



MEIDERT & KOLLEGEN  
RECHTSANWÄLTE

# Grundlagen des Öffentlichen Baurechts

**Axel Weisbach**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Kanzlei Augsburg**

Bergiusstr. 15  
86199 Augsburg  
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0  
Fax: 08 21 / 90 630 – 11  
E-Mail: [kanzlei@meidert-kollegen.de](mailto:kanzlei@meidert-kollegen.de)

[www.meidert-kollegen.de](http://www.meidert-kollegen.de)

**Kanzlei München**

Maximiliansplatz 5  
80333 München  
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0  
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11  
E-Mail: [muenchen@meidert-kollegen.de](mailto:muenchen@meidert-kollegen.de)

# Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung

I.

Ordnungsgemäß  
durchgeführtes **Verfahren**  
(formelle Seite)

II.

Gesetzmäßiger **Inhalt**  
(materielle Seite)

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

## ➤ Aufstellungsbeschluss

### ➤ § 2 Abs.1 BauGB

(1) <sup>1</sup>Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. <sup>2</sup>Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

- Beschluss des Gemeinderats
  - **Nicht zwingend** erforderlich (keine Wirksamkeitsvoraussetzung)
  - Inhalt: Feststellung der Planungsnotwendigkeit innerhalb eines bestimmten Gebiets; keine Aussage über den Inhalt des künftigen Bauleitplans notwendig
  - **Ortsübliche Bekanntmachung** erforderlich
  - Entsprechend: Änderungs-, Ergänzungs- oder Aufhebungsbeschlüsse bei bereits bestehenden Bebauungsplänen, § 1 Abs.8 BauGB
- 
- **Ausarbeitung eines ersten Planentwurfs**
    - Einschaltung eines Planungsbüros oder eines eigenen Planungsteams
    - Kein förmlicher Verfahrensschritt, sondern praktische Notwendigkeit

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- Umweltprüfung
  - § 2 Abs.4 BauGB

(4) <sup>1</sup>Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. <sup>2</sup>Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. <sup>3</sup>Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. <sup>4</sup>Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. <sup>5</sup>Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. <sup>6</sup>Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- **In der Umweltprüfung werden**
  - die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt
  - im Umweltbericht beschrieben
  - und bewertet
- **Grds. Pflicht zur Umweltprüfung für Flächennutzungspläne und Bebauungspläne**
  - Ausnahmen: Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB), Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB), Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs.6 BauGB)
- **Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bauleitplans**
- **Nimmt an der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung teil**
- **Inhalt der Umweltprüfung: Erarbeitung eines Umweltberichts**

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

## ➤ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

### ➤ § 4 Abs.1 BauGB

(1) <sup>1</sup>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. <sup>2</sup>Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

### ➤ **Zweistufigkeit** der Behördenbeteiligung

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB
- Reguläre Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB
- Wichtige Behörden: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt, Straßenbauamt, Nachbargemeinde
- Beteiligung nur der Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung konkret **berührt** wird

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

## ➤ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

### ➤ § 3 Abs.1 BauGB

(1) <sup>1</sup>Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

<sup>2</sup>Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1.ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder

2.die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

<sup>3</sup>An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

### ➤ **Zweistufigkeit** der Öffentlichkeitsbeteiligung:

➤ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB

➤ Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB

➤ Frühzeitige Bürgerbeteiligung, sobald die Überlegungen der Gemeinde über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung „vorstellungsreif“ sind, d.h. einen gewissen Reifegrad besitzen (**Vorstadium der Planung**)

➤ Zweck: Vervollständigung des Planungsmaterials und Beteiligung der Bürger an der Gestaltung des Plangebiets

➤ **Keine** bestimmte **Form** vorgeschrieben, z.B. Bürgerversammlung

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
  - Im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt
  - Beschluss des Gemeinderats über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs
  - Grundlage sind die erarbeiteten Planungsunterlagen und die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- **Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung/Öffentliche Auslegung**
  - **§ 3 Abs.2 BauGB**

(2) <sup>1</sup>Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. <sup>2</sup>Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. <sup>3</sup>Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. <sup>4</sup>Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. <sup>5</sup>Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. <sup>6</sup>Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Abs. 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- Öffentliche Auslegung als **Kernstück** der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ortsübliche **Bekanntmachung** bzgl. Ort und Dauer der Auslegung 1 Woche **vorher** erforderlich
- **Auslegung** des von der Gemeinde beschlossenen Entwurfs des Bauleitplans nebst Begründung
- Zweck der Auslegung: Unterrichtung der Bürger, damit diese sich mit dem konkreten Planentwurf sinnvoll auseinandersetzen können
- Dauer der Auslegung: **1 Monat**
- Nach Ablauf der Monatsfrist können Stellungnahmen uU unberücksichtigt bleiben (**Präklusion**), § 4a Abs.6 BauGB
- **Jedermann** kann sich zum Planentwurf äußern
- Bei Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs ist eine **erneute Auslegung** erforderlich (uU Verkürzung der Auslegungsfrist möglich)
- Verstoß gegen § 3 Abs.2 BauGB führt grds. zur **Nichtigkeit** des Bauleitplans

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

## ➤ Stellungnahmen der betroffenen Behörden

### ➤ § 4 Abs.2 BauGB

(2) <sup>1</sup>Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. <sup>2</sup>Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. <sup>3</sup>In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. <sup>4</sup>Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

- Monatsfrist (**Präklusion**, § 4a Abs.6 BauGB): Nicht fristgerecht vorgebrachte Belange können grds. unberücksichtigt bleiben

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- **Entgegennahme und Prüfung der Stellungnahmen**
  - Prüfpflicht bzgl. der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen
  - Mitteilung des Ergebnisses an die Person, die die Stellungnahme abgegeben hat (keine Begründungspflicht)
  - Wenn Stellungnahmen berücksichtigt werden, ist eine erneute Auslegung des geänderten Entwurfs erforderlich; Abkürzung der Auslegungsfrist ist möglich
  
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB (Bebauungsplan) bzw. Feststellungsbeschluss (Flächennutzungsplan)**
  - Abschließende Abwägungsentscheidung des Gemeinderats

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

- **Genehmigungsverfahren**
  - **Flächennutzungsplan:** Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich, § 6 Abs.1 BauGB
    - **Landratsamt** bei kreisangehörigen Gemeinden
    - **Regierung** bei Großen Kreisstädten und kreisfreien Städten
  - **Bebauungsplan:** grds. keine Genehmigung erforderlich; Ausnahme: wenn Bebauungsplan nicht aus Flächennutzungsplan entwickelt wurde
  
- **Ausfertigung (des Bebauungsplans)**
  - Bürgermeister versieht Plan mit seinem Namen und Amtsbezeichnung
  
- **Ortsübliche Bekanntmachung (des Bebauungsplans)**
  - Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, nicht des Bebauungsplans
  - Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft

# Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

