

# THIRDSPACE BERLIN

써드스페이스 베를린 환경 아카데미

## 자료실

### 독일 건설법전의 구조와 내용

Das Baugesetzbuch



## 1. 건설법전의 구조와 대략의 내용

제 1 부	도시건설에 대한 일반법	1~135 조
1 장	건설계획	
1 단원	건설계획의 과제, 목적, 내용, 절차 등에 대하여	1~4c 조
2 단원	사전준비차원의 건설계획 (토지이용계획)	5~7 조
3 단원	확정계획 (지구단위계획)	8~10
4 단원	사유재산과의 관계	11~13a 조
2 장	건설계획의 보호를 위한 수칙과 장치에 대하여	
1 단원	건설과 공간이용에 대한 수칙; 손해보상	14~18 조
2 단원	토지관리에 대하여	19~23 조
3 단원	토지선매입권리와 압류절차에 대하여	24~28 조
3 장	공간이용, 택지개발과 보상절차 등에 대하여	
1 단원	승인가능한 사업	29~38 조
2 단원	보상	39~44 조
4 장	택지이용에 대하여	
1 단원	택지조성을 위한 필지 통합 및 재조정에 관하여	45~79 조
2 단원	간소화된 택지조정방법에 대하여	80~84 조
5 장	압류	
1 단원	압류의 합법성	85~92 조
2 단원	보상	93~103 조
3 단원	압류절차	104~122
6 장	진입로	
1 단원	일반 조례	123~126 조
2 단원	진입로 시설 부담	127~135 조
7 장	자연보호방안에 대하여 자연보호의 의무, 비용, 조례 등	135a~135c
제 2 부	도시건설에 대한 특별법	136~91 조
1 장	도시재생사업에 대하여	
1 단원	일반 수칙	136~139 조
2 단원	계획과 집행	140~151 조
3 단원	특별한 도시재생사업에 대한 수칙	152~156a 조
4 단원	재생사업담당과 위임에 대하여	157~161 조
5 단원	재생사업 완료에 대하여	162~164 조

6 단원	도시건설사업 지원책	164a~164b 조
2 장	도시개발사업에 대하여 도시개발의 정의, 책임소관, 조례 등	165~171 조
3 장	도시구조개정사업에 대하여 도시구조의 재조정에 대한 정의, 해당공간과 컨셉, 계약관계 등에 대하여	171a~171d 조
4 장	『사회도시』 1) 건설방안에 대하여 사회도시건설방안에 대하여	171e 조
5 장	시민이 건설하는 도시에 대하여 도시개발사업을 직접 주도하는 시민의 권리	171f 조
6 장	보전수칙과 도시건설계명	
1 단원	보전수칙	172~174 조
2 단원	도시건설계명	175~179
7 장	사회평등수칙 사회평등과 격차극복에 대한 계획	180~181
8 장	임대에 관한 수칙 임대관계, 계약, 손해배상 등	182~186
9 장	도시개발사업과 농촌구조발전방안과의 관계 농촌구조발전방안, 건설계획, 농지계획 등	187~191
제 3 부	기타수칙	192~232 조
1 장	토지가 감정 및 평가에 대한 수칙 토지가 감정, 전문가, 시장가, 토지지수 등	192~199 조
2 장	일반수칙; 담당기관; 행정절차; 계획유지 및 보호	
1 단원	일반 수칙	200~202
2 단원	담당기관	203~206
3 단원	행정절차	207~213 조
4 단원	토지이용계획 저촉 건	214~216 조
3 장	건축용지관련 법정소송에 대하여	217~232 조
제 4 부	부칙 효력발생, 타법과의 관계 등	233~249 조

- 1. 서문
  - a) 계획 내용요약. 계획으로 인해 소용되는 공간의 유형과 규모 등 대상지 환경계획의 목표 요약
  - b) 법적근거 등
  
- 2. 환경영향의 묘사와 평가
  - a) 대상지 환경현황, 환경생태적 특성 등 조사. 결과 요약 및 분석
  - b) 계획의 집행으로 발생할 수 있는 환경영향예측
  - c) 환경에 미칠 부정적 영향을 사전에 방지, 감소 혹은 대체하는 방안
  - d) 수립 중인 건설계획의 목표와 용도를 감안한 범위 내에서 대안제시.
  
- 3. 기타
  - a) 적용한 방법론 설명 (현황조사, 분석, 평가 등의 방법론)
  - b) 계획된 내용들이 집행되었을 때 환경에 미치는 영향들에 대한 사후관리 방안 (모니터링 방안) 제시
  - c) 비전문인도 쉽게 이해할 수 있는 언어로 보고서 요약

부속서 2      13a 조에서 규정하고 있는 속성처리법이 해당되지 않는 경우: 환경영향이 현저할 때이며 이에 대한 기준을 상세히 제시하고 있다.  
 다만 이 경우 사업계획에 대한 환경영향평가의 의무가 있는지 여부를 먼저 따져보아야 한다. 전략환경평가는 해당사항이 없다.

---

1) 사회도시는 평등한 사회를 뜻한다. 평등한 사회를 위한 도시설계적 접근법을 규정하고 있다.

## 2. 건설법전에서 다루고 있는 환경항목

<p><b>1 조      건설계획의 과제, 개념과 원칙</b></p>
<p>(5)공간이용계획은 지속가능한 도시개발을 위해, 사회적, 경제적 및 환경보호의 측면을 상호 조화시키며 대중 모두에게 평등한 토지이용을 보장하고 후세에게 물려줄 국토의 균형적 발전을 꾀함을 목적으로 수립되어야 한다. 공간이용계획은 궁극적으로 인간답게 살 수 있는 환경을 마련하고 자연 및 자원을 보호 개선하며 더 나아가서 기후보호 및 기후변화에 대한 대응책을 마련하는데 기여하여야 한다. 더불어 도시미관과 문화경관 및 건축문화의 유산을 보존하고 개선을 꾀하여야 한다. 이런 소기의 목적을 달성하기 위해 도심개발을 우선시하여야 한다.”</p>
<p>(6) 건설계획수립과정에서 특별히 유의해야 할 사항 중</p> <p>7. 자연보호 및 경관관리를 포함한 제반환경보호에 있어 특히,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 동물, 식물, 토양, 물, 공기 및 기후에 미치는 영향과 이들 간의 상호작용, 경관의 외관과 생물의 다양성</li> <li>b) 연방자연보호법에서 지정한 Natura 2000 지역의 보호와 보존목표</li> <li>c) 개인과 국민전체의 건강에 미치는 환경영향</li> <li>d) 문화유산 및 기타 물적자원에 미치는 환경영향</li> <li>e) 제반오염방지 및 폐기물과 폐수처리</li> <li>f) 신재생에너지의 이용 및 제반에너지 효율적 이용</li> <li>g) 환경생태계획과 그에 준하는 계획에서 특히 물, 폐기물, 대기오염방제에 관하여 제시해야 하는 사항</li> <li>h) 유럽연합법에 의거하여 기준치를 넘지 말아야 하는 구역내의 공기를 최대한 청정하게 유지하는 것과</li> <li>i) a, c, d 언급한 모든 환경보호조건들의 상호연동작용에 유의해야 한다.</li> </ul>
<p><b>1a 조      환경보호에 관한 수칙 추가사항</b></p>
<p>(1) 공가계획이나 건설계획을 수립함에 있어 아래와 같은 환경보호의 수칙을 준수해야 한다.</p>
<p>(2) 토지와 토양의 소모를 줄이고 조심스럽게 다루어야 한다.; 건설용지의 조달을 위해서 될수록 이미 개발된 도시 구간의 밀도를 높이는 것이 우선해야 하며 토양포장면적을 절대 필요한 범위내로 감소해야 한다. 농경지, 삼림 주거지는 될수록 용도변경을 삼간다.</p>
<p>(3) 경관미의 훼손과 1 조 6 항 7 a에 명시된 자연생태요소들의 기능에 침해와 훼손이 발생할 것이 예견되는 경우 (자연보호법의 자연침해조항에 해당함) 이를 방지하거나 대체함에 있어 1 조 7 항에 의거하여 중요성을 서로 따져보아야 한다. 5 조 및 7 조에 의거하여 침해대응공간과 대응책을 확정짓고 이를 문서화해야 한다.</p>
<p>(4) 1 조 6 항 7 b에 명시된 지구내 (연방자연보호법에서 지정한 Natura 2000)에 현저한</p>

2) 환경평가는 전략환경평가와 환경영향평가 둘 다 적용된다.

<p>환경침해가 있어 보호목표달성에 큰 손해가 예상될 때 연방자연보호법의 해당조항을 우선 준수해야 하며 유럽연합위원회의 심사를 받아야 한다.</p>
<p>(5) 기후보호; 한편 기후변화를 방지하는 방안과 기후변화에 의한 영향에 대응하는 방안을 마련하여야 한다. 1 조 7 항에 의거하여 상호 중요성을 서로 검토하는 경우가 발생할 때 1 의 내용이 기준이 된다.</p>
<p><b>2 조 환경보고서2)</b></p>
<p>(4) 1 조 6 항 7 과 1a 조에 의거하여 환경보호를 목적으로 환경평가를 수행하여야 한다. 환경평가에서는 예상될 환경영향의 정도를 예측하여 <b>환경보고서</b>를 작성하여 평가한다; 본법의 별첨 1 에 따른다. 개발계획도면에 명시할 환경영향의 정도와 범위는 각 지자체가 결정하여 지정한다. 환경평가는 일반적으로 인정받은 방식에 따라 수행하며 현재 통용되고 있는 연구결과를 기준으로 하여 작성한다. 환경보고서에서 제시한 내용은 승인 절차에서 감안되어야 한다. 계획대상지에 대한 환경보고서가 이미 광역적 공간이용기본계획, 토지이용계획 혹은 지구단위지역계획 등에서 작성된 경우, 중복을 피하고 추가적인 지대한 환경영향에 대해 보고서를 작성하는 데 그친다.</p>
<p><b>2a 조 건설계획설명서와 환경보고서</b></p>
<p>각 게마인데는 건설계획을 수립할 때 설명서를 작성하여 도면과 함께 제시해야 한다. 이 때</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건설계획의 목적, 목표 및 중요한 영향을 서술하고</li> <li>2. 별첨 1 에 의거하며 수행한 환경평가의 모든 결과를 서술하여 환경보고서를 만들어야 한다. 환경보고서는 건설계획 설명서의 일부이다.</li> </ol>

표 3 건설법 환경보호 항목