

Einführung Planungsrecht

1. Termin

14.06.2021

17 Uhr



Übersicht der Termine

14. Juni

Raumordnung

Kommunale Bauleitplanung

Sicherungsinstrumente

21. Juni

Informelle Konzepte

Besonderes Städtebaurecht

28. Juni

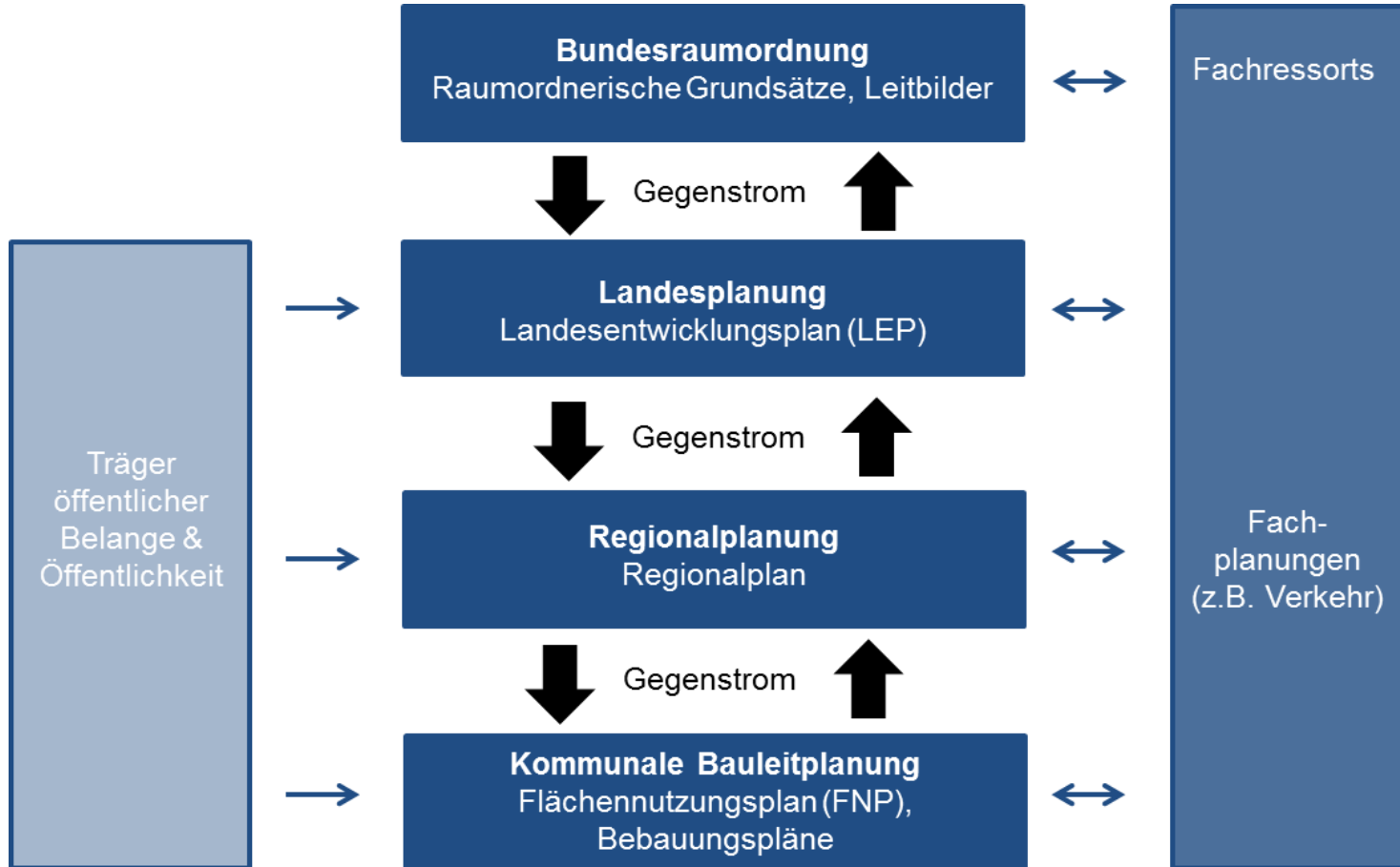
Planungsrechtliche Zulässigkeit
von Vorhaben

Raumordnung

- Gegenstromprinzip
- Ziele und Grundsätze der Raumordnung
- Bundesraumordnung
- Landesplanung
- Regionalplanung



Gegenstromprinzip

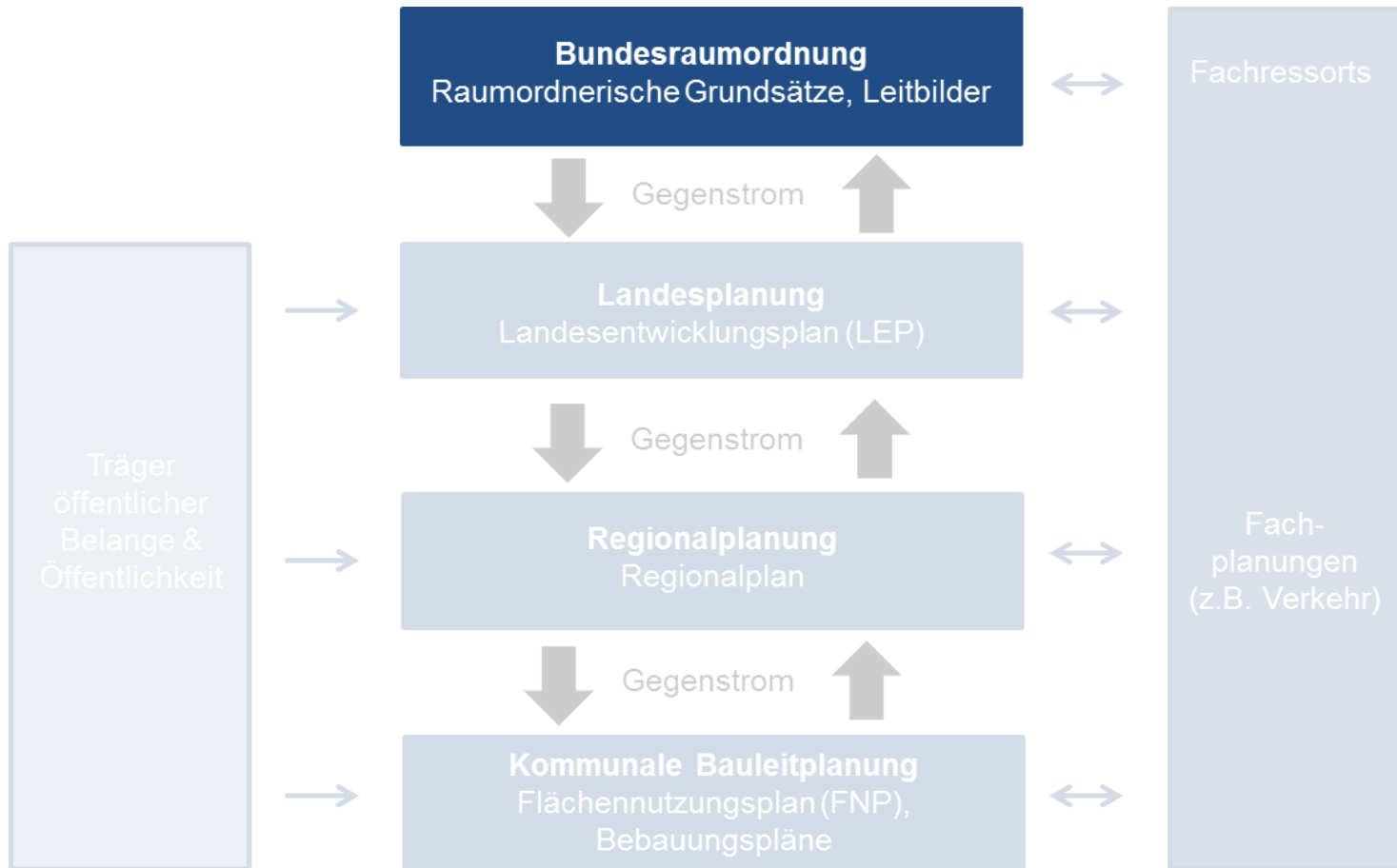


Quelle: Stadt Kevelaer 2021: Überörtliche Planung. Abgerufen von <https://www.kevelaer.de/de/inhalt/ueberoertliche-planung-9311231/> (zugegriffen am 19.03.2021)

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

- Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)):
 - verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen
 - abschließend abgewogen
 - bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen **zu beachten**
- Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG):
 - Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen
 - bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen **zu berücksichtigen**

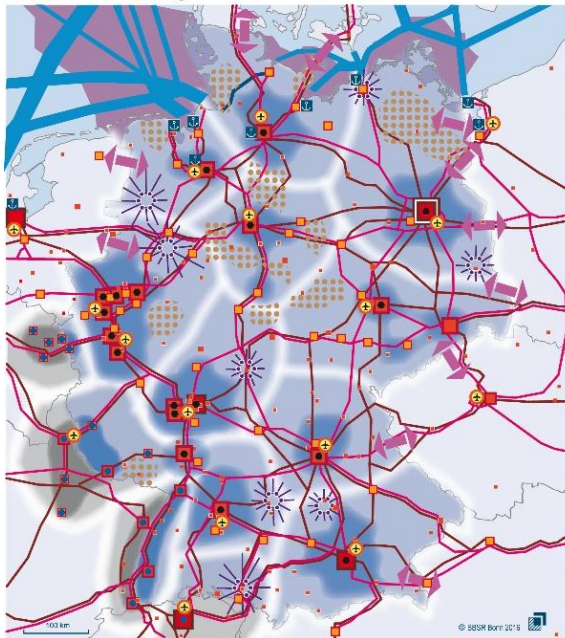




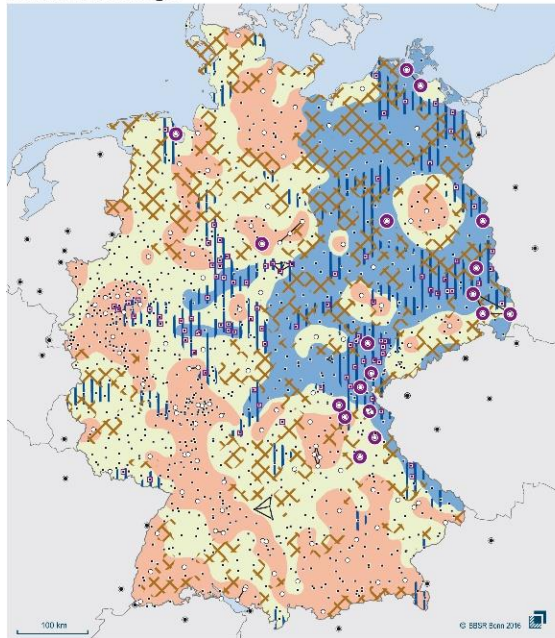
Bundesraumordnung

- Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung (§ 1 ROG)
- Formulierung von **Leitbildern** und **Grundsätzen** zur Förderung der nachhaltigen Raumentwicklung des Bundesgebietes und Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen

Wettbewerbsfähigkeit



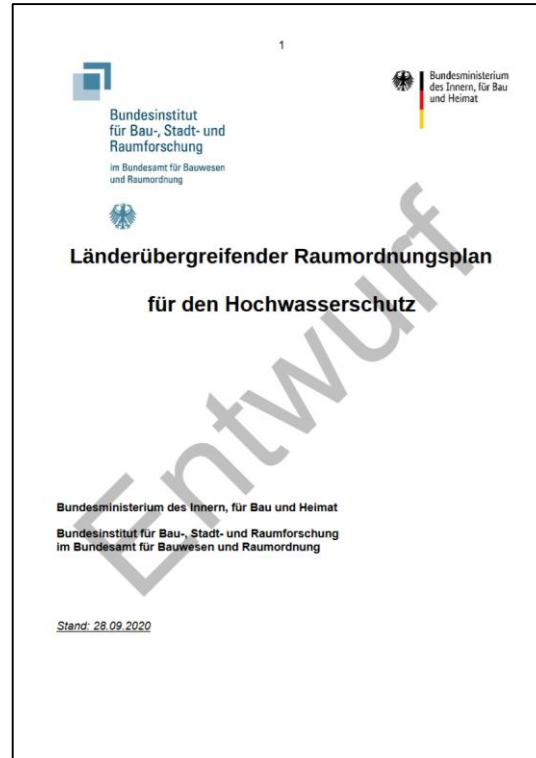
Daseinsvorsorge



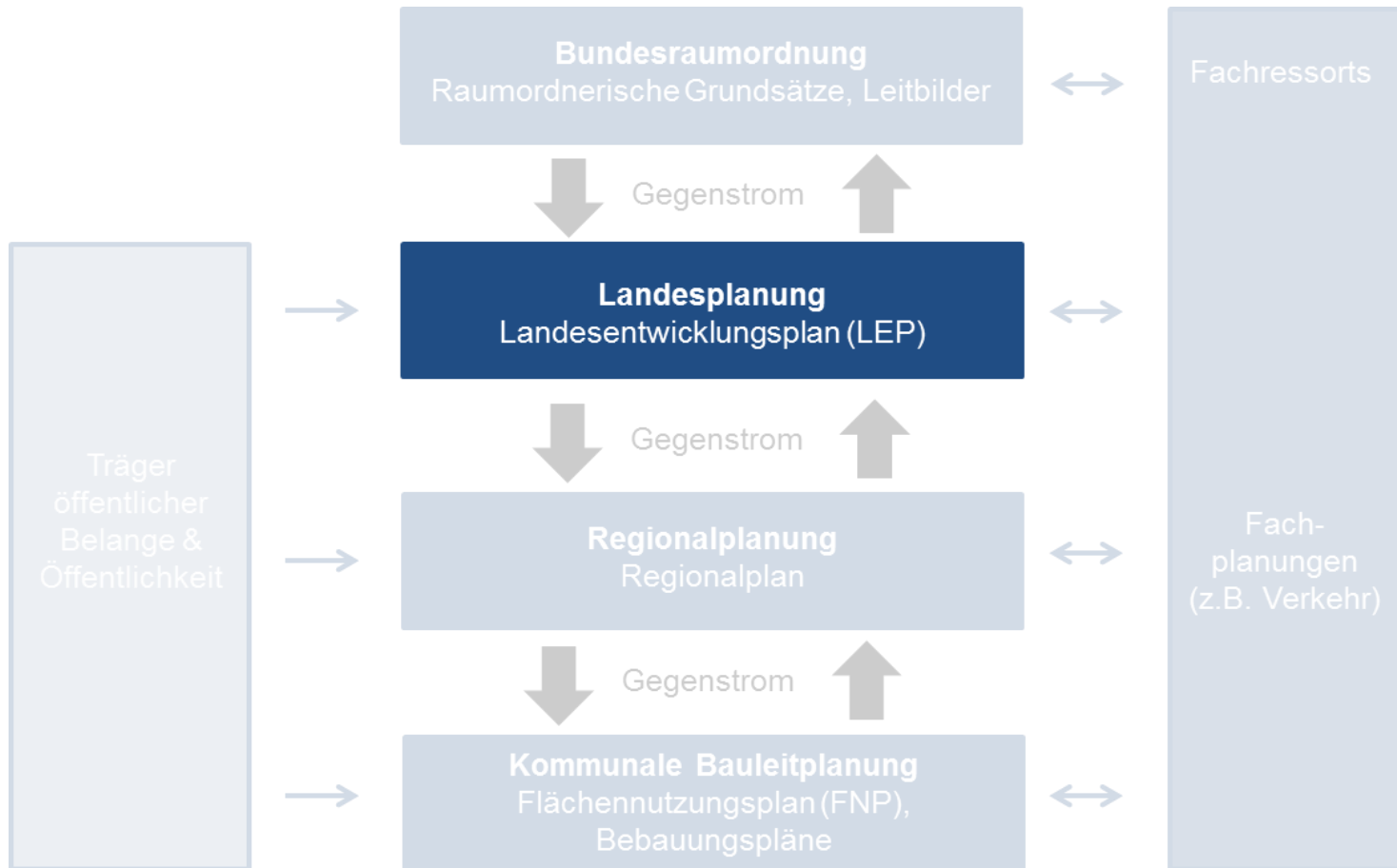
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2021: Leitbilder und Konzepte der Raumordnung. Abgerufen von https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/themen/_alt/Raumentwicklung/RaumentwicklungDeutschland/Leitbilder/leitbilderkonzepte.html (zugegriffen am 19.03.2021)

Bundesraumordnung

- Raumordnungspläne des Bundes (§ 17 ROG)

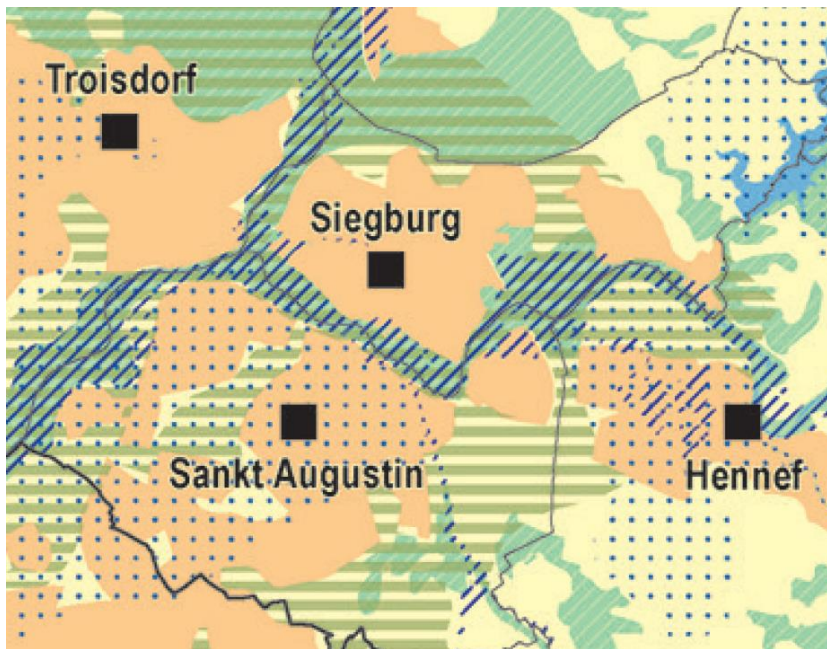


Quellen: Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie 2020: Entwurf Raumordnungsplan für die deutsche ausschließliche Wirtschaftszone in der Nord- und Ostsee. Abgerufen von https://www.bsh.de/DE/THEMEN/Offshore/Meeresraumplanung/Fortschreibung/_Anlagen/Downloads/Entwurf_Raumordnungsplan.pdf?__blob=publicationFile&v=8 (zugegriffen am 23.04.2021); BMI 2020: Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz. Abgerufen von https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/raumordnung/entwurf-brph.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (zugegriffen am 23.04.2021)



Landesplanung

- Landesentwicklungsplan (LEP) im Maßstab 1:300.000
- Festlegung von Zielen und Grundsätzen der räumlichen Entwicklung eines gesamten Bundeslandes
- Umsetzung der Grundsätze des Bundes

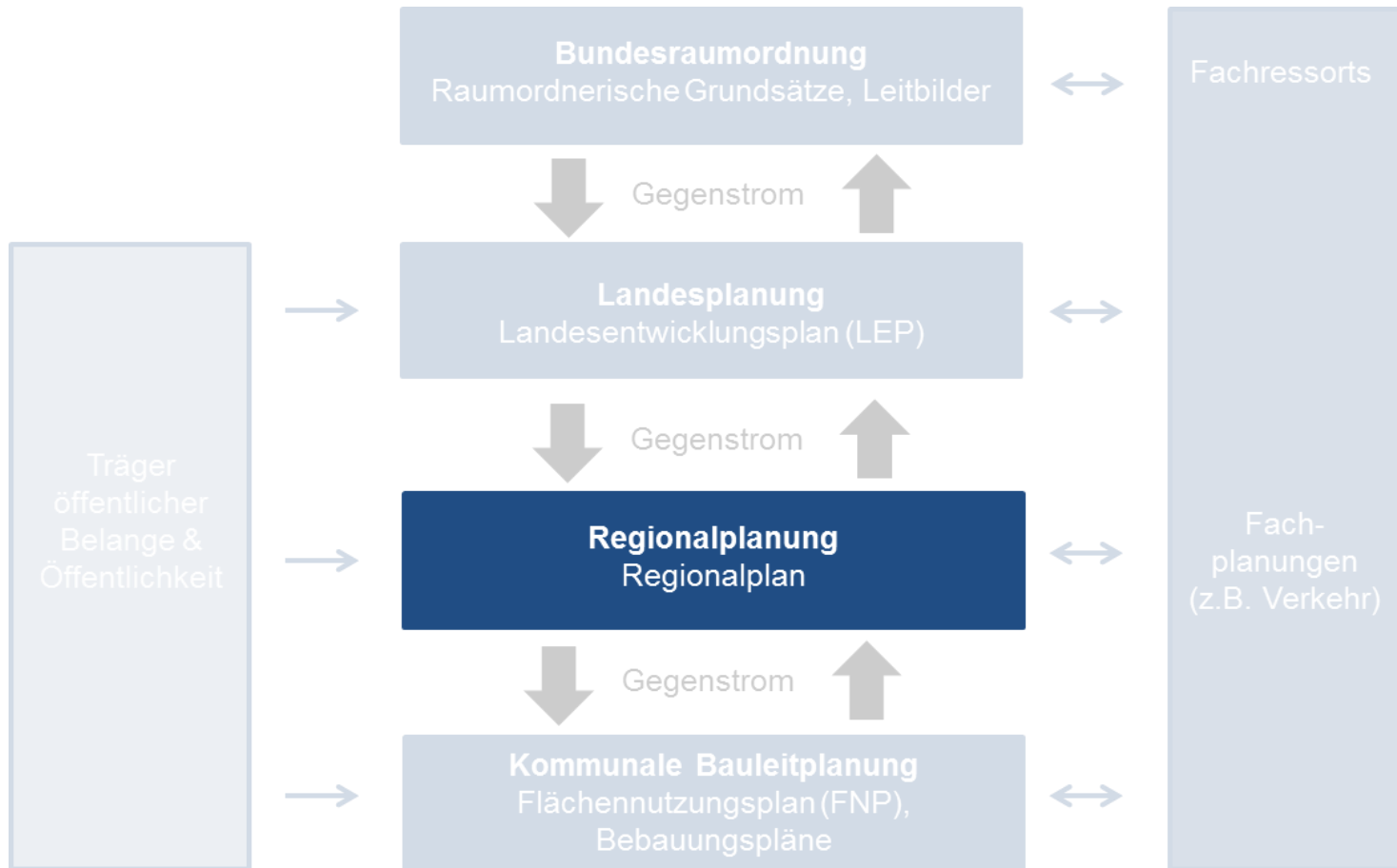


Legende (Auswahl)

■	Mittelzentren
■	Gebiete für den Schutz der Natur
■	Überschwemmungsbereiche
■	Gebiete für den Schutz des Wassers
■	Siedlungsraum* (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen)
■	Freiraum
■	Grünzüge*
■	Oberflächengewässer

Ausschnitt aus dem LEP

Quelle: Landesregierung NRW 2020: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Abgerufen von https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/lep_nrw_zeichnerische_festlegung.pdf (zugegriffen am 19.03.2021)



Regionalplanung

- Regionalpläne im Maßstab 1:50.000 bis 1:100.000 → RP Köln 1:50.000
- Festlegung der räumlichen Ordnung und Entwicklung von Teilräumen der Länder (Regierungsbezirke)
- Konkretisierung der Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse des Bundes und des Landes

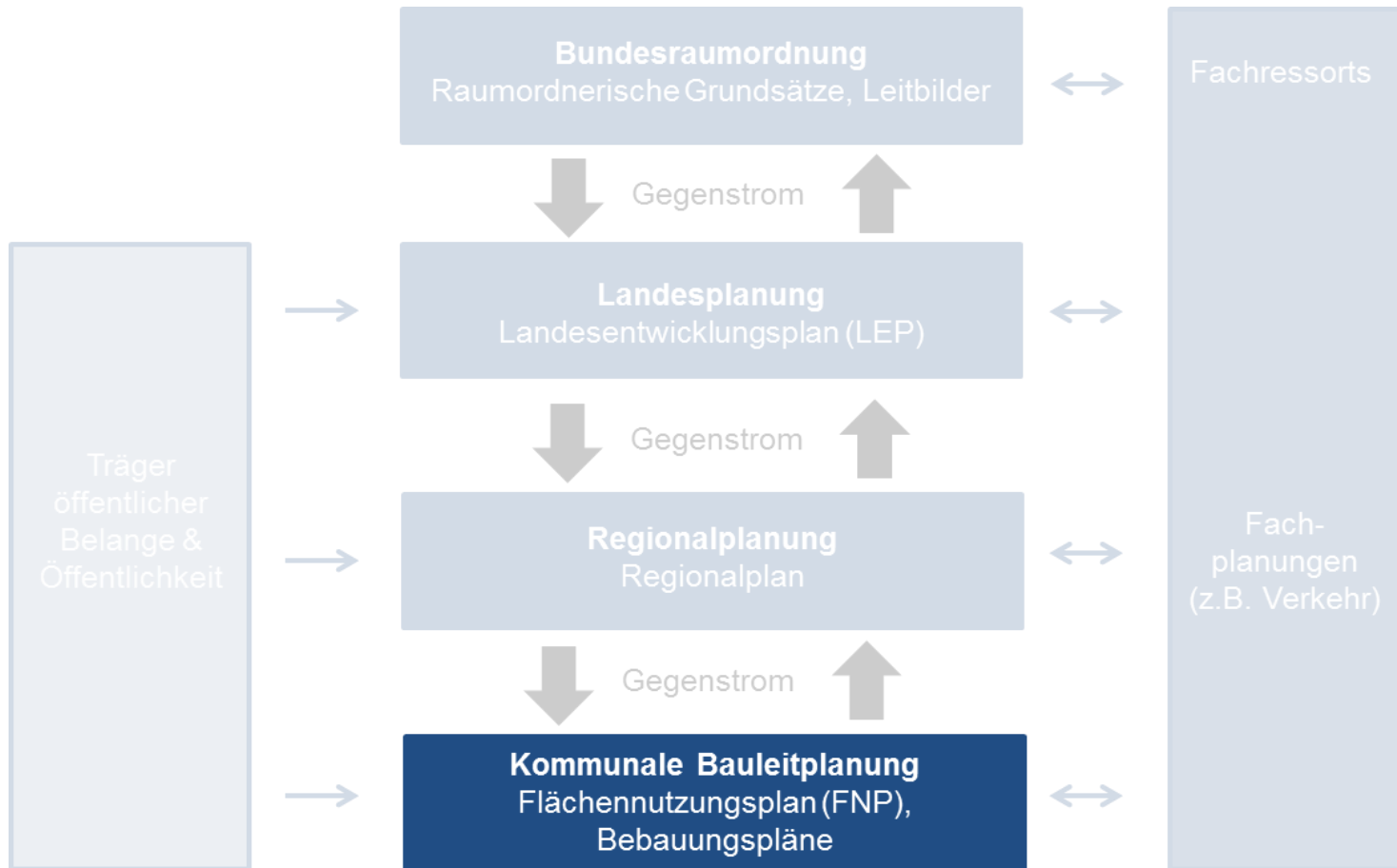


Legende (Auswahl)

	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
	ASB für zweckgebundene Nutzungen
	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:
	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
	Waldbereiche
	Oberflächengewässer
	Schutz der Natur

Ausschnitt aus dem
Regionalplan Köln

Quelle: Bezirksregierung Köln 2003: Regionalplan Köln Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg Kartenblatt 1. Abgerufen von https://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar_bonn/images/Blatt1.pdf (zugegriffen am 19.03.2021)



Kommunale Bauleitplanung

- Grundlagen
- Allgemeine Vorschriften
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Bebauungsplanarten
- Verfahrensarten
- Städtebaulicher Vertrag



Grundlagen

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

- Kernelement der kommunalen Selbstverwaltung: **Bauleitplanung**
- Regelung der **städtebaulichen Entwicklung und Ordnung** des Gemeindegebiets in eigener Verantwortung unter Anpassung der eigenen Planungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO)



Exkurs: Aufgaben und Funktionen kommunaler Politik und Verwaltung

Kommunalpolitik	Kommunalverwaltung
Gewählte Vertretung der Bürger*innen	Dienstleister für Bürger*innen
Stellung von politischen Anträgen	Bearbeitung von politischen Anträgen
Beratung über Beschlussvorlagen	Erarbeitung von Beschlussvorlagen
Fassung politischer Beschlüsse	Umsetzung politischer Beschlüsse
Schaffung von Ortsrecht (Satzungen)	Vollzug kommunaler Aufgaben
Zuständigkeiten des Rates	Geschäfte der laufenden Verwaltung

- Kommunalpolitik (Stadtrat) schafft Ortsrecht → legislativer Charakter, Teil der Exekutive
- Kommunalverwaltung regelt Geschäfte der laufenden Verwaltung → Exekutive

Allgemeine Vorschriften

- **Aufgabe der Bauleitplanung** ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde (§ 1 Abs. 1 BauGB)
- Die Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung **erforderlich** ist (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB) → **Anpassungspflicht**
- **Ziele und Grundsätze** der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- Die zu berücksichtigenden **Belange** (§ 1 Abs. 6 BauGB)
- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB) → **Abwägungsgebot**

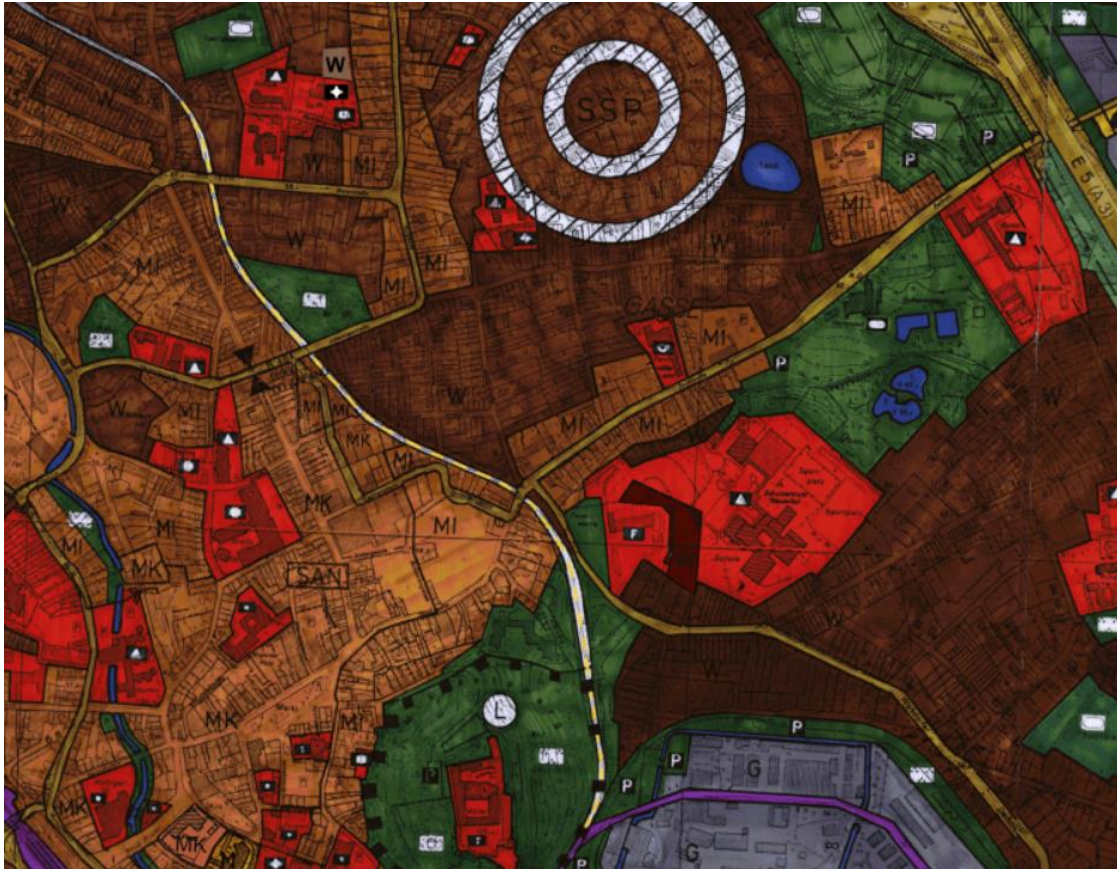


Flächennutzungsplan

- **vorbereitender** Bauleitplan
- beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
- Art der Bodennutzung (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz etc.) für das **gesamte Gemeindegebiet** in den Grundzügen
- nicht abschließender **Darstellungskatalog** in § 5 BauGB → weniger verbindlich
- keine Rechtsnorm
- behördenverbindlich; keine unmittelbare Bindungswirkung gegenüber dem Bürger
- nicht parzellenscharf
- Maßstab 1:5.000 bis 1:50.000 → in Siegburg 1:5.000



Flächennutzungsplan



Legende (Auswahl)

	WOHNBAUFLÄCHE
	MISCHGEBIET
	GRÜNFLÄCHE
	FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
	ÜBERÖRTLICHE oder ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSE
	SCHULE

Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Siegburg

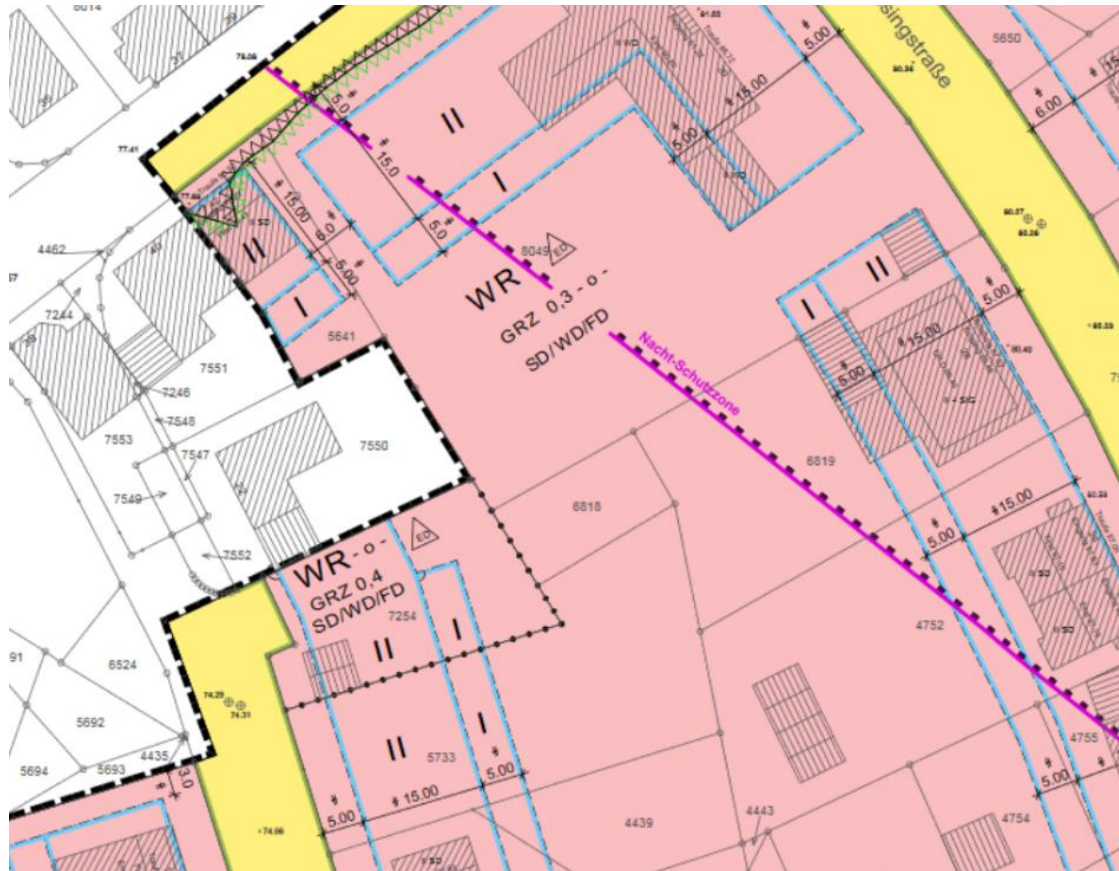
Quelle: Stadt Siegburg 2021: Flächennutzungsplan. Abgerufen von SIGIS (zugegriffen am 19.03.2021)

Bebauungsplan

- **verbindlicher** Bauleitplan
- Konkretisierung der Vorgaben aus dem FNP → Entwicklungsgebot
- Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke für einen **Teilbereich der Gemeinde**
- abschließender **Festsetzungskatalog** in § 9 BauGB → verbindlich
- wird als Satzung beschlossen
- Verbindlichkeit gegenüber jedermann
- parzellenscharf
- Maßstab 1:500 bis 1:1.000









Bebauungsplan



Ausschnitt aus dem BP Nr. 10/8 der Stadt Siegburg

Quelle: Stadt Siegburg 2021: Bebauungsplan Nr. 10/8. Abgerufen von SIGIS (zugegriffen am 19.03.2021)

Legende (Auswahl)

-  **WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-  Straßenverkehrsflächen, öffentlich
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

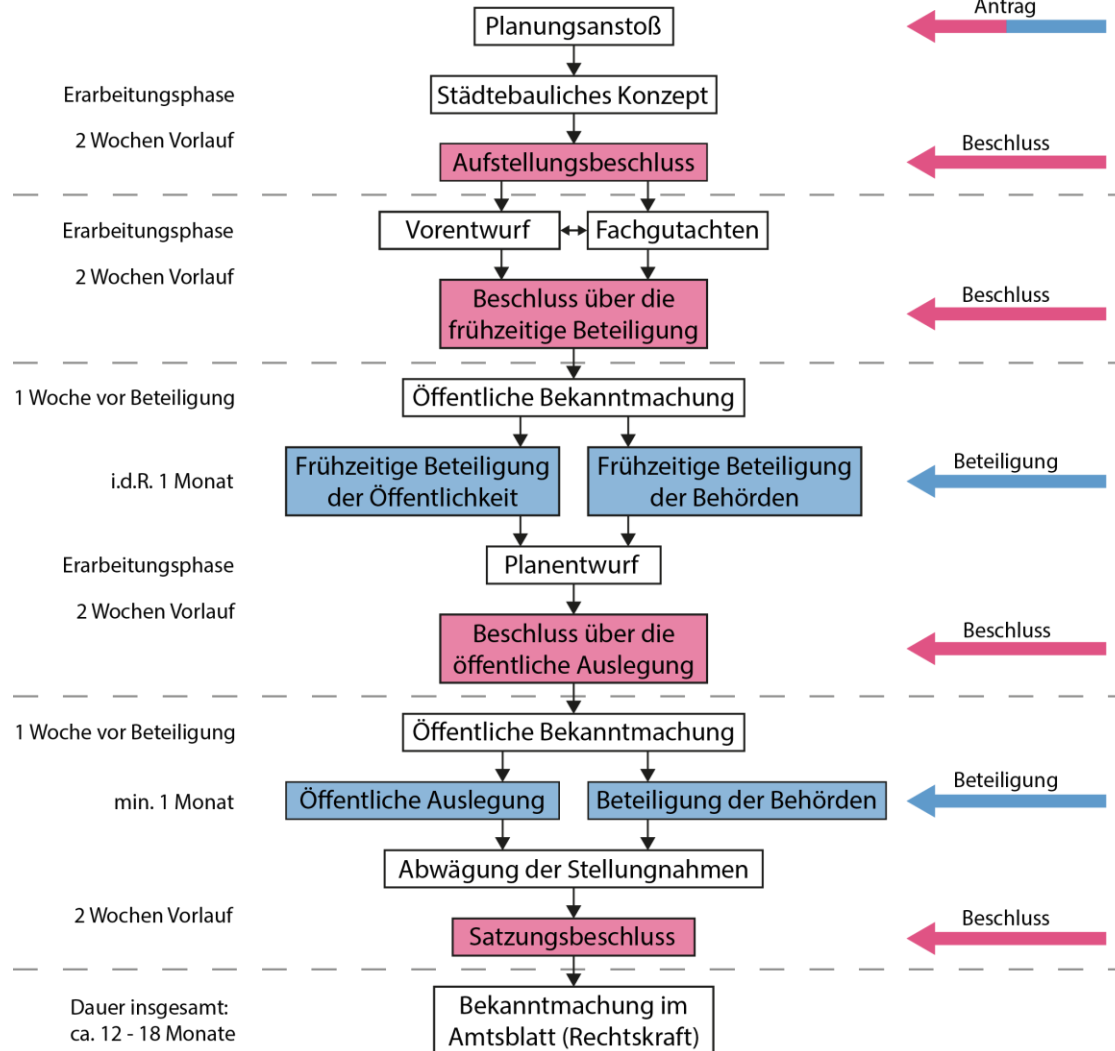
Bebauungsplanarten

- Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB):
 - enthält mindestens Festsetzungen über
 - die Art und das Maß der baulichen Nutzung
 - die überbaubaren Grundstücksflächen
 - die örtlichen Verkehrsflächen
- Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB):
 - enthält nicht die Mindestfestsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB):
 - besteht aus
 - einem Bebauungsplan
 - einem Vorhaben- und Erschließungsplan
 - einem Durchführungsvertrag
 - der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen
 - bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist die Gemeinde nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden

Verfahrensarten



Regelverfahren Bebauungsplan



Quelle: eigene Darstellung

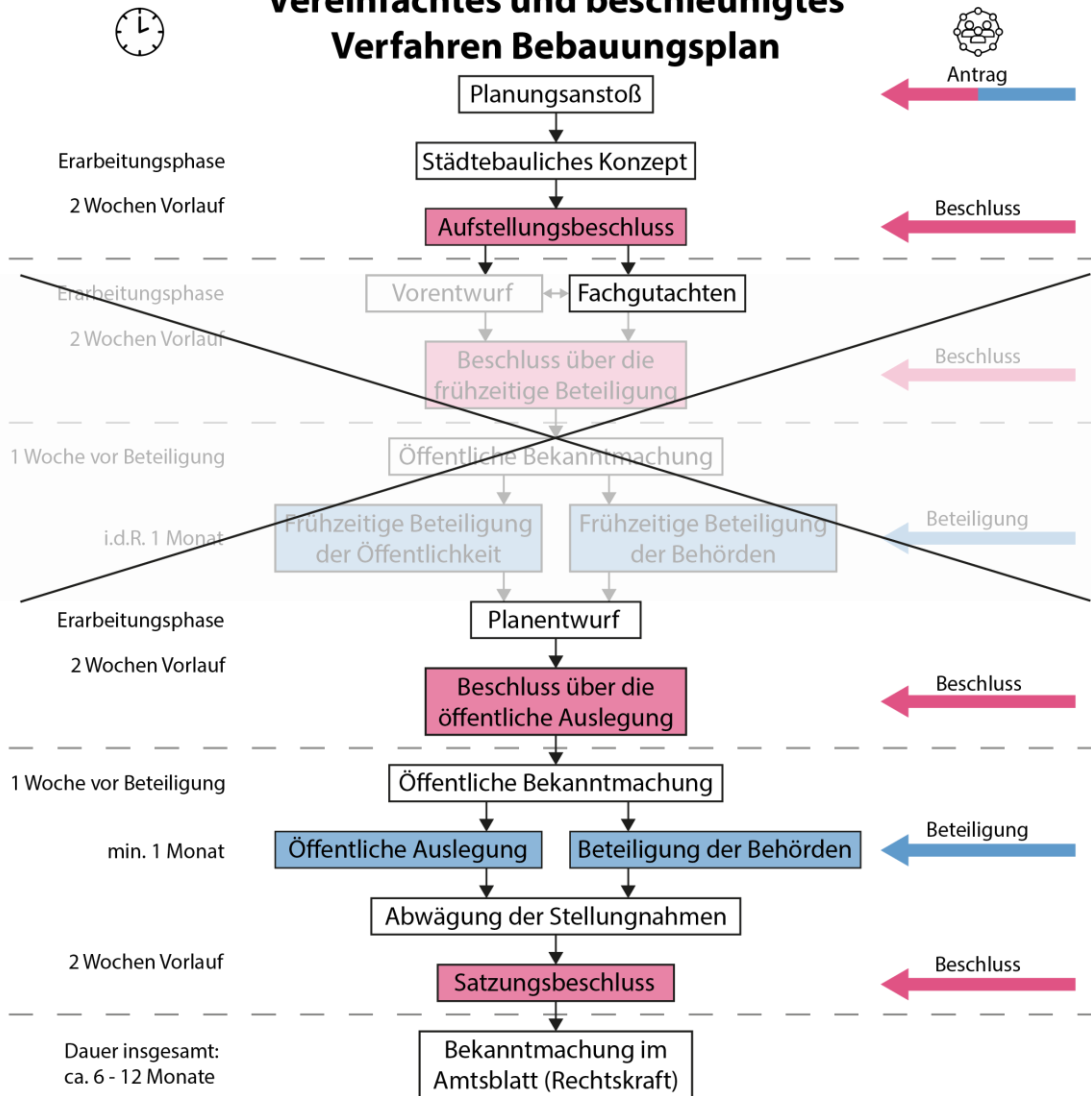
Verfahrensarten

- Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB):
 - Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans: Grundzüge der Planung nicht berührt
 - Aufstellung eines Bebauungsplans: in einem Gebiet nach § 34 wird der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert
 - Aufstellung eines Bebauungsplans lediglich mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB
- Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB):
 - **Bebauungsplan der Innenentwicklung** → Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung
 - Bebauungsplan setzt Größe der Grundfläche fest von insgesamt
 - weniger als 20.000m² oder
 - 20.000m² bis weniger als 70.000m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)



Verfahrensarten

Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren Baugeplan



Quelle: eigene Darstellung

Städtebaulicher Vertrag

- öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Regelung der Rechte und Pflichten von (privaten) Investoren und Kommunen
- Gegenstände städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB):
 - Städtebauliche Maßnahmen (Nr. 1)
 - Förderung und Sicherung planerischer Ziele (Nr. 2)
 - Übernahme von Kosten und Aufwendungen (Nr. 3)
 - Anlagen der erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (Nr. 4)
 - Energetische Qualität von Gebäuden (Nr. 5)
- Spezialform des städtebaulichen Vertrags: **Durchführungsvertrag**
- **Angemessenheit** → die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein
- **Kopplungsverbot** → Leistung und Gegenleistung müssen in einem sachlichen Zusammenhang stehen



Sicherungsinstrumente

- Veränderungssperre
- Zurückstellung von Baugesuchen
- Allgemeines Vorkaufsrecht
- Besonderes Vorkaufsrecht



Veränderungssperre

- Ziel: Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eines Bebauungsplans → **Verhinderung nicht plankonformer Vorhaben und Veränderungen** von Grundstücken und baulichen Anlagen
- Anwendungsvoraussetzungen (§ 14 BauGB):
 - Beschluss über Aufstellung des BP muss gefasst sein
 - Veränderungssperre muss erforderlich sein
 - Inhalt des zu erwartenden BP muss zumindest in Grundzügen erkennbar sein
- Rechtsfolgen (§§ 14, 16-18 BauGB):
 - Vorhaben dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen beseitigt werden
 - erhebliche und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen dürfen nicht vorgenommen werden
 - Beschluss als Satzung → gültig für alle Grundstücke im Geltungsbereich
 - Geltungsdauer von zwei Jahren; kann um ein Jahr und bei besonderen Umständen um ein weiteres Jahr verlängert werden → insgesamt bis zu vier Jahre
 - tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist

Veränderungssperre



Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Siegburg

Satzung der Kreisstadt Siegburg über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39/3

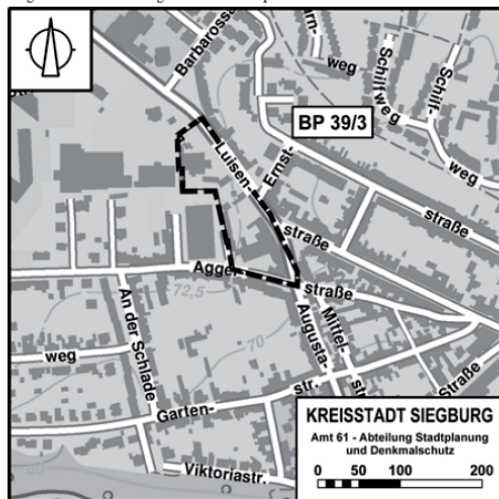
Der Rat der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) – in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) – in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – diese Satzung beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 beschlossen, für das in § 2 dieser Satzung bezeichnete Gebiet im Siegburger Stadtteil Brückberg, den Bebauungsplan Nr. 39/3 aufzustellen. Zur Sicherung dieser Planung wird für die in § 2 aufgeführten Flurstücke eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 39/3, der sich südwestlich der Lusenstraße und der Augustastraße und nördlich der Aggerstraße, im Stadtteil Brückberg, befindet. Die Abgrenzung des Gebietes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarzen Strichlinie markiert.



Übersichtsplan

Die Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Siegburg, Flur 7, Flurstücke 423/161, 430/161, 431/161, 432/161, 451/169, 495/158, 659/169, 748, 1152, 1153, 1177, 1247, 1248, 1249, 1280, 1328, 1329, 1373, 1374, 1375, 1467, 1469, 1481, 1483, 1830, 1905, 1906, 2096, 2168, 2169, 3624, 5494.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsän-

derung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Stadt Siegburg.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

- (1) Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Siegburg in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch gemäß § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren, gerechnet vom Tag der Bekanntmachung. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Hinweise

- (1) Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre und die Vorschriften des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.
- (2) Gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Siegburg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Siegburg, 11.10.2019, Franz Huhn, Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 10.10.2019 übereinstimmt und dass gem. § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW vom 26.08.1999 (GV.NRW S. 516) in der z.Zt. gültigen Fassung verfahren worden ist.

Die vorstehende Satzung über die Veränderungssperre wird hiermit gem. § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzungsunterlagen können in Raum 418 des Rathauses der Stadt Siegburg, Nogenter Platz 10, während der Dienststunden eingesehen werden.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre und die Vorschriften des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

- Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Siegburg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Siegburg, 11.10.2019, Franz Huhn, Bürgermeister

Quelle: Stadt Siegburg 2019: Amtsblatt der Kreisstadt Siegburg Nr. 42. Abgerufen von https://siegburg.de/static/web/amtsblatt/amtsblatt_2019_kw_42.pdf (zugegriffen am 19.03.2021)

Zurückstellung von Baugesuchen

- Ziel: Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eines Bebauungsplans → **Verhinderung nicht plankonformer Vorhaben und Veränderungen** von Grundstücken und baulichen Anlagen
- Anwendungsvoraussetzungen (§ 15 BauGB):
 - die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre sind gegeben
 - eine Veränderungssperre wird nicht beschlossen oder eine beschlossene Veränderungssperre ist noch nicht in Kraft getreten
 - es ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird
- Rechtsfolgen (§ 15 BauGB):
 - die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben wird im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten ausgesetzt
 - die Baugenehmigungsbehörde ist bei ihrer Entscheidung an die politische Beschlusslage gebunden, sofern die Voraussetzungen vorliegen → kein Ermessensspielraum



Allgemeines Vorkaufsrecht

- Ziel: Sicherung einer an den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde orientierten Grundstücksnutzung → **Möglichkeit des Grunderwerbs** in bestimmten Fällen
- Anwendungsvoraussetzungen (§§ 24, 26-28 BauGB):
 - Grundstück liegt in einem der in § 24 Abs. 1 Nr. 1-7 aufgeführten Gebiete:
 - Geltungsbereich eines Bebauungsplans – Flächen mit Festsetzung einer Nutzung für öffentliche Zwecke, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
 - Umlegungsgebiet
 - förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und städtebaulicher Entwicklungsbereich
 - Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus
 - Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans – unbebaute Wohnbauflächen im Außenbereich
 - sonstige Wohnbauflächen
 - Überschwemmungsgebiet
 - Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt Vorkaufsrecht
 - der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben
- Rechtsfolgen (§ 28 BauGB):
 - Gemeinde tritt auf der Käuferseite in den bestehenden Kaufvertrag ein

Besonderes Vorkaufsrecht

- Ziel: Sicherung einer an den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde orientierten Grundstücksnutzung → **Möglichkeit des Grunderwerbs** in bestimmten Fällen
- Anwendungsvoraussetzungen (§§ 25-28 BauGB):
 - muss durch **Satzung** ausdrücklich begründet werden in den in § 25 Abs. 1 Nr. 1-2 aufgeführten Fällen:
 - Geltungsbereich eines Bebauungsplans – unbebaute Grundstücke
 - Gebiete, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
 - Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt Vorkaufsrecht
 - der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit dies zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist
- Rechtsfolgen (§ 28 BauGB):
 - Gemeinde tritt auf der Käuferseite in den bestehenden Kaufvertrag ein



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Quellen

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft 2021: Deutschland: Planungssystem. Hannover. Abgerufen von <https://www.arl-net.de/de/commin/deutschland-germany/planungssystem> (zugegriffen am 19.03.2021)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 geändert worden ist

Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter (Hg.) 2019: Baugesetzbuch: Kommentar. 14. Auflage. München: C.H. BECK

Bezirksregierung Köln 2017: Regionalplanung. Köln. Abgerufen von https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/index.html (zuletzt aktualisiert am 20.02.2017, zugegriffen am 22.03.2021)

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2020: Raumordnung und –entwicklung: Was ist das eigentlich? Berlin. Abgerufen von <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/raumordnung-raumentwicklung/grundlagen/was-ist-das/was-ist-das-node.html> (zugegriffen am 22.03.2021)

Ernst, Werner; Zinkahn, Willy; Bielenberg, Walter; Krautzberger, Michael (Hg.) 2020: Baugesetzbuch: Kommentar. 140 Ergänzungslieferung. München: C.H. BECK

Kuschnerus, Ulrich; Bishopink, Olaf; Arnold, Martin 2016: Das zulässige Bauvorhaben: Erläuterungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben. 7. Auflage. Bonn: vhw – Verlag Dienstleistung

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen 2021: Landesplanung. Düsseldorf. Abgerufen von <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung> (zugegriffen am 22.03.2021)

Pfeffer, Gerd 2018: Bauplanungsrecht: Grundzüge des Rechts der Bauleitplanung und der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben. Skript. Ammerbuch

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 geändert worden ist

Rabe, Klaus; Pauli, Felix; Wenzel, Gerhard 2014: Bau- und Planungsrecht. 7. Auflage. Stuttgart: Deutscher Gemeindeverlag

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 geändert worden ist

Schmidt-Eichstaedt, Gerd; Weyrauch, Bernhard; Zemke, Reinhold 2019: Städtebaurecht: Einführung und Handbuch. 6. Auflage. Stuttgart: Kohlhammer

Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael (Hg.) 2020: Beck'scher Online-Kommentar BauGB. 51. Auflage. München: C.H. BECK

Exkurs: Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeines Städtebaurecht

Bauleitplanung

Allgemeine Vorschriften

Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

Sicherung der Bauleitplanung

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

Teilung von Grundstücken; Gebiete mit
Fremdenverkehrsfunktionen

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

Regelungen der baulichen und sonstigen Nutzung;

Entschädigung

Zulässigkeit von Vorhaben

Entschädigung

Bodenordnung

Umlegung

Vereinfachte Umlegung

Enteignung

Zulässigkeit der Enteignung

Entschädigung

Enteignungsverfahren

Erschließung

Allgemeine Vorschriften

Erschließungsbeitrag

Maßnahmen für den Naturschutz

Besonderes Städtebaurecht

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Allgemeine Vorschriften

Vorbereitung und Durchführung

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

Sanierungsträger und andere Beauftragte

Abschluss der Sanierung

Städtebauförderung

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Stadtumbau

Soziale Stadt

Private Initiativen

Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erhaltungssatzung

Städtebauliche Gebote

Sozialplan und Härteausgleich

Miet- und Pachtverhältnisse

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit
Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

Sonstige Vorschriften

Wertermittlung

Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten;

Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

Überleitungs- und Schlussvorschriften

Exkurs: Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete
Kleinsiedlungsgebiete
Reine Wohngebiete
Allgemeine Wohngebiete
Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung
(besondere Wohngebiete)
Dorfgebiete
Mischgebiete
Urbane Gebiete
Kerngebiete
Gewerbegebiete
Industriegebiete
Sondergebiete, die der Erholung dienen
Sonstige Sondergebiete
Stellplätze und Garagen
Gebäude und Räume für freie Berufe
Ferienwohnungen
Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
und Kraft-Wärme-Kopplung
Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und
sonstiger Anlagen

Maß der baulichen Nutzung

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen
Nutzung
Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl; zulässige Grundfläche
Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche
Baumassenzahl, Baumasse
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Bauweise
Überbaubare Grundstücksfläche
Überleitungs- und Schlussvorschriften