

# Peter Kremer

## Städtebaurecht

Verlag C.H. Beck

225 Seiten, mit zahlreichen Grafiken

ISBN 3-406-45263-6

### Aus der Fachpresse:

*„Den vielen anderen, die als Bauherren, Ratsherren oder interessierte Bürger einerseits oder als Architekten andererseits vor den Festsetzungen eines formellen Plans oder den Problemen des Bauens im unbeplanten Innen- oder Außenbereich beginnen zu kapitulieren, sei dieser Band wärmstens empfohlen. (...) Der Band erhebt den Anspruch, voraussetzungslos verständlich zu sein, und dies ist dem Autor trotz des schwierigen Themas in hervorragender Weise gelungen.“*

(Rainer Bohne, in: Planer/in 1/00)

*Die Novellierung des Bauplanungsrechts durch das zum 1. 1. 1998 in Kraft getretene Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 hat in der Praxis eine gewisse Phase der Neuorientierung ausgelöst. Doch nicht nur in der Praxis hat die Novellierung ihren Niederschlag gefunden, auch in der Literatur spielt das neue Städtebaurecht seit einigen Jahren wieder eine größere Rolle. Während einerseits die Standardwerke aktualisiert wurden, suchen andererseits neue Werke ihren Platz im Spektrum der baurechtlichen Fachliteratur. Dabei kommt nunmehr auch den bisher wenig Beachtung geschenkten Nischen mehr Bedeutung zu. Eine davon ist die Darstellung der komplexen Materie des Bauplanungsrechts für juristische Laien. Vor diesem Hintergrund ist hier das von Kremer verfasste Werk »Städtebaurecht für Architekten und Stadtplaner« anzuzeigen.*

*Ziel von Kremer ist es, vor allem über keine juristischen Vorkenntnisse verfügenden Architekten und Stadtplanern, zu Letzteren zählt er auch Kommunalpolitiker, die rechtlichen Rahmenbedingungen der Bauleitplanung näher zu bringen und für sie die Entscheidungsabläufe bei der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben durchschaubar zu machen. Darüber hinaus könne der Text, so der Verf., auch Studenten als erste Handreichung beim Einstieg- in die Materie dienen.*

*In zehn leicht überschaubaren Kapiteln stellt der Autor daher das Bauplanungsrecht dar. Beginnend mit der Darstellung des Baurechts im bundesdeutschen Rechtssystem über die Genehmigungsvoraussetzungen nach dem BauGB bis hin zu einem kurzen Abstecher ins Bauordnungsrecht sowie dem baurechtlichen*

*Nachbarschutz soll das öffentliche Baurecht in einfacher Weise erläutert werden, wobei auch die Bauleitplanung, das Erschließungsrecht und das Recht der städtebaulichen Sanierung nicht unberücksichtigt bleiben, sondern in eigenen Kapiteln dargestellt werden.*

*Um dieses sich selbst auferlegte umfangreiche Pensum zu bewältigen, muss der Verf. Vereinfachungen und Verkürzungen vornehmen. Dies steht aber zu der Konzeption des Buches nicht im Widerspruch, wendet es sich doch gerade nicht an Juristen, sondern an einen fachfremden Personenkreis. Um ein visuelles Nachvollziehen der Ausführungen zu erleichtern, fügte der Verf. daher Abbildungen und Skizzen in den Text ein. Partiiell werden auch die nach Auffassung des Autors wichtigen Normen im Wortlaut wiedergegeben, um ein Arbeiten mit dem Buch unter völligem Verzicht auf Gesetzessammlungen zu ermöglichen. Ein kurzes Glossar verwaltungsrechtlicher Grundbegriffe sowie ein Stichwortverzeichnis runden die Darstellung ab.*

*Im Text selbst beschränkt sich Kremer primär auf die Darstellung des vom Gesetz vorgesehenen Ablaufs bauplanungsrechtlicher Verfahren im Kontext des Normgefüges. Dabei verzichtet er weitgehend auf erläuternde Fußnoten, die Rechtsprechung wird allenfalls gestreift, die Literatur, von gelegentlichen Ausnahmen abgesehen, nur bemüht, um die eigene Darstellung zu unterstreichen. Es wird also der, in der Realität wohl nicht vorkommende, komplikationslose Verfahrensgang dargestellt. Hier liegt die Stärke des Werkes, gelingt es dem Autor doch so, mit einfachen Worten die schon nicht leicht erfassbare Gesetzessystematik anschaulich und gut verständlich aufzubereiten.*

*Die Kehrseite dieser Darstellungsweise ist es, dass juristische Fachfragen, wenn überhaupt, natürlich nur knapp behandelt werden. Hieran kann auch das im Anhang befindliche Glossar nichts ändern. Insofern schränkt dies die Nutzbarkeit des Buches für Studenten doch ein. Zu berücksichtigen ist aber, dass es vor allem das Ziel des Autors ist, Architekten und Planer das zum Verständnis des Rechts notwendige Wissen zu vermitteln, so dass sie auch erkennen können, was ganz grundsätzlich rechtlich zu bedenken und wann professioneller juristischer Rat einzuholen ist. Dies gelingt ihm in prägnanter Form. Für Architekten und Planer ist das Werk von Kremer daher eine uneingeschränkt zu empfehlende Arbeitshilfe.*

(Caspar David Hermanns, , in: Deutsches Verwaltungsblatt 10/00)

*Das "Städtebaurecht" von Peter Kremer erhebt den Anspruch, die Grundzüge des Baurechtes für juristische Laien anschaulich und verständlich zu vermitteln. Diesem Anspruch wird der Autor gerecht. Beim Lesen kommt deutlich zum Ausdruck, dass der Autor aus der Praxis für die Praxis schreibt und keine überflüssigen juristischen Nebenschauplätze eröffnet. Das Buch ist für Architekten, Städteplaner und Kommunalpolitiker geschrieben und bietet diesem Leserkreis eine hervorragende Einführung in die komplexe Rechtsmaterie des Baurechts. In angemessener Ausführlichkeit wird das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht erläutert. Schwerpunkte bilden hier das Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne sowie das Baugenehmigungsverfahren. Die von Architekten entworfenen Schaubilder veranschaulichen die Erläuterungen.*

*Auf gut 200 Seiten gibt das Buch einen Überblick über: öffentliches Baurecht, eingebettet in das deutsche Rechtssystem, Raumordnung, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, das Verfahren der Bauleitplanung, den zulässigen Inhalt eines Bebauungsplanes, Bauen ohne Bebauungsplan im Innen- und Außenbereich, Erschließungsrecht, Städtebauliche Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, Bauordnungsrecht, Nachbarrecht und das Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung. (...)*

(Rechtsanwältin Ursula Philipp-Gerlach, in: Recht der Natur, Schnellbrief Juli 2000)

„Warum ist nicht schon früher jemand darauf gekommen?“

(Oliver Jirka, in: [www.baunetz.de](http://www.baunetz.de))

### **Städtebaurecht für KommunalpolitikerInnen und Kommunalverwaltungen**

Das Bundesverfassungsgericht hat die Bauleitplanung als Kernbereich des kommunalen Selbstverwaltungsrechts bezeichnet. Das kann man nur unterstreichen. In keinem anderen Bereich können KommunalpolitikerInnen und Verwaltung so direkt und so vielfältig Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde nehmen wie im Bauplanungsrecht.

Es geht aber auch um viel. Ob aus einem Acker am Stadtrand Bauland wird, ob im Zentrum ein Park angelegt oder Bürohäuser gebaut werden dürfen, ob in den Einfamilienhäusern die Dachgeschosse ausgebaut werden dürfen – das sind Entscheidungen von großer wirtschaftlicher und sozialer Tragweite. Für eine junge Familie kann die Frage, ob sie das geerbte Stück Land bebauen darf, die ganze Zukunft bestimmen. Eine zugebaute Innenstadt kann dazu führen, dass viele Menschen sich nicht mehr wohlfühlen und in andere Gemeinden oder ins Umland ziehen.

Deshalb ist es kein Wunder, dass das Städtebaurecht auch ein Kernbereich des öffentlichen Rechts ist. Flächennutzungsplanung, Bebauungsplanung, Genehmigungsverfahren, Bürgerbeteiligung, Stadtsanierung, Bauen ohne Bebauungsplan – alles das sind Themen, die ständig die Gerichte beschäftigen. Und eine leichte Materie ist es nicht.

Einen guten und leicht verständlichen Zugang zu diesem Rechtsgebiet gibt es jetzt durch ein ausdrücklich auf Nichtjuristen ausgerichtetes Buch zum Städtebaurecht. Der Berliner Rechtsanwalt Peter Kremer, gleichzeitig Fachjournalist für Baurecht, hat es sich zur Aufgabe gemacht, das Städtebaurecht in knapper Form so zu vermitteln, dass es auch ohne juristische Vorkenntnisse verstanden und angewandt werden kann.

Auf gut 200 Seiten gibt das Buch einen Überblick über folgende Themen:

- Das öffentliche Baurecht – eingebettet in das bundesdeutsche Rechtssystem
- Raumordnung, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
- Das Verfahren der Bauleitplanung
- Der zulässige Inhalt eines Bebauungsplans
- Bauen ohne Bebauungsplan im Innenbereich und im Außenbereich
- Erschließungsrecht
- Städtebauliche Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen
- Bauordnungsrecht
- Nachbarrecht
- Das Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung

In einem Glossar werden außerdem die wichtigsten verwaltungsrechtlichen Begriffe (Plan, Verwaltungsakt, Genehmigung etc.) erläutert und der Aufbau von Gerichten und Bauverwaltungen dargestellt.

Erfreulich anders ist das Buch dadurch, dass das Recht quasi von Anfang an erläutert wird, also von den Rechtsquellen bis zur Anwendung. Alle wichtigen Normen aus dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung oder der Musterbauordnung sind wörtlich im Text abgedruckt, so dass es keines zusätzlichen Gesetzestextes bedarf. Zahlreiche Zeichnungen und Grafiken – etwa eines Flächennutzungsplans, eines Bebauungsplans, aber auch einer Abstandsflächenberechnung – verbildlichen die Materie.

Besonderen Wert legt der Autor auf die Darstellung der Möglichkeiten und Grenzen des Umweltschutzes in der Bauleitplanung. So werden die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und die Bedeutung des europäischen Naturschutzrechts (Vogelschutz- sowie Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) erläutert. Für Bürgerinitiativen und Betroffene werden – aus der praktischen Erfahrung des Autors als Rechtsanwalt - die gesetzlichen Anforderungen an die Beteiligung im Verfahren und die Rechtsschutzmöglichkeiten ausführlich dargestellt.

Das Buch wendet sich ausdrücklich an Nichtjuristen. Man wird nach der Lektüre des Textes nicht zum Baujuristen, aber: KommunalpolitikerInnen wissen, was sie überhaupt beschließen können, sie werden auf rechtliche Fallstricke aufmerksam gemacht und bekommen einen guten und knappen Überblick über die Instrumentarien des Baurechts. Mitarbeiterinnen der Kommunalverwaltungen werden in die Lage versetzt, die einzelnen Verfahrensschritte der Bauleitplanung, aber auch des Genehmigungsverfahrens zu überprüfen. BürgerInnen können abschätzen, worauf sie einen Anspruch haben und wogegen sie sich zur Wehr setzen können. Die Texte sind leicht verständlich, der Autor verzichtet weitgehend auf komplizierte juristische Formulierungen.

Eine erfrischende Neuerscheinung für alle, die mit Städtebaurecht zu tun haben, ohne sich zu Juristen ausbilden lassen zu wollen.

## **Aus dem Inhalt:**

### **1. Kapitel: Das öffentliche Baurecht – eingebettet in das bundesdeutsche Rechtssystem**

1. Einführung in das (Bau-)Recht

1.1 Recht: Begriff und Inhalt

1.2 Rechtsquellen

1.3 Die Hierarchie der Normen

Exkurs: Die Bedeutung technischer Normen im Baurecht

1.4 Die drei Teilrechtsgebiete

1.5 Das Baurecht

1.6 Die wichtigsten Regelungsinstrumentarien des Baurechts

1.7 Der Aufbau der Verwaltung im Baurecht

1.7.1 Bundesebene

1.7.2 Länderebene

1.7.3 Kommunale Ebene

1.7.3.1 Kommunale Selbstverwaltung

1.7.3.2 Landesverwaltung auf kommunaler Ebene

1.8 Zusammenfassung 1. Kapitel

### **2. Kapitel: Die zentralen Instrumente der Bauleitplanung: Flächennutzungsplan und verbindlicher Bebauungsplan**

2.1 Flächenplanung: Ein mehrstufiger Prozeß von oben nach unten

2.2 Die erste Planungsstufe: Raumordnung und Landesplanung

2.3 Die zweite Planungsstufe: Der Flächennutzungsplan

## 2.4 Die dritte Planungsstufe: Der Bebauungsplan

### 2.4.1 Der rechtlich zulässige Inhalt eines Bebauungsplans

### 2.4.2 Rechtmäßiger Plan nur bei „gerechter“ Abwägung

### 2.4.3 Konsequenzen aus einer fehlerhaften Abwägung

### 2.4.4 Umweltschutz in der Abwägung

#### 2.4.4.1 Anwendbarkeit der Eingriffsregelung aus dem Naturschutzrecht

#### 2.4.4.2 Umsetzung europäischen Naturschutzrechts

### 2.4.5 Das Verfahren der Planaufstellung und die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

#### 2.4.5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

#### 2.4.5.2 Förmliche Bürgerbeteiligung

#### 2.4.5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

#### 2.4.5.4 Behandlung der Anregungen

#### 2.4.5.5 Satzungsbeschluß

## 2.5 Instrumente zur Sicherung der Planung

## 2.6 Bebauungspläne mit privater Beteiligung

### 2.6.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

### 2.6.2 Städtebaulicher Vertrag

## 2.7 Haftung der Gemeinde und Entschädigung

## 2.8 Rechtsschutz gegen Bebauungspläne

## 2.9 Zusammenfassung 2. Kapitel

## **3. Kapitel: Der Inhalt des Bebauungsplans: Festsetzungsmöglichkeiten nach dem BauGB und der BauNVO – Darstellungsvorgaben der Planzeichenverordnung**

### 3.1 Der zulässige Inhalt eines BPB-Plans

### 3.2 Die Baunutzungsverordnung

- 3.2.1 Die Gebietstypen der Baunutzungsverordnung
  - 3.2.1.1 Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung
    - 3.2.1.1.1 Das reine Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO)
    - 3.2.1.1.2 Das allgemeine Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)
  - 3.2.1.2 Gebiete mit gemischter Nutzung
    - 3.2.1.2.1 Das Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)
    - 3.2.1.2.2. Das Dorfgebiet – MD (§ 5 BauNVO)
  - 3.2.1.3 Gebiete mit überwiegend gewerblicher Nutzung
    - 3.2.1.3.1 Das Kerngebiet – MK (§ 7 BauNVO)
    - 3.2.1.3.2 Das Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)
    - 3.2.1.3.3 Das Industriegebiet – GI (§ 9 BauNVO)
  - 3.2.1.4 Gebiete für besondere Nutzungen
    - 3.2.1.4.1 Das Kleinsiedlungsgebiet – WS (§ 2 BauNVO)
    - 3.2.1.4.2 Das Erholungsgebiet – SO (§ 10 BauNVO)
    - 3.2.1.4.3 Das sonstige Sondergebiet - SO (§ 11 BauNVO)
- 3.2.2 Die Regelungstechnik der BauNVO – Das System von Ausnahmen und Befreiungen
- 3.2.3 Das Rücksichtnahmegebot
- 3.2.4 Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung
- 3.2.5 Festlegungen zur Bauweise
- 3.3 Funktion und Bedeutung der Planzeichenverordnung
- 3.4 Zusammenfassung 3. Kapitel

#### **4. Kapitel: Bauen ohne Bebauungsplan**

- 4.1 Voraussetzungen für eine Baugenehmigung ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB
  - 4.1.1 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile

4.1.2 Der Begriff des „Einfügens“

4.1.3 Gesicherte Erschließung

4.1.4 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

4.1.5 Keine Beeinträchtigung des Ortsbilds

4.2 Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung im unbeplanten Innenbereich

4.3 Zusammenfassung 4. Kapitel

## **5. Kapitel: Bauen im Außenbereich**

5.1 Die Regelungstechnik von § 35 BauGB

5.2 Die Abgrenzung des Außenbereichs vom beplanten Bereich und vom Innenbereich

5.3 Privilegierte Vorhaben.

5.3.1 Übersicht über einige privilegierte Vorhaben

5.3.2 Entgegenstehende öffentliche Belange

5.3.3 Ausreichende Erschließung

5.4 Nicht privilegierte Vorhaben im Außenbereich

5.4.1 Zulassung nicht privilegierter Vorhaben

5.4.2 Beeinträchtigung öffentlicher Belange

5.5 Bestandsgeschützte Erweiterungen und Neuerrichtungen

5.6 Zusammenfassung 5. Kapitel

## **6. Kapitel: Die Erschließung der Baugrundstücke**

6.1 Der Begriff der Erschließung

6.1.1 Erschließung im weiteren Sinn

6.1.2 Erschließung als Genehmigungsvoraussetzung

6.1.3 Der Erschließungsbegriff des Beitragsrechts

## 6.2 Erschließung – eine Aufgabe der Gemeinde

### 6.2.1 Rechtsanspruch auf Erschließung?

### 6.2.2 Der Erschließungsvertrag

### 6.2.3 Herstellung der Erschließungsanlagen

## 6.3 Die Kostentragung bei der Erschließung

### 6.3.1 Die Begrenzung auf die beitragsfähigen Erschließungsanlagen

### 6.3.2 Der beitragsfähige Erschließungsaufwand

### 6.3.3 Die Erschließungsbeitragssatzung

### 6.3.4 Der Verteilungsmaßstab für die einzelnen Grundstücke

### 6.3.5 Entstehung der Beitragspflicht, Zahlungsverpflichtete, Zahlungsmodalitäten

## 6.4 Zusammenfassung 6. Kapitel

## **7. Kapitel: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Erhaltungsmaßnahmen und städtebauliche Gebote**

### 7.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

#### 7.1.1 Die Vorbereitung der Sanierung

#### 7.1.2 Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

#### 7.1.3 Die Rechtswirkungen der Sanierungssatzung

#### 7.1.4 Die konkrete Umsetzung der Sanierungsziele

##### 7.1.4.1 Ordnungsmaßnahmen

##### 7.1.4.2 Baumaßnahmen

#### 7.1.5 Die Finanzierung der Sanierung

#### 7.1.6 Sozialplan und Härteausgleich

### 7.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

### 7.3 Die Erhaltungssatzung

### 7.4 Städtebauliche Gebote

7.5 Zusammenfassung 7. Kapitel

## **8. Kapitel: Bauordnungsrecht**

8.1 Überblick über bauordnungsrechtliche Bestimmungen

8.2 Gebäude geringer Höhe, Hochhäuser, Vollgeschosse, oberirdische Geschosse

8.3 Verkehrswegeanbindung

8.4 Abstandflächen

8.4.1 Die Pflicht zur Einhaltung des Abstands – und die Ausnahmen von dieser Pflicht

8.4.2 Die Berechnung der Abstandflächen

8.4.3 Das Schmalseitenprivileg

8.4.4 Die Lage der Abstandflächen

8.4.5 Zulässige Bauten in den Abstandflächen

8.5 Freiflächen und Kinderspielplätze

8.6 Aufenthaltsräume und Wohnungen

8.7 Stellplätze und Garagen

8.8 Bauherr(in), Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter

8.8.1 Die Verantwortung des Bauherrn

8.8.2 Die Verantwortung des Entwurfsverfassers

8.8.3 Die Verantwortung des Unternehmers

8.8.4 Die Verantwortung des Bauleiters

8.8.5 Sicherheitsanforderungen aus dem Zivil- und Strafrecht

8.9 Zusammenfassung 8. Kapitel

## **9. Kapitel: Nachbarrecht**

9.1 Der Nachbarschutz in der Rechtsordnung

9.2 Der Unterschied zwischen objektivem und subjektivem Recht

9.3 Nachbarschützende Normen des öffentlichen Baurechts

9.3.1 Bauplanungsrecht

9.3.2 Das allgemeine Rücksichtnahmegebot

9.3.3 Nachbarschützende Normen des Bauordnungsrechts

9.3.3.1 Abstandflächen

9.3.3.2 Sonstige nachbarschützende Vorschriften des Bauordnungsrechts

9.3.4 Sonstige nachbarschützende Normen

9.4 Der Rechtsschutz der Nachbarin

9.5 Zusammenfassung 9. Kapitel

## **10. Kapitel: Die Baugenehmigung**

10.1 Die Funktion des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens

10.2 Genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Vorhaben

10.2.1 Grundsatz: Genehmigungsbedürftigkeit

10.2.2 Ausnahme: Genehmigungsfreiheit

10.2.3 Ausnahme: Genehmigungsfreie Wohngebäude

10.2.4 Ausnahme: Genehmigungsfreistellung

10.2.5 Ausnahme: Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

10.2.6 Rechtliche Konsequenzen aus der Einschränkung der Prüfung durch die Behörde

10.3 Die Erteilung der Baugenehmigung

10.3.1 Der übliche Verfahrensweg

10.3.1.1 Zuständige Genehmigungsbehörden

10.3.1.2 Der Bauantrag

10.3.1.3 Das behördliche Verfahren bis zur Entscheidung

- 10.3.1.4 Die Entscheidung über die Baugenehmigung
- 10.3.1.5 Nebenbestimmungen
- 10.4 Rechtswirkungen der Baugenehmigung
  - 10.4.1 Feststellende Wirkung
  - 10.4.2 Verfügende Wirkung: Baubeginn
  - 10.4.3 Bindungswirkung
  - 10.4.4 Nachbarrechtliche Wirkungen
- 10.5 Der Bauvorbescheid
- 10.6 Rechtsanspruch und Ermessen
  - 10.6.1 Ermessen bei ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmen
  - 10.6.2 Ermessen bei Befreiungen von an sich zwingenden Vorschriften
  - 10.6.3 Kein Antrag auf Ermessensentscheidung erforderlich
- 10.7 Zusammenfassung 10. Kapitel

Im Anhang: Verwaltungsrechtliche Grundbegriffe, Aufbau der Verwaltungsgerichtsbarkeit, Umgang mit juristischer Literatur

<http://www.beck-shop.de/Kremer-Staedtebaurecht-Architekten-Stadtplaner/productview.aspx?product=2140>