einholen eines politischen Votums.

Die öffentlichen Erschließungsanlagen werden grundsätzlich vom Tiefbauamt ausgebaut, wobei sich die zeitliche Realisierung nach der Einordnung in das mittelfristige Investitionsprogramm (MIP) richtet. Begehrt der Bauherr eine zügigere Verwirklichung, kann er die Ausbaumaßnahme unter der Leitung des Tiefbauamtes selbst realisieren (lassen). Dazu steht ihm die Möglichkeit des Abschlusses eines inhaltlich mit dem Tiefbauamt abzustimmenden Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB offen. Dieser bedarf in der Regel noch der Zustimmung des Rates. Mit der vg. Vorgehensweise kann der Ausbau der Erschließungsanlage und damit die für die Erteilung der Baugenehmigung erforderliche „gesicherte Erschließung“ vom Bauherrn selbst zeitlich gesteuert werden.

Vergleich „klassischer“ Bebauungsplan / Vorhaben- u. Erschließungsplan

Der Vorhaben- u. Erschließungsplan (VEP) nach § 12 BauGB ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan hinsichtlich seiner Rechtsqualität ein dem „klassischen“ B-Plan gleichgestelltes planungsrechtliches Regelungsinstrument. Die Gemeinde kann durch einen VEP die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger (= natürliche oder juristische Person) auf der Grundlage eines mit dem Planungsamt zuvor abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- u. Erschließungskosten per Durchführungsvertrag vertraglich verpflichtet.

Auf der Grundlage eines entsprechenden Antrages des Vorhabenträgers entscheidet i.d.R. der Rat (nach vorheriger Prüfung durch das Planungsamt) über die Einleitung des Planverfahrens. Der VEP ist für jedes Vorhaben zulässig.

Anwendungsvoraussetzungen

- Formeller Antrag des Vorhabenträgers mit Vorhabenbeschreibung unter Beifügung von Planunterlagen und einer Begründung.

- Bonität und fachliche Eignung des Vorhabenträgers (die finanzielle Leistungsfähigkeit kann z.B. durch schriftliche Kreditzusagen von Banken oder Bürgerschaftserklärungen nachgewiesen werden).
- Der Vorhabenträger muß Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt (Nachweis der Flächenverfügbarkeit).
- Der Plan darf nur einen begrenzten Regelungsbedarf erfordern, d.h., der Bereich (Größe und Zuschnitt) muß überschaubar, die äußere Erschließung gesichert und Probleme, wie z.B. Altlasten, Sanierung, Eingriffsregelung, für den Vorhabenträger handhabbar sein.
- Abschluß von vertraglichen Regelungen (Durchführungsverträge, Teil A + B) zu städtebaulichen, wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Rahmenbedingungen.

Teil A enthält die generellen Bedingungen und Verpflichtungen, somit Regelungen, die im Interesse einer einvernehmlichen zügigen Realisierung des Vorhabens dem Investor aufzugeben sind, z.B. gestalterische Vorgaben zum äußeren Erscheinungsbild des Baukörpers und Freiflächen, Fristfestlegungen zur Beantragung der Baugenehmigung, Baubeginn, Fertigstellung etc. sowie Kostenübernahmeerklärung.

In **Teil B** wird vorrangig die Sicherstellung der Erschließung und Herrichtung von ökologischen Kompensationsflächen geregelt.

Unterscheidungsmerkmale

Bei einem **Vorhaben und Erschließungs Plan** (VEP) ist man nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und auch nicht an die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Deshalb **kann** der Inhalt eines VEP über zeichnerische Festlegungen und ggf. textliche Regelungen erfolgen, die das Planungsvorhaben für jedermann eindeutig identifizieren.

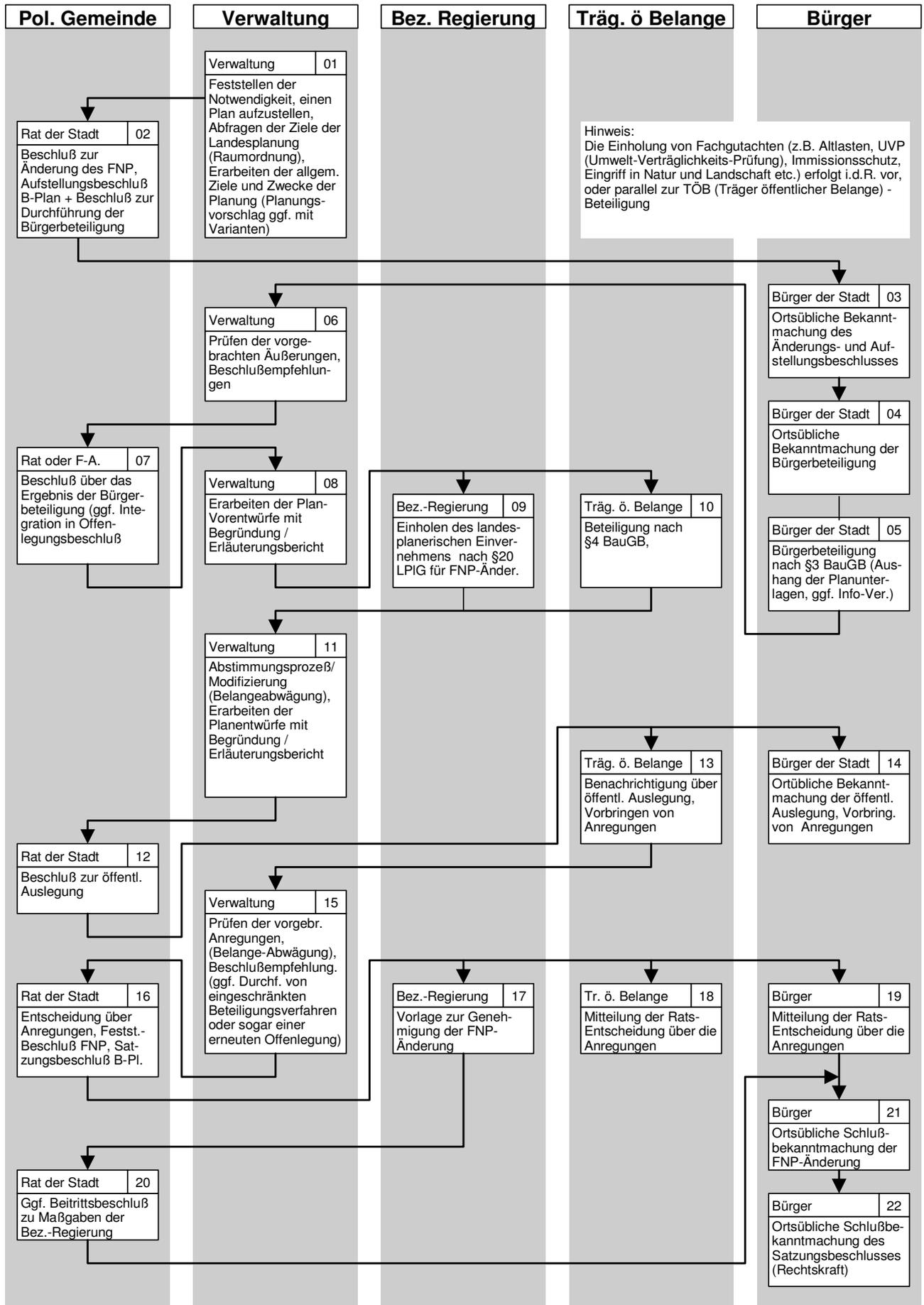
Beim „klassischen“ B-Plan liegt dessen Abwicklung **vollständig und ausschließlich** in der Hand der Gemeinde. Im Gegensatz dazu kann der Vorhabenträger bei einem VEP auf die zeitliche Abwicklung des Planverfahrens Einfluß nehmen, da ihm (in enger Abstimmung mit dem Planungsamt) die Vorbereitung / Durchführung wesentlicher Verfahrensschritte, Erarbeitung von Plan und Begründung, deren Vervielfältigung, Abwägungsvorschläge etc. übertragen werden.

Bei einem Vorhaben und Erschließungs Plan hat der Bauherr (oder der Architekt als sein Vertreter) es zu einem großen Teil selbst in der Hand, die Realisierung seines Vorhabens ziel- u. zeitorientiert zu steuern.

Planarten und Hierarchie der Planungen					
	Ziele	Grundlage	Planart		
Übergeordnete Planungen	Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraumes der Bundes Republik Deutschland und seiner Teilräume durch Raumordnungspläne	Raumordnungs-gesetz	Bund Raumordnungs-grundsätze des Bundes	Fachplanungen	
	Grundsätze und allgemeine Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gesamtentwicklung des Landes.		Landesplanung		Land ... Landesentwicklungs-programm (Gesetz) Landesentwicklungs-pläne (Beschluß, Ausschuß)
	regionale Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und für die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen.				Bezirksregierung Gebietsentwicklung-spläne
Bauleitplanung	Regelung der Nutzung der Flächen und Grundstücke der Gemeinde mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.	Baugesetzbuch	Gemeinde Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)		
		Baunutzungs-verordnung	Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan (verbindlicher Bauleitplan)		
Bau-an-trag	Regel. zur bauordnungs-rechtl. Genehmigungsf. von baulichen Anlagen	Bauordnung des Landes	Bauherr Bauplan		

Bauleitplan-Verfahren (B-Plan / F-Planänderung)

Flußplan / Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB



Bauleitplan-Verfahren (B-Plan / F-Planänderung) Flußplan / Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Die in dem Flußplan gezeigten Verfahrensschritte erfordern im Normalfall einen Zeitaufwand von ca. 125 Kalenderwochen. Durch Parallelbearbeitung kann der Zeitaufwand um ca. 30 Kalenderwochen verkürzt werden, d.h. im günstigsten Fall ist immer noch mit 95 Kalenderwochen – oder rund fast zwei Jahren zu rechnen.

Für etwa notwendige Bauleitverfahren muß man sich ganz besonders bei der Projektentwicklung interessieren, weil es sich hier meistens um sehr umfangreiche, komplexe Vorhaben handelt. Eine falsche Einschätzung der Zeitabläufe hat schon so manches Projekt verzögert und damit unnötig verteuert.