

## A. Der Bebauungsplan

### I. Allgemeines

Sinn: Regelung komplexer Sachverhalte mit polygonalen Rechtsverhältnissen durch formalisiertes Verfahren.

Inhalt des Bebauungsplans regelt § 9 BauGB (bspw. Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen). Der B-Plan muss begründet werden (§ 9 Abs. 8 BauGB).

**§ 30 Abs. 1 BauGB:** Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften **mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen** enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Ein **einfacher Bebauungsplan** enthält die qualifizierenden Festlegungen nicht.

**§ 30 Abs. 3 BauGB:** Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

Dem qualifizierten Bebauungsplan ist der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** gleichgestellt (§ 30 Abs. 2 BauGB).

**§ 12 Abs. 1 BauGB:** Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (**Durchführungsvertrag**).

Er bezieht sich also auf ein bestimmtes Vorhaben eines Investors und hat dessen Vorhaben- und Erschließungsplan zum Gegenstand. Hier ist die Vorschrift des § 12 Abs. 3a BauGB zu beachten:

**Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise **eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt**, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen **nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet**. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.**

Die **Unterscheidung der drei Arten** von Bebauungsplänen hat für die Zulässigkeit von Bauvorhaben Bedeutung:

- Beim **qualifizierten** Bebauungsplan richtet sich diese nach dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen selbst.
- Beim **einfachen Bebauungsplan** richtet sie sich nach § 34 oder § 35 BauGB, je nachdem ob es sich bei dem Bauvorhaben um eines innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen oder im Außenbereich handelt.
- Der **vorhabenbezogene Baubauungsplan** ist dem qualifizierten gleichgestellt.

Exkurs: 2007 wurde § 13a BauGB neu eingefügt für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Diese sind jedoch wohl kaum klausurtauglich.

## II. Rechtmäßigkeit und Rechtswidrigkeit

Der Bebauungsplan wird als Satzung im Wege der Normenkontrolle gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO überprüft.

### **§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO**

*Das Oberverwaltungsgericht entscheidet im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit auf Antrag über die Gültigkeit*

*1. von Satzungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen worden sind, sowie von Rechtsverordnungen auf Grund des § 246 Abs. 2 des Baugesetzbuchs*

Formell müssen Zuständigkeit, Verfahren und Form eingehalten werden. Insbesondere das Verfahren hat eine hohe Bedeutung. Es ist dem BauGB ein mehrstufiges Verfahren zu entnehmen.

Zunächst muss ein **Planaufstellungsbeschluss** durch den Gemeinderat beschlossen und bekannt gemacht werden. Danach hat die Gemeinde die **Abwägungsgesichtspunkte** zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Insbesondere geht es um den Umweltschutz, für den eine **Umweltprüfung** durchgeführt werden muss, § 2 Abs. 4 BauGB.

### **§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne**

*(1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen. [...]*

*(3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.*

*(4) 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;*

Sodann ist ein **Planentwurf** zu erarbeiten und zu begründen (§ 2a BauGB). In diesem Rahmen findet auch die **Beteiligung** benachbarter Gemeinden (§ 4 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) statt.

Letztlich **beschließt** die Gemeinde den Plan (§ 10 Abs. 1 BauGB), lässt ihn ggf. **genehmigen**, fügt eine **zusammenfassende Erklärung** (§ 10 Abs. 4 BauGB) an und macht ihn **öffentlich bekannt** (§§ 6 Abs. 5, 10 Abs. 3 BauGB).

In materieller Hinsicht ist die planerische Abwägung wichtigstes Kriterium. Sie ist ein **subjektiv-öffentliches Recht**.

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

Das Gericht darf die Abwägung nur auf bestimmte Abwägungsfehler überprüfen, auch wenn es sich bei den Vorschriften der planerischen Abwägung um unbestimmte Rechtsbegriffe handelt.

Zunächst ist zu überprüfen, ob der Bebauungsplan überhaupt erforderlich ist:

**§ 3 Abs. 1 S. 1 BauGB:** *Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*

Dann sind Planungsentscheidungen auf **Abwägungsfehler** (entspricht Ermessensfehler) hin zu untersuchen. Es wird unterschieden zwischen Abwägungsausfall, -defizit (= Unvollständigkeit), -fehleinschätzung (= Bedeutung eines öffentlichen oder privaten Belangs wurde verkannt) und -disproportionalität (= Verkennen des Gewichts eines Belangs). Es muss eine **mögliche Fehlerkausalität** vorliegen, der Fehler muss sich also möglicherweise auf das Ergebnis ausgewirkt haben.

### **III. Fehlerfolgen**

Zur Beachtlichkeit von Fehlern treffen §§ 214, 215 BauGB eine Aussage. Abwägungsmängel sollen nur dann zur Aufhebbarkeit der Satzung führen, wenn sie nicht unbeachtlich sind nicht durch eine Planungsergänzung oder ein ergänzendes Verfahren behoben werden können.

### **IV. Prüfung**

---

#### → **Prüfschema Normenkontrolle**

1. Rechtsgrundlage: Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i.V.m. §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 10 BauGB.
  2. Formell: Zuständigkeit, Verfahren, Form (s.o.)  
Verfahrens- und Formfehler können gem. §§ 214, 215 geheilt werden oder sind unbeachtlich. Ggf. kann ein ergänzendes Verfahren durchgeführt werden (§ 214 Abs. 4 BauGB).
  3. Materiell
    1. Erfordernis eines Flächennutzungsplans, § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB  

*Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.*
    2. Planberechtigung, § 1 Abs. 3 BauGB
    3. Bestimmtheitsgebot
    4. Anpassung an Ziele der Raumordnung (selten)
    5. Beachtung des Planungsrahmens (Vorgaben der BauNVO)
    6. Beteiligung benachbarter Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)
    7. Keine Ermessensfehler (s.o.)
    8. Unbeachtlichkeit von Fehlern nach § 214 Abs. 3 BauGB
    9. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB
- 

#### **1. Formelle Rechtmäßigkeit**

##### **a) Zuständigkeit**

Zuständig ist die Gemeinde.

##### **b) Verfahren/Form**

Grundsätzlich sind Verfahrens-/Formverstöße ein Nichtigkeitsgrund, im Baurecht gilt aber der Grundsatz der Planerhaltung. Heilung/Unbeachtlichkeit von Fehlern folgen aus den §§ 214, 215 BauGB.