



## Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

BAUPLANUNGSRECHT

# Einheitliche Regeln schaffen



© Alen Ajan – stock.adobe.com

**Das Bauplanungsrecht befasst sich mit den rechtlichen Grundlagen des Städtebaus. Dabei sind drei wesentliche Regelungsbereiche zu unterscheiden: Die Bauleitplanung, die Zulässigkeit von Vorhaben und die Bodenordnung.**

Die wesentlichen gesetzlichen Vorschriften hierfür enthält das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist das maßgebliche Planungsinstrument des Städtebaurechts und umfasst die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Sie ist zudem das zentrale Instrument für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Form, Aufstellungsverfahren und möglicher Inhalt der Bauleitpläne werden durch das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung bestimmt. Die

konkrete Planung ist Sache der Städte und Gemeinden, die die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen) in eigener Verantwortung aufstellen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen als oberste Baurechtsbehörde hat die Aufgabe, Grundsätze und Ziele der Bauleitplanung zu vermitteln, für den einheitlichen Vollzug der gesetzlichen Regelungen der Bauleitplanung im Land zu sorgen und bei der Weiterentwicklung der bauplanungsrechtlich relevanten Gesetze und Vorschriften mitzuwirken.

## Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Die Vorschriften über die (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit von Vorhaben regeln, ob auf einem Grundstück überhaupt, und wenn ja, was gebaut werden darf. Über eine notwendige Genehmigung eines Vorhabens entscheidet die untere Baurechtsbehörde je nach Fallgestaltung im Einvernehmen mit der Gemeinde. Beide geben auch sonst Auskunft darüber, ob eine beabsichtigte Grundstücksnutzung in einem konkreten Fall bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, ist unter anderem davon abhängig

- ob ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- im sogenannten unbeplanten Innenbereich
- oder im Außenbereich

realisiert werden soll.

## Bodenordnung und Umlegung

Die Umlegung (auch Baulandumlegung genannt) ist ein gesetzlich geregeltes förmliches Verfahren zum Tausch von Grundstücksflächen. Nach den Regelungen des Baugesetzbuchs erfolgt die Umlegung mit dem Ziel, bebaute und unbebaute Grundstücke neu zu ordnen. Dadurch sollen nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für die bauliche und sonstige Nutzung entstehen.

Bei der Umlegung werden daher beispielsweise die Grundstücke in einem Bebauungsplangebiet so gestaltet und den Eigentümern neu zugeteilt, dass Grundstücke entstehen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden können. Flächen für örtliche Verkehrs- und Grünanlagen einschließlich etwaiger Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für vergleichbare Zwecke festgesetzte Flächen werden vorab der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zugeteilt.

Die Umlegung wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung angeordnet und durchgeführt.

## Weitere Informationen

[Verwaltungsplattform service-bw](#)

[Zentrales Landesportal für die Bauleitplanung: UVP Verbund – Umweltverträglichkeitsprüfungen der Länder](#)

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

**Link dieser Seite:**

<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/baurecht/bauplanungsrecht?print=1&cHash=ca7c9a58eeb3ca3887543d18e6b5697f>