

DStGB DOKUMENTATION N° 41

Das BauGB 2004

Eine Arbeitshilfe für
die kommunale Praxis



DStGB
Deutscher Städte-
und Gemeindebund
www.dstgb.de

Vorwort

Nach der Neuregelung des Städtebaurechts im Jahr 1998 durch das Bau- und Raumordnungsgesetz haben das Baugesetzbuch und mit ihm die Regelungen zur kommunalen Planungspraxis jetzt erneut umfangreiche Änderungen erfahren.

Der Gesetzgeber hat die Umsetzungsverpflichtung aus dem EU-Recht zum Anlass genommen, die Regelungen des Baugesetzbuches insgesamt mit dem Ziel zu überprüfen, diese effizienter und praxistauglicher zu gestalten und sie zugleich an neue Entwicklungen anzupassen.

Positiv hervorzuheben sind vor diesem Hintergrund die jetzt erstmals gegebene Möglichkeit der Städte und Gemeinden zur Zurückstellung von Baugesuchen insbesondere bei Windenergieanlagen im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans; die Möglichkeit, die Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich mit der Verpflichtung zu dessen Rückbau zu verbinden oder auch die Möglichkeit der Festsetzung zeitlich befristeter oder bedingter Nutzungen im Bebauungsplan („Baurecht auf Zeit“). Mit diesen Neuregelungen sind vom Gesetzgeber langjährige Forderungen des Deutschen Städte- und Gemeindebundes aufgegriffen worden.

Mit dieser Dokumentation sollen den Kommunen in knapper und übersichtlicher Form die wesentlichen Änderungen des Städtebaurechts und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Planungspraxis aufgezeigt werden.



Bonn/Berlin, im September 2004



Dr. Gerd Landsberg

Geschäftsführendes Präsidialmitglied
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes

Verfasser:

Christiane Steinmetz

Referatsleiterin für Städtebau und Umwelt
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, Bonn

Inhalt

1. Teil: Allgemeine Vorbemerkungen

I. Einleitung	2
1. Hintergrund	2
2. Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie in deutsches Recht	2

II. Überblick	
1. Änderung des Baugesetzbuches	2
2. Änderung des Raumordnungsgesetzes	3
3. Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung	3

2. Teil: Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im BauGB

I. Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren	3
1. Generelle UP-Pflicht für alle Bauleitpläne	4
■ Erste Ausnahme: Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	4
■ Zweite Ausnahme: Innen- und Außenbereichssatzungen	5
2. Abschichtung	5
3. Umweltprüfung als Trägerverfahren für andere Umweltprüfungen	6
■ Projekt-UVP	6
■ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
■ FFH- und Vogelschutzrichtlinie	6
■ Landschaftspläne und andere umweltbezogene Fachpläne	7

II. Umweltbericht	7
--------------------------	----------

III. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	8
1. Behördenbeteiligung, § 4 BauGB	9
2. Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 BauGB	9
■ Öffentliche Auslegung, § 3 Abs. 2 BauGB	9
3. Präklusion	9
4. Nutzung elektronischer Informationstechnologien	10

IV. Zusammenfassende Erklärung	10
---------------------------------------	-----------

V. Monitoring	10
----------------------	-----------

3. Teil: Sonstige Änderungen des BauGB

I. Neuordnung der materiell-rechtlichen Planungsvorgaben (Grundsätze der Bauleitplanung); §§ 1, 1 a BauGB	11
1. § 1 Abs. 5 BauGB	11
■ Prinzip der Nachhaltigkeit	11
■ Baukultur	11
■ Allgemeiner Klimaschutz	11
2. § 1 Abs. 6 BauGB	11
3. § 1 a BauGB	11

II. Neue Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

12

1. Inhalt des Flächennutzungsplans	12
■ Revisionsklausel für Flächennutzungspläne	12
■ Teilflächennutzungspläne	13
2. Inhalt des Bebauungsplans	13
■ § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	13
■ § 9 Abs. 2 BauGB, sog. „Baurecht auf Zeit“	13

III. Sicherung der Bauleitplanung

14

1. Zurückstellung von Baugesuchen im Außenbereich, §§ 15 Abs. 3, 4 BauGB	14
2. Regelungsumfang des § 42 BauGB	14
3. Wegfall der Teilungsgenehmigung	15
4. Wegfall von Genehmigungserfordernissen	15
■ Veränderungssperre, § 17 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB (a.F.)	15
■ Innenbereichs- und Außenbereichssatzung, § 34 Abs. 5 BauGB (a.F.); § 35 Abs. 6 BauGB (a.F.)	15
■ Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, § 165 Abs. 7 BauGB (a.F.)	15

IV. Zulässigkeit von Vorhaben

16

1. Interkommunales Abstimmungsgebot, § 2 Abs. 2 BauGB	16
2. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB	16
3. Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich	16
■ § 34 Abs. 3 BauGB	16
■ Ausnahme vom Einfügungsgebot, § 34 Abs. 3 a BauGB	17
4. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	18
■ Landwirtschaftlicher Betrieb / Begriff der Landwirtschaft	18
■ Privilegierung von Biogasanlagen	18
■ Ergänzung und Anpassung des Katalogs der „öffentlichen Belange“, § 35 Abs. 3 BauGB	18
■ Rückbauverpflichtung, § 35 Abs. 5 BauGB	18
■ Beibehaltung der Außenbereichssatzung, § 35 Abs. 6 BauGB	18

V. Besonderes Städtebaurecht

18

1. Zusammenlegung von sanierungsrechtlicher Genehmigung und Baugenehmigung	18
2. Bodenordnung / Umlegung	19
3. Stadtumbau	19
4. Soziale Stadt	19

VI. Planerhalt / Heilungsvorschriften

20

1. § 214 Abs. 1 BauGB	20
■ § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	20
2. § 214 Abs. 2 BauGB	20
3. § 214 Abs. 3 BauGB	20
4. § 214 Abs. 4 BauGB	20
5. § 215 BauGB	20

4. Teil: Überleitungsregelungen

21

Synopsis

22 - 28

1. Teil: Allgemeine Vorbemerkungen

I. Einleitung

Am 30.6.2004 wurde das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) und mit ihm das neue Baugesetzbuch (BauGB 2004) im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. I, S. 1359); es trat am 20.7.2004 in Kraft. Wegen der umfangreichen Änderungen, die das BauGB erfahren hat, ist eine Neubekanntmachung des Gesetzes beabsichtigt.

1. Hintergrund

Anlass für die Einleitung des Gesetzgebungsverfahrens war die Verpflichtung Deutschlands, die „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ (sog. Plan-UP-Richtlinie; ABl. EG Nr. L 197, Seite 30) bis zum 21.7.2004 in nationales Recht umzusetzen. Zugleich sollen mit diesem Gesetz bereits heute Vorgaben der „Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 26. Mai 2003 über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme und zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG und 96/61/EG des Rates in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und den Zugang zu Gerichten“ (sog. Öffentlichkeitsbeteiligungs-Richtlinie; ABl. EG Nr. L 156, S. 17) entsprochen werden, die bis zum 25. Mai 2005 in nationales Recht umgesetzt werden müssen.

Diese Umsetzungsverpflichtungen hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) zum Anlass genommen, auch die weiteren Vorschriften des BauGB einer Überprüfung zu unterziehen. So sollte das bestehende Planungsrecht zum Zwecke der Deregulierung und Entbürokratisierung gestrafft, vereinfacht und den neuen Erfordernissen der kommunalen Praxis angepasst werden.

2. Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie in deutsches Recht

Die europäische Plan-UP-Richtlinie sieht vor, dass zukünftig alle Pläne und Programme, die einen rechtlichen Rahmen setzen (können), einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Unter diese Pflicht fallen jedoch nicht nur Bauleitpläne und Raumordnungspläne, sondern unter Umständen auch Abfallwirtschaftspläne und Abfallwirtschaftskonzepte, Landschaftspläne, Hochwasserschutzpläne und -maßnahmenprogramme, Lärminderungspläne sowie Luftreinhaltepläne.

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie hat sich der deutsche Gesetzgeber daher für zwei unabhängige Verfahren entschieden: Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie in

das kommunale Bauleitplanverfahren erfolgte unter Federführung des BMVBW abschließend durch das jetzt vorliegende EAG Bau und somit vorrangig durch Änderung des BauGB.

Für alle anderen Pläne und Programme erfolgt die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie hingegen durch ein eigenständiges Gesetz, welches derzeit unter Federführung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) erarbeitet wird. Dieses „Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung“ liegt bislang nur als Entwurf vor und beinhaltet im Wesentlichen eine Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Wichtig

Die Umweltprüfung für Bauleitpläne erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des BauGB.

Die Umweltprüfung für andere Pläne und Programme richtet sich vorrangig nach dem UVPG; im Einzelfall auch nach dem jeweiligen Fachgesetz.

II. Überblick

Beim EAG Bau handelt es sich um ein sogenanntes Artikelgesetz. Durch Artikel 1 erfolgt eine umfassende Änderung des Baugesetzbuches (BauGB); Artikel 2 sieht Änderungen im Raumordnungsrecht (ROG) vor. Die Artikel 3 - 7 beinhalten vor allem (redaktionelle) Anpassungen und Folgeänderungen sowie Regelungen zur Bekanntmachung und zum Inkrafttreten.

Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien - EAG Bau -

- Artikel 1 Änderung des Baugesetzbuches
- Artikel 2 Änderung des Raumordnungsgesetzes
- Artikel 3 Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Artikel 4 Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung
- Artikel 5 Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes
- Artikel 6 Bekanntmachung des BauGB und des ROG
- Artikel 7 Inkrafttreten

1. Änderung des Baugesetzbuches

Durch die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie und der damit verbundenen Einführung der Umweltprüfung in das kommunale Bauleitplanverfahren haben die Regelungen zur Aufstellung der Bauleitpläne (§§ 2 - 4 c BauGB) wesentliche Änderungen erfahren.

Darüber hinaus wurden sowohl im Allgemeinen wie auch im Besonderen Städtebaurecht Neuerungen eingeführt, um das Städtebaurecht fortzuentwickeln und den Bedürfnissen der Praxis anzupassen. Hierzu zählen die Neufassung der materiell-rechtlichen Planungsvorgaben, die Neuregelungen zur Zulässigkeit und Steuerung von Vorhaben im unbeplanten Innen- wie im Außenbereich, die Abschaffung zahlreicher Genehmigungs- bzw. Zustimmungserfordernisse, die Weiterentwicklung der Grenzlegung hin zu einem vereinfachten Umlegungsverfahren im Recht der Bodenordnung, aber auch die erstmalige Aufnahme von Regelungen zum Stadtumbau und zur „Sozialen Stadt“.

2. Änderung des Raumordnungsgesetzes

Durch Änderung des § 7 Abs. 5 ROG wird die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts auch für Raumordnungspläne festgeschrieben. Das hierbei einzuhaltende Verfahren

entspricht grundsätzlich dem des (kommunalen) Bauleitplanverfahrens.

Eine darüber hinausgehende Anpassung des Rechts der Raumordnung an die europarechtlichen Vorgaben der Plan-UP-Richtlinie ist nicht erfolgt, da dem Bund hierfür keine Gesetzgebungskompetenz zusteht. Die weitergehende Ausgestaltung des Rechts der Raumordnung und der Landesplanung obliegt den einzelnen Bundesländern und wird durch diese erfolgen.

3. Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen des EAG Bau beschränkt sich die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung auf Ergänzungen in § 16 (Raumordnungspläne) und § 17 UVPG (Aufstellung von Bauleitplänen). Hierbei handelt es sich um Folgeänderungen, die sich aus der Änderung des Raumordnungsgesetzes (Artikel 2 EAG Bau) und des Baugesetzbuches (Artikel 1 EAG Bau) ergeben.

2. Teil: Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im BauGB

I. Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren

Wichtigstes Element bei der Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie in das Baugesetzbuch ist die Integration der europarechtlichen Umweltprüfung in das kommunale Bauleitplanverfahren. Nach der EU-Richtlinie sind folgende Verfahrensschritte zu beachten:

- Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung;
- Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping);
- Erstellung eines Umweltberichts;
- Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung;
- Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung;
- Bekanntgabe der Entscheidung;
- Überwachung / Monitoring.

Diese Vorgaben hat der deutsche Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind.

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

I. Ermittlung

- *Gegenstand:* § 1 Abs. 6 Nr. 7; § 1 a
- *Vorgehensweise:* Bestandsaufnahme – Prognose – Prüfung von Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen – Alternativprüfungen
- *Umfang:* § 2 Abs. 4 S. 2

II. Vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping), § 4 Abs. 1

- Aufforderung an Behörden und sonstige TÖB zur Äußerung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange

III. Entwurf eines Umweltberichts

- Bewertung und Beschreibung der Umweltprüfung
- *Inhalt:* § 2 a i.V.m. der Anlage zum BauGB

IV. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, §§ 3, 4

V. Berücksichtigung der Ergebnisse im weiteren Verfahren

VI. Abschluss des Verfahrens

- Endgültiger Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung, § 6 Abs. 5 S. 3 / § 10 Abs. 4.

Zentrale Vorschrift für die Umweltprüfung (UP) im BauGB ist § 2 Abs. 4. Danach sind im Rahmen des kommunalen Bauleitplanverfahrens die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a zu ermitteln, in einem Umweltbe-

richt zu beschreiben und anschließend – im Rahmen der Abwägung – zu bewerten. Dabei ist die Umweltprüfung nicht auf nachteilige Auswirkungen beschränkt; auch positive Auswirkungen sind in die Prüfung einzubeziehen.

Wichtig

Der im Rahmen der Umweltprüfung einzuhaltende Verfahrensablauf entspricht im Wesentlichen den bekannten Verfahrensschritten des kommunalen Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung nach der Plan-UP-Richtlinie ist für das kommunale Bauleitplanverfahren daher nichts Neues!

Insbesondere gibt es – mit Ausnahme der Vorschrift zum Monitoring – keine neuen materiellen Regelungen.

Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichts, sondern ist – wie bisher – Bestandteil der weiteren Planbegründung.

1. Generelle UP-Pflicht für alle Bauleitpläne

Das BauGB sieht zukünftig eine grundsätzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (UP-Pflicht) für alle Bauleitpläne einschließlich deren Änderung und Ergänzung vor. Jede Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans – mit Ausnahme der bestandserhaltenden Bebauungspläne – ist somit immer UP-pflichtig. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob durch den Bauleitplan Vorhaben ausgewiesen werden (sollen), die nach der Anlage 1 Nr. 18 des UVPG einer Umweltprüfung nach der Projekt-UVP zu unterziehen wären oder nicht.

Mit diesem Konzept ist der Gesetzgeber aus gutem Grund über die Anforderungen der EU-Richtlinie hinausgegangen: Die Erfahrungen der Städte und Gemeinden mit der Durchführung der Projekt-UVP hatten gezeigt, dass die Schwierigkeiten der kommunalen Praxis weniger in der Durchführung einer Umwelt(verträglichkeits)prüfung lagen und liegen, als vielmehr in der Frage, ob eine Umweltprüfung durchzuführen ist oder nicht. Um diese – für die Kommunen z.T. äußerst schwierige und streitanfällige – Frage zukünftig zu vermeiden, hat sich der Gesetzgeber zur Einführung einer generellen UP-Pflicht für alle Bauleitpläne entschlossen.

Durch die Einführung einer generellen UP-Pflicht finden die Regelungen in §§ 3 a – f UVPG im Bauleitplanverfahren keine Anwendung mehr. Dies gilt ausdrücklich auch für die Vorschriften zum Screening (§ 3 c UVPG), zu kumulativen Vorhaben (§ 3 b UVPG) und zur Änderung bzw. Erweiterung eines Vorhabens (§ 3 e UVPG).

Darüber hinaus wird die Einführung einer generellen UP-Pflicht in der Praxis zu keinem wesentlichen Mehraufwand führen. Ohne die Einführung der generellen UP-Pflicht hätten die Städte und Gemeinden – wie bisher – aufgrund der europarechtlichen Vorgaben eine Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen und zu beurteilen, ob eine Umweltprüfung durchzuführen ist oder nicht.

Da es den Kommunen jedoch überlassen ist, Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung selbst zu bestimmen, kann sich die durchgeführte Umweltprüfung in entsprechend gelagerten Fällen auf eine Aussage mit kurzer Begründung beschränken, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Dies wiederum würde dem Ergebnis einer (negativen) Vorprüfung im Einzelfall entsprechen.

Wichtig

Die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans ist – mit Ausnahme der bestandserhaltenden Bebauungspläne – zukünftig immer UP-pflichtig.

Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans unterliegen hingegen nicht zwingend einer UP-Pflicht; in diesen Fällen ist zu prüfen, ob das vereinfachte Verfahren nach § 13 zur Anwendung kommen kann.

■ Erste Ausnahme: Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Eine Ausnahme von der generellen UP-Pflicht für alle Bauleitpläne findet sich in § 13. Im Rahmen des dort gesetzlich definierten Anwendungsbereichs kann von einer Umweltprüfung – nicht jedoch von einer Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung – grundsätzlich abgesehen werden, wenn durch die Änderung / Ergänzung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt bzw. in einem sog. § 34er-Gebiet der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung resultierende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Nach der Begründung zum Regierungsentwurf des EAG Bau (Bundestags-Drucksache 15/2250, S. 50) sind beispielsweise in folgenden Fällen die Grundzüge der Planung nicht berührt:

- Änderung eines „Reinen Wohngebietes“ (§ 3 BauNVO) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) für den Bereich von vier Parzellen (BVerwG, Beschluss vom 15. März 2000 – 4 B 18/00 – NVwZ-RR 2000, 759);
- Verschiebung einer Bebauungsplangrenze um fünf Meter (OVG NW, Urteil vom 2. März 1998 – 7a D 125/96 NE – UPR 1998, 461).

Zum Merkmal „Eigenart der näheren Umgebung“ wird als Beispiel genannt:

- kleinräumige Strukturen wie ein Straßenzug, in dem sich das fragliche Grundstück befindet sowie die gegenüberliegende Straßenfront (VGH Mannheim, Urteil vom 28.8.1990 – 8 S 2800/89).

Nicht mehr zur „näheren Umgebung“ sollen hingegen gehören:

- alle Grundstücke in der Umgebung, die zu derselben Baugebietskategorie gehören (BVerwG, Urteil vom 20.8.1998 – 4 B 79/98 – UPR 1999, 26);
- im Falle eines SB-Marktes das Verkehrsaufkommen der nächsten Straßenkreuzung (OVG NW, Urteil vom 15.1.1992 – 7 A 81/89 – NVwZ 1993, 493).

Wichtig

Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann gem. § 13 bei der *erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplans* für ein bislang im unbeplanten Innenbereich liegendes Gebiet dann abgesehen werden, wenn hierdurch der bislang geltende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert wird.

Die Anwendung des § 13 setzt weiter voraus, dass durch den in Rede stehenden Bauleitplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die – im Genehmigungsverfahren – einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären bzw. zu einer Beeinträchtigung von europäischen FFH- oder Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) führen würden.

Beispiele für den Anwendungsbereich des § 13

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten etc. an einem städtebaulich nicht integrierten Standort;
- Ausschluss von störenden Gewerbebetrieben in einem faktischen Gewerbegebiet zum Schutz der Wohnbebauung;
- Sicherung einer bestehenden Nutzung, damit nach § 34 keine andere Nutzung verwirklicht werden kann.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 befreit die Kommune zwar von der Durchführung einer Umweltprüfung und dem daran anschließenden Monitoring. Auch kann von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 abgesehen werden – nicht jedoch von der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2. Auch im Rahmen des vereinfachten Verfahrens ist der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben bzw. hat eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 zu erfolgen. Gleiches gilt für die Behördenbeteiligung.

Bauleitpläne müssen auch im vereinfachten Verfahren mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 vereinbar sein. Mögliche Auswirkungen auf die unterschiedlichen Belange und somit auch auf die Umwelt sind daher – wie bisher – zu ermitteln und in der allgemeinen Abwägung zu berücksichtigen.

Im vereinfachten Verfahren müssen nicht berücksichtigt werden:

- § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung);
- § 2 a (Umweltbericht);
- § 3 Abs. 1 (vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung)
- § 4 Abs. 1 (frühzeitige Behördenbeteiligung)
- § 4 c (Monitoring)
- §§ 6 Abs. 5 S. 3, 10 Abs. 4 (zusammenfassende Erklärung)

■ Zweite Ausnahme: Innen- und Außenbereichssatzungen

Grundsätzlich keiner Pflicht zur Umweltprüfung unterliegen Innen- und Außenbereichssatzungen, soweit durch sie – vergleichbar der Regelung in § 13 – keine Zulässigkeit von UP-pflichtigen Vorhaben begründet wird bzw. es zu keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 kommt.

Die Umweltprüfung ist entbehrlich, weil bei diesen Satzungen in aller Regel keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Außerdem schaffen sie keine Baurechte, sondern sichern lediglich den bestehenden Zustand bzw. regeln im Fall der Außenbereichssatzung, dass bestimmten Vorhaben im Außenbereich einzelne Belange nicht entgegen gehalten werden können (sog. erleichtertes Vorhaben).

Wichtig

Auch wenn sowohl bei der Innen- wie auch bei der Außenbereichssatzung keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt werden muss, sind mögliche Umweltbelange – wie bisher – im Rahmen des Satzungsverfahrens zu ermitteln, zu bewerten und im Rahmen der allgemeinen Abwägung zu berücksichtigen.

Ebenfalls nicht UP-pflichtig sind Entwicklungsbereichssatzungen nach § 165 und Sanierungssatzungen nach § 142, da sie keine Baurechte schaffen, sondern diese lediglich vorbereiten bzw. sichern.

2. Abschichtung

§ 2 Abs. 4 S. 5 ermöglicht eine Abschichtung der Umweltprüfung zwischen den einzelnen Verfahrensebenen. So müssen Umweltbelange, die auf der Ebene der Raumordnung geprüft worden sind, nicht noch einmal beim Flächennutzungsplanverfahren aufgegriffen werden. Gleiches gilt im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Vielmehr können die Prüfergebnisse aus der jeweils vorausgegangenen Ebene in die nächste übernommen werden. In dieser sind dann nur noch andere oder zusätzliche Auswirkungen des Plans oder Programms einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Die Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 S. 5 bezieht sich jedoch nur auf Bauleitpläne.

Die Abschichtung zwischen Bauleitplan und nachfolgendem Zulassungsverfahren ergibt sich hingegen aus § 17 Abs. 3 UVPG.

Umgekehrt kann in den Fällen, in denen eine sachgerechte Umweltprüfung in einer untergeordneten Ebene besser durchgeführt werden kann, diese auch dorthin verschoben werden.

Wichtig

Die Entscheidung der planenden Stadt/Gemeinde zur Abschichtung ist zwar im Umweltbericht darzulegen und kurz zu begründen, liegt aber ansonsten im ausschließlichen Ermessen der Kommune und stellt einen internen, d.h. nicht einklagbaren Verfahrensschritt dar.

Eine Abschichtung ist auch im Parallelverfahren möglich; dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 S. 5 („in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren“). Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren bereits einen Stand erreicht hat, auf den sich die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren berufen bzw. auf den sie aufbauen kann.

3. Umweltprüfung als Trägerverfahren für andere Umweltprüfungen

Die einzelnen umweltbezogenen Prüfungen (Projekt-UVP, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, FFH) standen im kommunalen Bauleitplanverfahren bislang selbständig nebeneinander. Im Rahmen der Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie sind diese Prüfungen – soweit möglich – in ein einheitliches Prüfverfahren gefasst worden. Die Umweltprüfung nach der Plan-UP-Richtlinie dient dabei als „Trägerverfahren“.

■ Projekt-UVP

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ist so ausgestaltet, dass sie sowohl den Anforderungen der (neuen) Umweltprüfung nach der Plan-UP-Richtlinie wie auch den Vorgaben der bereits geltenden Projekt-UVP entspricht.

Bislang unterfielen einer Umweltprüfung nur solche Bebauungspläne, die ein konkretes Vorhaben ausweisen, das nach Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig ist. Hierzu zählen beispielsweise große Industriezonen und Hotel- oder Einzelhandelsprojekte. Eine UVP-Pflicht für Flächennutzungspläne bestand hingegen bislang nicht.

Zukünftig ist bereits auf den vorgelagerten Ebenen des (allgemeinen) Bebauungs- oder Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, die eine Umweltprüfung auf der Zulassungsebene dann in aller Regel, d.h. sofern hier keine wesentlichen Änderungen hinzugekommen sind, entbehrlich machen. Die Projekt-UVP

geht quasi in der Plan-UP auf, wenn und soweit das zu genehmigende Vorhaben den Vorgaben des Bauleitplans entspricht, der zuvor einer Umweltprüfung unterzogen worden ist.

Wichtig

Wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, entfällt diese in aller Regel im Rahmen des sich anschließenden Genehmigungsverfahrens – und zwar selbst dann, wenn das zu genehmigende Vorhaben nach der Projekt-UVP UVP-pflichtig wäre. Auch eine Vorprüfung des Einzelfalls ist dann nicht mehr erforderlich.

Eine Umweltprüfung (nach der Projekt-UVP) auf der Zulassungsebene ist hingegen dann durchzuführen, wenn es sich um ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich handelt, das unter die Voraussetzungen der Anlage I zum UVPG fällt.

■ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gegenüber dem bisherigen Recht unverändert geblieben. Die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 18-20 BNatSchG sind auch weiterhin im Verfahren der Bauleitplanung abzuarbeiten. Bezogen auf die zu prüfenden Schutzgüter Naturhaushalt und Landschaftsbild schreibt die Eingriffsregelung jedoch die gleichen Prüfschritte vor, wie sie im Rahmen der Umweltprüfung abzuarbeiten sind. Auch die Umweltprüfung dient der Ermittlung von Eingriffen in die Umwelt; im Umweltbericht sind ebenfalls die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, darzustellen und zu bewerten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit zumindest von ihrem materiellen Gehalt her Bestandteil der Umweltprüfung. Wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 durchgeführt, wird somit zugleich die Entscheidung über die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend vorbereitet, so dass zusätzliche Untersuchungen nicht mehr erforderlich sind.

■ FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Die Verträglichkeitsprüfung nach der europäischen FFH- und Vogelschutzrichtlinie kann hingegen nicht vollständig in die Umweltprüfung integriert werden. Dies resultiert aus den unterschiedlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen von (möglichen) Eingriffen in FFH- und Vogelschutzgebiete im Vergleich zu den Voraussetzungen der Umweltprüfung.

Ist ein Vorhaben nach den Voraussetzungen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie als unverträglich zu bewerten, führt dies zu dessen grundsätzlicher Unzulässigkeit.

Aus diesem Grund findet sich in § 1 a Abs. 4 auch eine Regelung, wonach bei einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgebiete auf die Vorschriften des BNatSchG, die die Zulässigkeit und Durchführung entsprechender Eingriffe regeln, verweist.

Mögliche Prüfungsschritte:

Wenn erkennbar ist, dass durch ein geplantes Vorhaben ein entsprechendes Schutzgebiet betroffen wird, sollte die Gemeinde zunächst mit der Prüfung möglicher (erheblicher) Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete beginnen. Kommt sie zu dem Ergebnis, dass diese bestehen, hat sie sich unnötige Prüfungen im Rahmen der Umweltprüfung erspart, denn die Planung ist in der Regel einzustellen. Sind hingegen keine erheblichen Auswirkungen festzustellen, kann sie auf die Umweltprüfung nach dem BauGB „umschwenken“ und hat hierzu bereits erste Verfahrensschritte durchgeführt. Das Ergebnis kann dann im Zusammenhang mit der Darstellung der Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes im Umweltbericht verwendet werden.

■ Landschaftspläne und andere umweltbezogene Fachpläne

Landschaftspläne und andere umweltbezogene Fachpläne sind gem. § 2 Abs. 4 S. 6 in der Umweltprüfung dergestalt zu berücksichtigen, als dass ihre Bestandsaufnahme und Bewertung in der Umweltprüfung von Gesetzes wegen heranzuziehen sind.

II. Umweltbericht

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten. Hierüber ist ein Umweltbericht zu erstellen, der Teil der Planbegründung ist. Maßgebliche Vorschrift ist § 2 a.

Wichtig

Während das „alte“ Recht zwischen einem „Erläuterungsbericht“ für Flächennutzungspläne und einer „Begründung“ für Bebauungspläne unterschied, spricht das neue Recht für beide Bauleitplanarten jetzt ausschließlich von „Begründung“.

Mit dem Umweltbericht zeigt die Stadt/Gemeinde auf, wie sie die Umweltbelange in der konkreten Planung gesehen und gewichtet hat. Die dabei zu beachtenden Punkte sind in einer Anlage zum BauGB festgelegt. Die dort genannten Prüfungsmaßstäbe entsprechen den Vorgaben des bisherigen § 2 a BauGB. Danach unterteilt sich das Verfahren in Bestandsaufnahme, Prognose, Prüfung von Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Die Begründung zum Bauleitplan – und somit der Umweltbericht – muss bereits vor Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 vorliegen. Sie ist daher bereits dem Bauleitplanentwurf beizufügen und entsprechend dem weiteren Verlauf des Verfahrens, d.h. insbesondere durch Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fortzuschreiben. Grundsätzlich gilt dabei, dass eine Änderung

des Umweltberichts während des Planaufstellungsverfahrens in jedem Fall zur Folge hat, dass der Plan nebst Begründung erneut offen gelegt werden muss.

Dieses Vorgehen ist für die Praxis jedoch in aller Regel nichts Neues. Durch die jetzt erfolgte ausdrückliche gesetzliche Regelung soll lediglich den europarechtlichen Anforderungen, d.h. der Betonung des Verfahrens, Rechnung getragen werden.

Wichtig

Wird im laufenden Planverfahren der Umweltbericht geändert oder werden die Grundzüge der Planung durch Änderungen in sonstiger Weise berührt, ist der Planentwurf erneut auszulegen. Dabei kann sich die erneute Auslegung auf die geänderten Teile beschränken, § 4 a Abs. 3 S. 2.

Werden die Grundzüge der Planung allerdings nicht berührt, kann die erneute Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit bzw. die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, § 4 a Abs. 3 S. 4.

Eine solche Beschränkung kommt jedoch nur in den Fällen in Betracht, in denen die betroffenen Kreise individuell ermittelt werden können. Ist dies nicht möglich, ist erneut eine förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchzuführen.

Grundlage der Prüfung im Rahmen des Umweltberichts sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a genannten Umweltbelange.

Im Umweltbericht zu prüfende Umweltbelange

Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima; das Wirkgefüge zwischen ihnen; Landschaft, biologische Vielfalt.
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete.
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt.
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.
- e) Vermeidung von Emissionen.
- f) Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser.
- g) Nutzung erneuerbarer Energien; sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- h) Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen.
- i) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die durch Rechtsverordnungen zur Erfüllung europarechtlicher Vorgaben festgesetzt sind.
- j) Wechselwirkung zwischen den Belangen a), c) und d).

Belange des § 1 a

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel): Flächenrecycling und -entsiegelung, Nachverdichtung, Innenbereichs- vor Außenbereichsnutzung; möglichst keine Umwidmungen.
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung.
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Es sind die „voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen“ des vorgesehenen Plans oder Programms auf diese Belange zu ermitteln.

Was hierbei unter „erheblich“ zu verstehen ist, lässt sich nicht allgemeingültig festlegen. Vielmehr ist die Stadt/Gemeinde angehalten, dies im jeweiligen Einzelfall nachvollziehbar und zweckmäßig selbst zu bestimmen. Dabei hat sie einen weiten Ermessensspielraum.

Auch Intensität und Umfang der Prüfung legt die Stadt/Gemeinde eigenständig fest. Sie sind ebenfalls abhängig vom Einzelfall, d.h. von Inhalt und Detaillierungsgrad des jeweiligen Plans (Flächennutzungsplan, Angebots-Bebauungsplan, projektbezogener Bebauungsplan).

Bei der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad ist die Stadt/Gemeinde nicht auf sich allein gestellt. Vielmehr ist in § 4 Abs. 1 eine frühzeitige Behördenbeteiligung vorgesehen (sog. Scoping), in dem die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung aufgefordert sind (siehe hierzu auch Seite 9).

Der Entwurf des Umweltberichts einschließlich der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung stellt somit die Grundlage für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 S. 1 dar.

Wichtig

Bei der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung handelt es sich um einen internen Verwaltungsschritt der Gemeinde, der nicht einklagbar ist.

Hierbei von der Stadt/Gemeinde gemachte Verfahrensfehler stellen jedoch gem. § 214 Abs. 1 Nr. 3 in der Regel einen beachtlichen Mangel des Bauleitplans dar.

Die Umweltprüfung hat sich gem. § 2 Abs. 4 S. 3 auf das zu beziehen, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und nach allgemein anerkannten Prüfmethoden angemessener Weise verlangt werden kann. Für die Frage, was „angemessen“ ist, gilt nach der neuen Rechtslage jedoch nichts anderes als bisher: Alles, was für eine sachgerechte Abwägung unternommen werden muss, ist angemessen. Dabei brauchen jedoch keine wissenschaftlichen Grundlagenforschungen betrieben zu werden.

Insgesamt werden an die Umweltprüfung, d.h. insbesondere an Umfang und Prüftiefe, jedoch keine weitergehenden Anforderungen gestellt, als im Rahmen der (allgemeinen) Abwägung nach der bisherigen Rechtslage.

Umweltbericht

Der dargestellte Inhalt entspricht den Vorgaben der Anlage zum BauGB und ist zwingend vorgegeben; die dargestellte Gliederung entspricht ebenfalls der Anlage zum BauGB, ist jedoch nicht bindend.

I. Einleitung

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.
- Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.
- Darstellung der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden.

II. Hauptteil

Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt werden.

- Bestandsaufnahme:
Darstellung des Umweltzustands des/der in Rede stehenden Gebiete(s).
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes:
 - bei Durchführung der Planung,
 - bei Nichtdurchführung (sog. Null-Variante).
- Prüfung von Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten:
Alternativen zur vorgesehenen Planung unter Berücksichtigung der durch die Planung angestrebten Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs.

III. Sonstige Angaben

- Darstellung der Untersuchungsmethodik:
Verfahren, Technik, Schwierigkeiten.
- Vorgesehene Maßnahmen zum Monitoring.
- Zusammenfassung:
Entspricht nicht der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3, § 10 Abs. 4.

III. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei den Regelungen zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (§§ 3, 4) ist der deutsche Gesetzgeber über das hinausgegangen, was die europäische Plan-UP-Richtlinie vorgibt. Dies ist vor dem Hintergrund erfolgt, dass bis 2005 die in der Einleitung genannte Richtlinie zur Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls in deutsches Recht umzusetzen ist. Dies ist durch die Neuregelungen der Vorschriften über die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für das Baurecht somit bereits jetzt erfolgt. Auf die Städte und Gemeinden kommt damit aufgrund der Änderung der EU-Richtlinie keine weitere Änderung des kommunalen Bauleitplanverfahrens mehr zu.

Die Änderung der Begrifflichkeiten in §§ 3, 4 ist in erster Linie auf europarechtliche Vorgaben zurückzuführen.

So spricht das Gesetz nunmehr statt von „Bürgerbeteiligung“ von „Öffentlichkeitsbeteiligung“ (§ 3) und anstelle von „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“ von „Behördenbeteiligung“ (§ 4). Eine Änderung im Hinblick auf den Kreis der zu Beteiligten und deren Beteiligungsrechte ist mit der Änderung der Begrifflichkeiten jedoch nicht verbunden. Wer bislang unter dem Begriff „Bürgerbeteiligung“ zu beteiligen war, ist zukünftig im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung einzubinden. Gleiches gilt für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die jetzt unter den Begriff „Behördenbeteiligung“ fallen. § 3 spricht ausdrücklich von „Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange“. Folglich fallen auch nicht unter den förmlichen Behördenbegriff zu subsumierende Institutionen unter § 3. Hierzu zählen beispielsweise Kirchen, Nachbarkommunen, eigenständige kommunale Wirtschaftsbetriebe oder andere öffentliche Versorgungsträger. Die anerkannten Naturschutzverbände erhalten – wie bisher – Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4.

Sowohl die Öffentlichkeits- wie auch die Behördenbeteiligung unterscheidet zwischen einer frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1, sog. Unterrichtung) und einer förmlichen Beteiligung, die – wie bisher – durch öffentliche Auslegung erfolgt.

Wichtig

Bei umfangreichen Planvorhaben bietet es sich an, zunächst in der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1) Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen und im Anschluss daran die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die förmliche Beteiligung erfolgt dann zu dem ausgearbeiteten Planentwurf; hier ergeben sich gegenüber den bisherigen Regelungen keine Änderungen.

Gem. § 4 a Abs. 2 können im Übrigen die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 zusammengefasst werden.

1. Behördenbeteiligung, § 4 BauGB

§ 4 Abs. 1 führt als neue materielle Vorgabe an die Städte und Gemeinden eine vorgezogene Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange dahingehend ein, dass diesen auch Gelegenheit „zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ (sog. Scoping) gegeben werden soll.

Durch die Beteiligung auch im Hinblick auf das Scoping sollen sowohl Ermittlungsfehler als auch ein unnötiger Aufwand bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials vermieden werden. Bringen die Fachbehörden ihre Informationen bereits im Vorverfahren ein, verringert sich hierdurch die Gefahr für die planende Stadt/Gemeinde, dass bei fortgeschrittenem Verfahrensstand aufgrund von Stellungnahmen der Fachbehörden der Planentwurf bzw. der Umweltbericht geändert und erneut ausgelegt werden muss.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 BauGB

Im Gegensatz zur Behördenbeteiligung muss die Gemeinde die Öffentlichkeit im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 nicht beteiligen. Weder nach der Plan-UP-Richtlinie noch nach der Öffentlichkeitsrichtlinie ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Scoping erforderlich. Dies hindert jedoch keine Kommune daran, der Öffentlichkeit auch in diesen Punkten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

■ Öffentliche Auslegung, § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 sind zukünftig neben dem Entwurf des Bauleitplans einschließlich dessen Begründung auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Somit macht bereits der Gesetzeswortlaut deutlich, dass nur solche Berichte und Entwürfe ausgelegt werden müssen, die nach Auffassung der Gemeinde wesentlich sind und umweltbezogene Aspekte betreffen. Zu den wesentlichen Stellungnahmen werden erfahrungsgemäß die Stellungnahmen der betroffenen (Fach-)Behörden zählen, die im Rahmen einer Beteiligung nach §§ 4, 4 a eingegangen sind – gegebenenfalls auch die Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände. Die Bestimmung dessen, was „wesentlich“ ist, obliegt jedoch grundsätzlich und ohne Ausnahme der Stadt/Gemeinde. Die Entscheidung hierüber ist ein interner Verwaltungsschritt und nicht selbständig angreifbar.

Auch sind nur solche Unterlagen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, die der Gemeinde bereits vorliegen. Eine vorgezogene Einholung von Stellungnahmen nur zum Zwecke ihrer Auslegung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich. Unterlagen, die erst nach der Öffentlichkeitsbeteiligung eingehen, sind gem. § 4 a Abs. 3 S. 2 im Rahmen einer weiteren bzw. erneuten Auslegung der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wenn sich daraus wesentliche Änderungen der Planung oder des Umweltberichts ergeben sollten.

3. Präklusion

Nach § 4 a Abs. 6 brauchen Stellungnahmen, die im Verfahren der Behörden- bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, von der Gemeinde dann nicht beachtet werden, wenn

- die Gemeinde den Inhalt der Stellungnahme nicht kannte und nicht hätte kennen müssen;
- der Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung, d.h. die Stellungnahme nicht abwägungsrelevant ist und
- wenn in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung auf die Präklusionswirkung in der Bekanntmachung hingewiesen wurde.

Bislang konnte sich die planende Kommune nur gegenüber Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange

auf Prälusion berufen; nunmehr gilt diese auch gegenüber der Öffentlichkeit.

4. Nutzung elektronischer Informationstechnologien

Nach § 4 a Abs. 4 können sowohl bei der Öffentlichkeits- wie auch bei der Behördenbeteiligung (ergänzend) elektronische Medien genutzt werden.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung handelt es sich lediglich um eine Ergänzung der Auslegung nach § 3 Abs. 2, die diese jedoch nicht ersetzt.

Anders bei der Behördenbeteiligung: Die Einstellung des Planentwurfs in das Internet kann dessen postalische Zusendung entbehrlich machen. In diesem Fall sind den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange lediglich Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die Internet-Adresse mitzuteilen. Sofern der Empfänger einen entsprechenden Zugang hat, kann diese Mitteilung auch per E-Mail erfolgen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben jedoch die Möglichkeit, die Zusendung des Planentwurfs nebst Begründung auf dem Postweg zu verlangen. Die Gemeinde hat diesem Verlangen dann zu entsprechen.

Wichtig

Durch das Verlangen, den Planentwurf per Post zuzusenden, beginnt keine neue Frist zur Stellungnahme. Allerdings kann eine dadurch bedingte Verzögerung einen wichtigen und ausreichenden Grund für eine angemessene Fristverlängerung nach § 4 Abs. 2 darstellen.

IV. Zusammenfassende Erklärung

Nach Abschluss des Planverfahrens ist dem Flächennutzungsplan gem. § 6 Abs. 5 S. 3 bzw. dem Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 4 mit der öffentlichen Bekanntmachung auch eine sog. zusammenfassende Erklärung beizufügen. In ihr wird – quasi in Form einer Presseerklärung – nochmals die Art und Weise dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen es nach erfolgter Abwägung zu dem konkreten Plan in seiner endgültigen Form gekommen ist.

Wichtig

Die zusammenfassende Erklärung besteht selbständig und unabhängig von Umweltbericht und Planbegründung. Fehler in der zusammenfassenden Erklärung haben daher keine Auswirkungen auf die Bestandskraft des Bauleitplans.

V. Monitoring

Art. 10 der Plan-UP-Richtlinie verpflichtet zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Pläne und Programme auf die Umwelt. Die Richtlinie schreibt jedoch weder vor, auf welche Art und Weise dies zu geschehen hat noch macht sie Vorgaben im Hinblick auf die für die Überwachung zuständige Stelle. Dies hat der deutsche Gesetzgeber zum Anlass genommen, diese Aufgabe den Städten und Gemeinden zu übertragen und ihnen hierbei einen weiten Handlungsspielraum einzuräumen (vgl. § 4 c). Die Städte und Gemeinden können somit das Monitoring nach Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren entsprechend ihrem jeweiligen Plankonzept mit den bestehenden allgemeinen Vollzugsinstrumenten durchführen. Auch können die Kommunen für die Überwachung verschiedene Plangebiete zusammenfassen oder für das gesamte Gemeindegebiet ein einheitliches Konzept entwickeln.

Darüber hinaus sind die Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 von Gesetzes wegen verpflichtet, die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens auf unvorhergesehene Auswirkungen hinzuweisen bzw. über bestehende Erkenntnisse zu informieren. Diese Informationspflicht besteht nur für Behörden, nicht jedoch für sonstige Träger öffentlicher Belange. Es ist diesen allerdings unbenommen, ihnen vorliegende Informationen an die Gemeinden weiterzugeben.

Wichtig

Das Monitoring ist nur auf Bauleitpläne anzuwenden, die nach den Vorschriften des neuen BauGB zu Ende geführt werden.

Bei bereits rechtsverbindlichen Bauleitplänen bzw. Bauleitplänen, die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, besteht keine Pflicht zur Durchführung eines Monitoring.

Die Stadt/Gemeinde hat zur Vorbereitung des Monitorings bereits im Aufstellungsverfahren und zwar konkret im Umweltbericht die zur Überwachung der Umweltauswirkungen vorgesehenen Maßnahmen und ein entsprechendes Konzept darzustellen (vgl. Nr. 3 b der gesetzlichen Anlage).

Das Monitoring stellt keine allgemeine Vollzugskontrolle des Plans dar. Vielmehr sind die „erheblichen Umweltauswirkungen“ der Planung zu überprüfen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Plans festzustellen und in der Lage zu sein, soweit notwendig Abhilfe zu schaffen.

„Unvorhergesehen“ sind dabei naturgemäß nur solche Auswirkungen, die nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Im Plan bereits vorhergesehene Auswirkungen waren hingegen bereits Gegenstand der Abwägungsentscheidung. Ihr Eintreten beweist „lediglich“ die Richtigkeit der im Umweltbericht angestellten Prognose und stellt keinen Grund zur Änderung des Plans dar.

Ebenfalls nicht berücksichtigt zu werden brauchen Umweltauswirkungen, die aufgrund von Umständen entstanden sind, die außerhalb des Plans liegen. Dies ergibt sich daraus, dass durch das Monitoring die zuständige Behörde bzw. Gemeinde in die Lage versetzt werden soll, geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen, was in einem solchen Fall gerade nicht möglich wäre.

Wichtig

Weder die Durchführung eines Monitoring noch die Umsetzung der daraus gewonnenen Erkenntnisse (bspw. Notwendigkeit zur Änderung des Bauleitplans) können von einzelnen Personen oder Fachbehörden gefordert bzw. eingeklagt werden.

Auch müssen nur „erhebliche“ Auswirkungen überwacht werden. Ob und wann eine Auswirkung erheblich ist, kann nur im Einzelfall entschieden werden. Die Entscheidung liegt ausschließlich bei der Gemeinde, der hier ein weiterer Handlungsspielraum eingeräumt wird. Sie kann und sollte sich hierbei an den Aussagen im Umweltbericht orientieren.

Die Ergebnisse des Monitoring sind von der Stadt/Gemein-

de zu berücksichtigen. Auch hierbei obliegt der Kommune ein weiter Handlungs- und Gestaltungsspielraum.

Eine Maßnahme könnte bspw. darin liegen, dass die Ergebnisse des Monitoring im Zulassungsverfahren für ein konkretes Vorhaben im Rahmen des § 15 BauNVO als zu beachtende Einschränkung berücksichtigt werden. Auch kommt gem. § 1 Abs. 2, § 2 Abs. 4 eine Planänderung, -ergänzung oder -aufhebung in Betracht. Allerdings schreiben weder die Plan-UP-Richtlinie noch das BauGB vor, dass und unter welchen Voraussetzungen entsprechende Maßnahmen aufgrund des Monitoring-Verfahrens zu erfolgen haben.

Wichtig

Fehlende Aussagen zum Monitoring im Umweltbericht können einen beachtlichen Mangel des Bauleitplans darstellen.

Die (fehlerhafte) Durchführung des Monitoring hat hingegen ebenso wenig Auswirkung auf die Bestandskraft des Bauleitplans wie die Tatsache, dass (obwohl angebracht) keine Abhilfemaßnahmen getroffen wurden.

3. Teil: Sonstige Änderungen des BauGB

I. Neuordnung der materiell-rechtlichen Planungsvorgaben (Grundsätze der Bauleitplanung); §§ 1, 1 a BauGB

Die Novellierung des BauGB hat der Gesetzgeber zum Anlass genommen, auch die materiell-rechtlichen Planungsvorgaben, d.h. die Grundsätze der Bauleitplanung, neu zu strukturieren und zu ergänzen. Damit soll zum einen dem EU-Recht Rechnung getragen, zum anderen soll das deutsche Recht besser strukturiert werden. Mit der Neuordnung sind jedoch keine wesentlichen materiell-rechtlichen Änderungen verbunden.

1. § 1 Abs. 5 BauGB

§ 1 Abs. 5 enthält die allgemeinen Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung.

■ Prinzip der Nachhaltigkeit

Bereits im BauROG 1998 wurde das Prinzip der Nachhaltigkeit im BauGB verankert. Dieses Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird nunmehr konkretisiert. Danach sind die sozialen, wirtschaftlichen

und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Bei der Neufassung handelt es sich jedoch lediglich um eine Klarstellung durch Erläuterung des Begriffs, um den Nachhaltigkeitsgedanken herauszustellen. Eine materielle Änderung ist damit nicht verbunden.

■ Baukultur

Neu aufgenommen wurde der Aspekt der Baukultur, um allen Bereichen eines qualitätvollen Städtebaus eine stärkere Betonung in der kommunalen Bauleitplanung zukommen zu lassen. Eine materiell-rechtliche Änderung gegenüber dem alten Recht ist mit der Neuaufnahme jedoch nicht verbunden.

■ Allgemeiner Klimaschutz

Gleiches gilt für den allgemeinen Klimaschutz, der ebenfalls neu in den Gesetzestext aufgenommen wurde, ohne dass damit eine materielle Änderung verbunden ist.

2. § 1 Abs. 6 BauGB

Mit dem neuen § 1 Abs. 6 wurde ein einheitlicher Katalog der städtebaulichen Belange geschaffen, um auf diese Weise die Planungsentscheidungen im Hinblick sowohl auf die ökologischen als auch die sozialen, wirtschaftlichen und sonstigen städtebaulichen Belange besser gestalten zu können.

Zu diesem Zweck wurde das gesamte umweltbezogene Abwägungsmaterial des bisherigen § 1 a BauGB mit dem Katalog der Umweltbelange des bisherigen § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 7 in den neuen § 1 Abs. 6 Nr. 7 zusammengefasst.

Wichtig Die Aufzählung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 kann in der Praxis – neben den Belangen aus § 1 a – quasi als Checkliste für die in der Umweltprüfung zu beachtenden Belange genutzt werden.

Ergänzt wurde der Umweltbelang in der neuen Nr. 7 um die europarechtlichen Vorgaben, die sich aus der Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ergeben. So wurde der *Belang der biologischen Vielfalt* neu aufgenommen: Zukünftig sind auch die Auswirkungen des Planvorhabens auf die biologische Vielfalt zu ermitteln und zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a).

Definition „biologische Vielfalt“:

Maßgebend ist die Definition des Begriffs „biologische Vielfalt“ in § 2 Abs. 2 des Übereinkommens über die biologische Vielfalt vom 5. Juni 1992 (BGBl. 1993 II, S. 1741).

Danach beschreibt die „biologische Vielfalt“ (auch: Biodiversität) die verschiedenen Arten (Varietät) lebender Organismen unterschiedlichster Lebensräume, wie z.B. terrestrische, marine und andere aquatische Ökosysteme und die ökologischen Gefüge, zu denen sie gehören, was sowohl die Vielfalt innerhalb der Arten, zwischen den Arten als auch von Ökosystemen beinhaltet.

Ebenfalls neu in § 1 Abs. 6 aufgenommen wurden einzelne Belange, um den tatsächlichen und politischen Entwicklungen Rechnung zu tragen und ihre besondere (politische) Bedeutung zu betonen. Hierzu gehören beispielsweise Gender Mainstream (Nr. 3), Stadtumbau (Nr. 4), Baukultur (Nr. 5), Konversion (Nr. 10) und städtebauliche Entwicklungskonzepte (Nr. 11).

3. § 1 a BauGB

Die Zusammenfassung der Umweltbelange des alten § 1 a BauGB mit dem Katalog der Belange nach dem alten § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in den neuen § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurde nicht ganz konsequent durchgehalten.

So finden sich im neuen § 1 a noch ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz in der Bauleitplanung, die in der Umweltprüfung zu beachten sind. Hierzu gehören:

- erweiterte Bodenschutzklausel / Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2 S.1);
- Umwidmung von landwirtschaftlich, als Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen nur im „notwendigen Umfang“ (§ 1 a Abs. 2 S. 2);
- Verweis auf naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3);
- Verweis auf Sondervorschriften für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 a Abs. 4).

Neu in § 1 a aufgenommen wurde insbesondere eine erweiterte Bodenschutzklausel (vgl. § 1 a Abs. 2), mit der die Innenentwicklung besonders betont werden soll. Dies hat für die kommunale Planungspraxis zur Folge, dass im Falle einer Außenbereichsentwicklung ausdrücklich dargelegt werden muss, warum eine Innenbereichsentwicklung nicht möglich bzw. nicht vertretbar ist.

Wichtig Durch die Neuordnung der Planungsvorgaben hat der Umweltschutz zwar dem Wortlaut nach eine besondere Stellung bekommen.

Weder durch diese Neuordnung noch durch die Einführung der formellen Umweltprüfung in das kommunale Bauleitplanverfahren hat der Belang „Umwelt“ gegenüber den übrigen Belangen in der Abwägung nach § 2 Abs. 3 jedoch eine herausgehobene oder besondere Stellung bekommen. Der Belang „Umwelt“ ist auch weiterhin gegenüber den anderen Belangen materiell-rechtlich gleichwertig.

II. Neue Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

Sowohl die Darstellungsmöglichkeiten bei Flächennutzungsplänen wie auch die Möglichkeiten der Festsetzung in Bebauungsplänen haben Änderungen erfahren.

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

■ Revisionsklausel für Flächennutzungspläne

Mit § 5 Abs. 1 S. 3 ist eine Pflicht zur regelmäßigen Überprüfung von Flächennutzungsplänen eingeführt worden. Flächennutzungspläne gelten zwar auch weiterhin unbefristet; jedoch soll der Flächennutzungsplan in Zukunft „spätestens 15 Jahre nach seiner Aufstellung überprüft und soweit nach § 1 Abs. 3 erforderlich, fortgeschrieben oder neu aufgestellt werden“. Änderungen und Ergänzungen von Flächennutzungsplänen unterliegen hingegen keiner eigenständigen Überprüfung; sie werden vielmehr in die Überprüfung nach der Neuaufstellung des Plans einbezogen.

Diese Regelung gilt für Flächennutzungspläne, die vor Inkrafttreten des EAG Bau aufgestellt worden sind, erstmals ab 1.1.2010.

Wichtig

Die Stadt/Gemeinde kann Art und Umfang der Überprüfung selbst bestimmen; dort wo es angebracht ist, kann die Überprüfung eines Flächennutzungsplans daher auch sehr kurz ausfallen.

Ferner enthält die Regelung keine ausdrückliche Verpflichtung zur Neuaufstellung oder Änderung des Plans. Die Kommunen entscheiden auch weiterhin selbst, ob nach § 1 Abs. 3 eine Änderung, Ergänzung oder Neuaufstellung des Plans erforderlich ist.

Zugleich kann die Überprüfung zur Durchführung des Monitoring (§ 4 c) genutzt werden: Die Überwachung der „erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“ kann für die Ebene des Flächennutzungsplans parallel erfolgen und diese zumindest erleichtern. Ferner bietet die Revisionsklausel den notwendigen Anknüpfungspunkt für die Berücksichtigung der Ergebnisse des Monitoring.

■ Teilflächennutzungspläne

Erstmals mit dem neuen BauGB besteht für die Kommunen gem. § 5 Abs. 2 b die Möglichkeit, sachliche Teilflächennutzungspläne mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 aufzustellen. Diese Teilflächennutzungspläne können unabhängig von der Frage aufgestellt werden, ob für das in Rede stehende Gebiet bereits ein Flächennutzungsplan besteht oder nicht. Sie sind demzufolge auch nicht von der Wirksamkeit bzw. vom Bestand des „ursprünglichen“ Plans abhängig.

Besteht bereits ein Flächennutzungsplan, ist insbesondere in den Fällen, in denen vergleichbare Sachverhalte geregelt werden, das Verhältnis des bestehenden Flächennutzungsplans zum (neuen) Teilflächennutzungsplan klarzustellen.

Mit dem Teilflächennutzungsplan ist zunächst nur eine sachliche Begrenzung (bspw. auf Windenergieanlagen, Intensivtierhaltungsanlagen) verbunden, nicht jedoch auch eine räumliche. Demzufolge hat die planende Kommune auch bei Teilflächennutzungsplänen eine räumlich umfassende Abwägung durchzuführen. Allerdings können Teilflächennutzungspläne – ebenso wie Flächennutzungspläne – auch nur für einen Teil des Gemeindegebietes aufgestellt werden. Die Ausschlusswirkung bezieht sich dann nur auf diesen Teil.

Wichtig

Auch für Teilflächennutzungspläne gilt der Grundsatz, dass Fehler in der Abwägung die Ausschlusswirkung des Flächennutzungsplans in Bezug auf andere Gebiete entfallen lässt (vgl. zu den Rechtsfolgen eines Abwägungsfehlers: BVerwG, Urteil vom 13.3.2003 – 4 C 4.02 – BauR 2003, 1172).

2. Inhalt des Bebauungsplans

Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 wurde ergänzt und erweitert. Hierzu zählen u.a.:

■ § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Bei der Änderung der Nr. 13 handelt es sich um eine – auf Drängen der kommunalen Spitzenverbände erfolgte – Klarstellung der geltenden Rechtslage. Durch die Ergänzung der Nr. 13 wird verdeutlicht, dass sowohl das Führen von oberirdischen wie auch von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Hiermit soll insbesondere im Hinblick auf Telekommunikationsanlagen und -leitungen verdeutlicht werden, dass auch Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig sind, die ausschließlich eine oberirdische oder ausschließlich eine unterirdische Verlegung entsprechender Anlagen und Leitungen vorsehen.

■ § 9 Abs. 2 BauGB, sog. „Baurecht auf Zeit“

Das Baurecht geht von dem Grundsatz aus, dass Nutzungen und Baurechte nur auf Dauer – d.h. zeitlich unbefristet – festgesetzt werden können. Dies ist deshalb erforderlich, weil sich jeder Planbetroffene grundsätzlich für einen überschaubaren Zeitraum auf die Festsetzungen, d.h. auf die festgelegten Nutzungen und Baurechte, verlassen können muss.

Dieser Grundsatz ist nunmehr – unter engen Voraussetzungen – eingeschränkt worden:

Nach dem (neuen) Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen ist nach § 9 Abs. 2 für besondere städtebauliche Situationen die Festsetzung befristeter (Nr. 1: „für einen bestimmten Zeitraum zulässig“) oder auflösend bedingter (Nr. 2: „bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig / unzulässig“) Nutzungen und Anlagen möglich.

Dieses sog. „Baurecht auf Zeit“ ist jedoch nicht für alle Vorhaben möglich, sondern gilt nur – wie der Wortlaut sagt – für „besondere städtebauliche Situationen“.

Hierzu sind drei Fallgruppen zu unterscheiden:

1. Fall: Zeitlich aufeinander folgende Nutzungen

Bei der ersten Nutzung ist klar abzusehen, dass sie nur für eine bestimmte Zeit bestehen wird, so dass sich hieran eine Folgenutzung anschließen wird (bspw. Zweckbauten auf dem Expo-Gelände in Hannover). Nach altem Baurecht war es nicht zulässig, diese Folgenutzung bereits von Anfang an im Bebauungsplan festzusetzen; nach neuem Recht ist dies nun möglich.

2. Fall: Leerstandsvorsorge

Die Kommune hat zukünftig die Möglichkeit, eine „Leerstandsvorsorge“ für die Fälle zu treffen, in denen eine kurze Nutzungsfunktion von Anfang an absehbar ist. So hat die Stadt/Gemeinde nunmehr die Möglichkeit, den entsprechenden Inhalt eines städtebaulichen Vertrages über die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan abzusichern. Bislang fehlte für solche vertragliche Regelungen die Rechtsgrundlage.

3. Fall: Zeitlich gestaffelte Nutzungen

Hierbei handelt es sich um den Hauptanwendungsfall der sog. bedingten Festsetzungen. Soll bspw. eine Wohnbebauung an einer belebten Straße erfolgen, so dass entsprechende Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig werden, kann zukünftig bereits im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Bebauung in Abhängigkeit von der vorherigen Errichtung von Lärmschutzwänden festgeschrieben werden.

Wichtig

Die Festsetzung bedingter oder befristeter Nutzungen kann auch Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein. Aus diesem Grund hat die Regelung in § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB eine entsprechende Ergänzung gefunden.

Eine Ergänzung des § 12 BauGB ist nicht erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ohnehin nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO gebunden ist.

III. Sicherung der Bauleitplanung

1. Zurückstellung von Baugesuchen im Außenbereich, § 15 Abs. 3, 4 BauGB

Durch das neue BauGB hat der Gesetzgeber erstmals für die Kommunen die Möglichkeit geschaffen, die Entscheidung über ein Baugesuch für ein nach § 35 Abs. 3 S. 3 privilegiertes Vorhaben im Außenbereich (außer land- und forstwirtschaftliche Vorhaben) zurückzustellen. Nach § 15 Abs. 3 hat die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit eines privilegierten Vorhabens für einen Zeitraum von bis zu längstens 1 Jahr auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Die Regelung gilt auch in Bezug auf Teilflächennutzungspläne nach § 5 Abs. 2 b.

Notwendig ist allerdings ein entsprechender Antrag der Gemeinde, der innerhalb von 6 Monaten zu stellen ist, nachdem die Gemeinde in einem förmlichen Verfahren (bspw. im Rahmen der Beteiligung nach § 36) von dem Vorhaben erfahren hat.

Allerdings ist die Möglichkeit der Zurückstellung eines Baugesuchs nicht grundsätzlich gegeben. Vielmehr ist eine solche nur zulässig, wenn durch den Flächennutzungsplan die Ausweisung einer „Eignungsfläche“ (Konzentrationsfläche) mit Ausschluss entsprechender Vorhaben an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen soll und ansonsten die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert werden würde.

Durch diese Einschränkung wird deutlich, dass die Gemeinde bereits ein Planungsziel haben muss; eine rein „prophylaktische“ Zurückstellung ist ausgeschlossen.

Der Zeitraum, für den die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zurückgestellt wird, ist im Zurückstellungsbescheid anzugeben. Auf die (maximale) Jahresfrist ist die Zeit zwischen dem Eingang des Baugesuchs bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde bis zur Zustellung des Zurückstellungsbescheids nur anzurechnen, soweit diese Zeit für die Bearbeitung erforderlich war, § 15 Abs. 3 S. 2.

Voraussetzungen des § 15 Abs. 3

- Antrag der Gemeinde an die Bauaufsichtsbehörde auf Zurückstellung des Baugesuchs.
- Beschluss der Gemeinde über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans.
- Mit dem maßgeblichen FNP ist die Ausweisung einer „Konzentrationszone“ mit gleichzeitigem Ausschluss entsprechender Vorhaben an anderer Stelle im Gemeindegebiet verbunden.
- Befürchtung der Gemeinde, dass durch das beantragte Vorhaben die Durchführung der vorgesehenen Planung unmöglich oder wesentlich erschwert wird.

Darüber hinaus besteht gemäß § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 VwGO die Möglichkeit der Anordnung der sofortigen Vollziehung (der Zurückstellung des Baugesuchs), wenn dies im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse eines Beteiligten liegt.

2. Regelungsumfang des § 42 BauGB

Im Zusammenhang mit den kommunalen Steuermöglichkeiten bei der Ansiedlung von Windenergieanlagen ist in der Praxis zunehmend die Frage der Anwendbarkeit von § 42 auf Flächennutzungspläne gestellt worden, wenn durch die Anwendung des Planvorbehalts (Steuermöglichkeit) nach § 35 Abs. 3 S. 3 Windkraftanlagen an bestimmten Standorten unzulässig (geworden) sind.

Bislang war nicht abschließend geklärt, ob § 42 nur auf Bebauungspläne, oder auch (analog) auf Flächennutzungspläne anzuwenden ist. Jedoch hatte das Bundesverwaltungsgericht die Anwendbarkeit des § 42 auf Flächennutzungspläne in einer Entscheidung aus dem Jahr 2002 nicht grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.9.2002 – 4 C 10.01 – sog. Wangerland-Urteil). Dies hatten zahlreiche Grundstückseigentümer, deren Flächen im Außenbereich aufgrund der Ausweisung von Konzentrationsflächen nicht mehr als Standort für Windkraftanlagen in Frage kamen, auf Betreiben der Windenergiebetreiber zum Anlass genommen, Entschädigungsansprüche geltend zu machen.

Zwar hat der Gesetzgeber von einer ausdrücklichen Regelung im Gesetzestext abgesehen; er hat jedoch in der förmlichen Begründung zum Beschluss des Deutschen Bundestages vom 28.4.2004 (Drucksache 15/2996) eine gesetzgeberische Klarstellung getroffen. Danach ist § 42 grundsätzlich nicht auf Flächennutzungspläne anwendbar. Zur Begründung verweist er auf die höchstrichterliche

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 10.4.1997 – III ZR 104/96), wonach die zulässige Nutzung des Grundstücks die Qualität einer eigentumsrechtlichen Rechtsposition haben müsse, d.h. das betroffene Grundstück muss Baulandqualität haben. Dies sei jedoch bei Grundstücken, die im Außenbereich liegen – anders als bei Grundstücken in einem Bebauungsplan oder in einem sog. 34er-Gebiet – gerade nicht der Fall. Vielmehr würden Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Nichtbeeinträchtigung öffentlicher Belange stehen.

3. Wegfall der Teilungsgenehmigung

Die Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken wurde vollständig abgeschafft. Die vollständige Abschaffung wird insbesondere mit einem hohen Verwaltungsaufwand bei den Städten, Gemeinden und Grundbuchämtern begründet, ohne dass dem ein entsprechender Nutzen gegenüber gestanden habe.

Die landesrechtlichen Regelungen zur Teilungsgenehmigung bleiben hiervon zunächst unberührt. Es bleibt abzuwarten, ob die Länder hieraus Konsequenzen ziehen.

Der neue § 19 beschränkt sich in Abs. 1 auf eine Definition des Begriffs der Grundstücksteilung. Dies ist erforderlich, da das BauGB an anderer Stelle (bspw. § 51 Abs. 1 S. 1 Nr. 1) auf diesen Begriff abstellt.

§ 19 Abs. 2 enthält eine materiell-rechtliche Regelung für Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass durch eine Grundstücksteilung zukünftig die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht unterlaufen werden. Dies gilt sowohl für grundstücksbezogene Festsetzungen, wie beispielsweise die Mindestgröße eines Baugrundstücks (§ 9 Abs. 1 Nr. 3) oder die Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl (§§ 19 Abs. 1, 20 Abs. 2 BauNVO), als auch für sonstige Festsetzungen, wie beispielsweise Baufenster oder die Höhe der baulichen Anlage.

Wichtig

Durch die neue Regelung in § 19 Abs. 2 unterstützt und beeinflusst das Bauplanungsrecht zwar das Bauordnungsrecht im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens.

Nicht geklärt ist jedoch die Frage, ob ein Vorhaben allein auf der Rechtsgrundlage des § 19 Abs. 2 abgelehnt werden kann. Hierzu werden von Bund und Ländern unterschiedliche Rechtsauffassungen vertreten, so dass eine rechtssichere Auskunft derzeit nicht gegeben werden kann.

Aufgrund der Abschaffung der Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen sind bestehende Teilungsgenehmigungssatzungen nach § 19 Abs. 1 durch Satzung aufzuheben; dies ist ortsüblich bekannt zu machen. § 244 Abs. 5 S. 1 stellt hierfür die notwendige Rechtsgrundlage dar. Hebt eine Stadt/Gemeinde ihre Satzung nicht auf, kommt § 244 Abs. 5 S. 3 zur Anwendung, der die Nichtanwendung der Satzung ausdrücklich anordnet. Dieses Verfahren ist

notwendig, da andernfalls die Teilungsgenehmigungssatzung fortgelten würde, ohne eine entsprechende Rechtsgrundlage im Gesetz zu haben.

Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit ist jedoch allen Städten und Gemeinden zu empfehlen, die Teilungsgenehmigungssatzung durch eine entsprechende Satzung aufzuheben.

4. Wegfall von Genehmigungserfordernissen

Das neue BauGB sieht den Wegfall verschiedener Genehmigungspflichten vor:

■ Veränderungssperre, § 17 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB (a.F.)

Die nach bisherigem Recht in § 17 Abs. 2 vorgesehene Zustimmung der zuständigen Landesbehörde zur weiteren Verlängerung der Veränderungssperre ist entfallen. Die Verlängerung einer bestehenden Veränderungssperre in das vierte Jahr bzw. der erneute Beschluss einer außer Kraft getretenen Veränderungssperre (§ 17 Abs. 3) liegt nunmehr in alleiniger Verantwortung der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit.

Wichtig

Auch für Veränderungssperren im Sinne des § 17 Abs. 2 und Abs. 3, die vor In-Kraft-Treten des neuen BauGB am 20.7.2004 beschlossen wurden, entfällt die Zustimmungspflicht; ein Antrag auf Zustimmung ist demnach nicht mehr erforderlich bzw. gegenstandslos geworden.

■ Innenbereichs- und Außenbereichssatzung, § 34 Abs. 5 BauGB (a.F.); § 35 Abs. 6 BauGB (a.F.)

Das bislang in § 34 Abs. 5 S. 2 vorgesehene Genehmigungserfordernis durch die höhere Verwaltungsbehörde für Innenbereichssatzungen ist mit dem Ziel der Deregulierung und Verfahrensvereinfachung gestrichen worden. Gleiches gilt für das Genehmigungserfordernis der Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 a.F.).

■ Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, § 165 Abs. 7 BauGB (a.F.)

Auch Entwicklungsatzungen im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen bedürfen künftig keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde mehr.

Wichtig

Vom (bundesrechtlichen) Wegfall der Zustimmungs- bzw. Genehmigungspflichten bleiben mögliche Regelungen in den Ländern unberührt. So hat der Gesetzgeber mit § 246 Abs. 1 a eine entsprechende Ermächtigung der Länder vorgesehen, wonach diese bestimmen können, dass die o.g. Satzungen vor In-Kraft-Treten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen sind.

Der Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde unterliegen demnach in Zukunft nur noch Flächennutzungspläne sowie Bebauungspläne, die ohne Flächennutzungsplan oder als vorgezogener Bebauungsplan beschlossen worden sind.

IV. Zulässigkeit von Vorhaben

1. Interkommunales Abstimmungsgebot, § 2 Abs. 2 BauGB

Das Gebot nach § 2 Abs. 2, die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen (interkommunales Abstimmungsgebot), ist dahingehend ergänzt worden, dass die Gemeinde die ihr durch die Raumordnung zugewiesenen Funktionen jetzt auch gerichtlich geltend machen kann. Diese Funktionen sind – im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage – nunmehr Bestandteil der kommunalen Planungshoheit. So kann sich bspw. eine übergangene Nachbargemeinde im Rahmen eines Normenkontrollantrags gerichtlich gegen ein nicht abgestimmtes Einzelhandelsgroßprojekt wehren.

Bislang war eine gerichtliche Überprüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes nur möglich, wenn konkrete städtebauliche Belange betroffen waren. Die Städte und Gemeinden mussten bislang für ihr Betroffensein im Einzelnen detailliert belegen, welche konkreten Nachteile (bspw. Kaufkraftabzug) ihnen entstehen. Nur wenn ihnen dies gelang, konnte sich die Gemeinde auf eine Verletzung ihrer Planungshoheit berufen. Raumordnerische Belange wie etwa die ihr zugewiesene zentralörtliche Funktion (= durch Ziele der Raumordnung erhält eine Gemeinde bestimmte, den Standortwettbewerb mit anderen Gemeinden begünstigende Funktionen) fielen nicht hierunter. Dies hat sich durch die Ergänzung des § 2 Abs. 2 geändert. Auch raumordnerische Belange unterfallen zukünftig dem interkommunalen Abstimmungsgebot und gehören damit zur Planungshoheit der jeweiligen Gemeinde.

Unabhängig von der ihr durch die Raumordnung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion kann sich jede Stadt/Gemeinde auch auf die Gefährdung ihrer „zentralen Versorgungsbereiche“ berufen. Damit findet ein wichtiges Kriterium des § 11 Abs. 3 BauNVO erstmals ausdrücklich im BauGB seine Entsprechung. Jedoch war dieses Kriterium nach der Rechtsprechung bereits vor Inkraft-Treten des BauGB 2004 bei der Prüfung der Unzumutbarkeit von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Nachbargemeinden heranzuziehen. Im Gegensatz zur „zentralörtlichen Funktion“ muss eine Stadt/Gemeinde eine Gefährdung ihres zentralen Versorgungsbereichs jedoch konkret auf der Grundlage der Vorgaben aus § 11 Abs. 3 BauNVO darlegen und die Art der Auswirkungen, die zur Gefährdung führen, aufzeigen.

Wichtig

„Zentrale Versorgungsbereiche“ können sich durch entsprechende Darstellungen bzw. Festsetzungen aus Raumordnungsplänen oder Bauleitplänen, aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzepten oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben (so die Begründung des Regierungsentwurfs zur o.g. Bundestags-Drucksache 15/2250, S. 54).

Wesentliches Merkmal für die Gefährdung eines zentralen Versorgungsbereichs wird wohl sein, ob eine erhebliche Kaufkraftabschöpfung zu erwarten ist.

2. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB

Infolge der Einführung der Umweltprüfung in das kommunale Bauleitplanverfahren wird die bislang bestehende Möglichkeit der Genehmigung eines Vorhabens während der Planaufstellung (noch vor der öffentlichen Auslegung) beschränkt. Nach der neuen Rechtslage darf die Genehmigung eines Vorhabens während der Planaufstellung erst erfolgen, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und gegebenenfalls § 4 a Abs. 5 erfolgt ist. Diese Änderung ist aufgrund der EU-Vorgaben notwendig geworden, die die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit als wichtigen Bestandteil der Umweltprüfung sehen, der auch bei der Genehmigung eines Vorhabens nach § 33 zu beachten ist.

In § 33 Abs. 2 findet sich allerdings zu diesem Grundsatz eine Ausnahme: Vor einer *erneuten* Auslegung ist die Zulassung eines Vorhabens dann möglich, wenn die die erneute Auslegung ausgelösten Änderungen des Planentwurfs das zu genehmigende Vorhaben nicht berühren und die in § 33 Abs. 1 Nr. 2-4 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Wichtig

Entgegen der allgemeinen Überleitungsregelung in § 244 ist § 33 Abs. 2 (a.F.) nach Auskunft des Gesetzgebers nur anwendbar, wenn vor dem 20.7.2004 der förmliche Beschluss gem. § 33 Abs. 2 (a.F.) gefasst wurde. Wurde das Verfahren vor dem 20.7.2004 lediglich (förmlich) eingeleitet, findet § 33 Abs. 2 (a.F.) keine Anwendung. Holt man in diesem Fall jedoch die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach, kommt § 33 Abs. 1 (neu) zur Anwendung.

3. Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich

Die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich haben zwei Änderungen erfahren:

■ § 34 Abs. 3 BauGB

Nach § 34 Abs. 3 dürfen von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich „keine schädlichen Auswirkungen auf

zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“.

Hierbei handelt es sich um eine Korrespondenzvorschrift zu § 2 Abs. 2.

§ 34 knüpfte bislang im Hinblick auf die Zulässigkeit eines Vorhabens ausschließlich daran, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Diese Regelung hat sich in der Praxis jedoch häufig als unzureichend erwiesen – besonders bei der Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe in einem Gebiet nach § 34 Abs. 1, oder in einem faktischen Kern- oder Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (sog. § 34 Abs. 2-Gebiet). Solche Vorhaben konnten nicht abgelehnt werden, da sie sich in die vorhandene Umgebung einfügten. Bislang war die sog. Fernwirkung eines Vorhabens auf die Gemeinde oder die Nachbargemeinde(n), d.h. die städtebauliche Auswirkung über die maßgebliche Umgebung im unbeplanten Innenbereich hinaus, gerade kein Zulässigkeitskriterium.

Durch die Ergänzung des § 34 Abs. 1 wird die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche einer Gemeinde und anderer Gemeinden hingegen zu einem öffentlichen Belang, der der Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich entgegenstehen kann. Soweit ein Vorhaben zukünftig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (zum Begriff siehe Seite 16) in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lässt, ist es (bauplanungsrechtlich) unzulässig.

Wichtig

Ob und inwieweit mit „schädlichen Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche zu rechnen ist, ist vor allem unter dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu ermitteln und zu begründen.

Nicht geklärt und vom Gesetzgeber bewusst offen gelassen ist jedoch die Frage, wer (Gemeinde oder Vorhabenträger) dies im Zweifelsfall zu belegen hat, so das hierzu keine rechtssichere Auskunft möglich ist.

Für die betroffene Gemeinde hat die Änderung des § 34 Abs. 3 mehrere Vorteile:

Zum einen stellt sie eine Verfahrenserleichterung dar. Zur Abwehr eines unerwünschten zentrenschädigenden Vorhabens bedarf es jetzt nicht mehr der – aufwändigen – Überplanung des Gebietes in Verbindung mit dem Erlass einer Veränderungssperre. Zum anderen bedeutet die Neuregelung eine Verbesserung des Rechtsschutzes. Benachbarte Gemeinden können sich jetzt auch im unbeplanten Innenbereich erfolgreich gegen „rechtswidrige“ Vorhaben wehren, die ihre zentralen Versorgungsbereiche schädigen. Bislang waren die Nachbargemeinden hier schutzlos.

Wichtig

Sind durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im unbeplanten Innenbereich keine schädlichen Auswirkungen zu befürchten, bedeutet dies für sich allein nicht die Zulässigkeit des Vorhabens.

Selbstverständlich gelten die sonstigen (allgemeinen) Zulässigkeits- bzw. Unzulässigkeitsgründe, wie bspw. Fragen der Bodenordnung, der Erschließung oder die sog. „Vorbild“-Funktion, auch weiterhin.

Der Stadt/Gemeinde bleibt es darüber hinaus unbenommen, zur Verhinderung weiterer Ansiedlungen – wie bisher – Bebauungspläne aufzustellen.

■ Ausnahme vom Einfügungsgebot, § 34 Abs. 3 a BauGB

Durch § 34 Abs. 3 a ist die Erweiterung und Erneuerung bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetriebe insoweit erleichtert worden, als dass eine solche – unter gewissen Voraussetzungen – auch dann im unbeplanten Innenbereich zulässig ist, wenn sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Diese Ergänzung des § 34 entspricht einer Regelung, wie sie bereits von 1987 bis 1997 im Baugesetzbuch bestand. Sie ist seinerzeit mit dem BauROG 1998 mit der Begründung aufgehoben worden, dass entsprechende Vorhaben sinnvoller über einen Vorhaben – und Erschließungsplan ermöglicht werden können. Die Praxis hat jedoch gezeigt, dass der damit verbundene Aufwand oftmals sehr hoch ist und in keinem ausgewogenen Verhältnis zur Größe des jeweils geplanten Vorhabens steht. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit in den vergangenen Jahren von der Praxis kaum genutzt.

Die (Wieder-)Aufnahme der Vorschrift dient der Sicherung und Fortentwicklung bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe im unbeplanten Innenbereich. Die damit verbundene grundsätzliche Befreiung vom Einfügungsgebot kommt jedoch nur bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines in zulässiger Weise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes in Betracht, sofern die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Interesse vereinbar ist. Auch wird § 34 Abs. 3 a nur auf Fälle des § 34 Abs. 1 beschränkt sein, da bei Vorhaben in faktischen Baugebieten nach § 34 Abs. 2 auch weiterhin die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung besteht.

Wichtig

Die einschränkende Regelung des neuen § 34 Abs. 3 findet hier ihre Entsprechung:

Die Regelung des § 34 Abs. 3 a ist nicht anwendbar auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährden oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde haben. Die Vorschrift ist folglich bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht anwendbar.

4. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Das Bauen im Außenbereich hat im Rahmen dieser Novelle erneut zahlreiche Änderungen erfahren. Die aus kommunaler Sicht wesentlichen Änderungen werden im Folgenden dargestellt:

■ Landwirtschaftlicher Betrieb/Begriff der Landwirtschaft

Der Begriff der Landwirtschaft in § 201 wurde den aktuellen Entwicklungen angepasst und ausgedehnt. Unter den „landwirtschaftlichen Betrieb“ gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 fallen zukünftig unter anderem *alle Tierhaltungen*, „soweit das Futter überwiegend auf dem zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann“.

Der landwirtschaftliche Betrieb muss allerdings – wie bisher – nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen (vgl. BVerwG, Urteil vom 13.4.1983 – 4 C 62/78 – BRS 40 Nr. 76; ständige Rechtsprechung) auf Dauer angelegt, für Generationen gedacht und ein lebensfähiges Unternehmen sein.

■ Privilegierung von Biogasanlagen

Mit dem neuen § 35 Abs. 1 Nr. 6 werden Vorhaben zur Nutzung von aus Biomasse erzeugter Energie gefördert. Die Errichtung entsprechender Anlagen im Außenbereich ist nunmehr unter der Voraussetzung privilegiert, dass diese Anlagen zum einen im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb stehen und zum anderen eine Größe von 0,5 MW installierte elektrische Leistung nicht überschreiten. Zulässig ist auch die Kooperation mehrerer Betriebe.

Privilegiert sind nicht nur Anlagen zur Herstellung und Nutzung von aus Biomasse erzeugtem Gas; gefördert wird vielmehr jede energetische Nutzung von Biomasse (einschließlich der thermischen Nutzung / Verbrennung).

■ Ergänzung und Anpassung des Katalogs der „öffentlichen Belange“, § 35 Abs. 3 BauGB

In den Katalog der beeinträchtigten bzw. entgegenstehenden öffentlichen Belange ist als neue Nr. 8 die Störung der Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen aufgenommen worden.

Mit dieser Regelung soll dem Anliegen der Flugsicherheit Rechnung getragen werden, das bereits nach bisherigem Recht insbesondere bei der Errichtung von Windenergieanlagen als öffentlicher Belang zu beachten war.

Wichtig

Der Belang der Flugsicherheit wird von den Wehrbereichsverwaltungen (WBV) im Zusammenhang mit der Errichtung von Windenergieanlagen geltend gemacht. Von den WBV sind in diesen Fällen entsprechende Unterlagen vorzulegen. Es bietet sich daher an, die WBV sowohl im Genehmigungsverfahren wie auch im Planaufstellungsverfahren möglichst frühzeitig einzubinden.

■ Rückbauverpflichtung, § 35 Abs. 5 BauGB

Zum Schutz des Außenbereichs sieht § 35 Abs. 5 für privilegierte Außenbereichsvorhaben (außer land- und forstwirtschaftliche Vorhaben) als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung zukünftig vor, dass der Vorhabenträger eine Verpflichtungserklärung abzugeben hat, wonach er das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der (zulässigen) Nutzung zurückbaut und damit verbundene Bodenversiegelungen beseitigt.

Gemäß § 35 Abs. 5 S. 3 soll die Baugenehmigungsbehörde die Rückbauverpflichtung durch Baulast oder in sonstiger Weise absichern.

Wichtig

Neben der Baulast kommt als Absicherung nur die Sicherheitsleistung in Betracht.

Grunddienstbarkeiten scheiden aus, da es sich hier nicht um die Belastung zugunsten eines anderen Grundstücks handelt. Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit scheidet ebenfalls aus, da diese nicht zu einem aktiven Tun verpflichtet.

■ Beibehaltung der Außenbereichssatzung, § 35 Abs. 6 BauGB

Entgegen seiner ursprünglichen Absicht hat der Gesetzgeber auf intensives Betreiben der kommunalen Spitzenverbände die Außenbereichssatzung beibehalten, da sie sich für zahlreiche – insbesondere kleinere – Städte und Gemeinden als wichtiges Instrument zur Abwehr überzogener Forderungen bzw. einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich sehr bewährt hat.

Auch unterliegen Außenbereichssatzungen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (s. hierzu Seite 5).

V. Besonderes Städtebaurecht

1. Zusammenlegung von sanierungsrechtlicher Genehmigung und Baugenehmigung

In § 145 Abs. 1 ist neu geregelt, dass die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im *Einvernehmen mit der Gemeinde* erteilt wird, wenn eine baurechtliche Genehmigung bzw. eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist.

Wichtig

Die Genehmigungsfiktion und die Genehmigungsfristen nach § 145 Abs. 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 5 S. 2-6 beziehen sich nur auf das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren. In Bezug auf das bauordnungsrechtliche Verfahren kann die Bauaufsicht das Einvernehmen der Gemeinde nicht ersetzen.

Durch die Zusammenlegung soll ein bürgerfreundliches Verfahren geschaffen werden, indem die sanierungsrechtliche und die bauaufsichtliche Genehmigung aus einer Hand erteilt werden.

2. Bodenordnung / Umlegung

Im Rahmen der Novellierung des BauGB ist auch das Recht der Bodenordnung (Umlegung) überarbeitet und zum Teil vereinfacht worden. Im Mittelpunkt stand die Fortentwicklung der Grenzregelung hin zu einer „vereinfachten Umlegung“. Zwar wies die Grenzregelung gegenüber der Umlegung ein stark vereinfachtes Verfahren auf, hatte zugleich aber nur einen sehr engen Anwendungsbereich, der mit den neuen Regelungen ausgedehnt worden ist.

Zukünftig ist im Rahmen der vereinfachten Umlegung nicht nur – wie bisher bei der Grenzregelung – die Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung sowie die Beseitigung baurechtswidriger Zustände zulässig. Ermöglicht werden jetzt auch Maßnahmen zur zweckmäßigen Neuordnung der Grundstücke unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nach Lage, Form und Größe.

Erweitert wurde der Anwendungsbereich der vereinfachten Umlegung auch dahin gehend, dass nicht mehr nur die Möglichkeit des Tauschs von unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen besteht. Ermöglicht wird jetzt auch die Einbeziehung weiterer Grundstücke, soweit sie noch in enger Nachbarschaft zueinander liegen.

3. Stadtumbau

Vor dem Hintergrund der bestehenden und prognostizierten Veränderungen in den Städten und Gemeinden aufgrund der demografischen Veränderungen wird mit der Aufnahme der §§ 171 a ff. in einem eigenen dritten Teil des zweiten Kapitels des BauGB der bereits bestehenden und in Zukunft noch zunehmenden Bedeutung der Stadtumbaumaßnahmen Rechnung getragen.

Die Kommunen erhalten hierdurch erstmals die rechtliche Grundlage für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen auch in solchen Gebieten, in denen es des Einsatzes des umfangreichen, aber auch starren und hoheitlich ausgerichteten Instrumentariums der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme nicht bedarf. So liegt die Besonderheit der neuen Regelungen im Vorrang des konsensualen Handelns gegenüber dem hoheitlichen Vorgehen des Sanierungsrechts.

Wichtig Zwingende Voraussetzung für die Anwendung der §§ 171 a ff. ist das Vorhandensein eines entsprechenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Die Vorschriften zum Stadtumbau sind durch den Gesetzgeber als „Kann-Bestimmung“ formuliert worden. Somit bleibt es der Stadt/Gemeinde überlassen, diese zu nutzen. Sie kann sich folglich auch – wie bisher – mit

dem Wohnungseigentümer auf informelle Weise über Stadtumbaumaßnahmen einigen oder Instrumente des Sanierungs- und Entwicklungsrechts nutzen.

In § 171 a Abs. 2 findet sich eine Legaldefinition zum Stadtumbau in Abgrenzung zur klassischen Städtebauförderung. Danach ist maßgebend für eine Stadtumbaumaßnahme, dass hierdurch für von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffene Gebiete Anpassungen getroffen werden, die der Herstellung einer nachhaltigen (neuen) städtebaulichen Struktur dienen. Als Beispiel nennt das Gesetz ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen, insbesondere Wohnungen und Häuser. Stadtumbaumaßnahmen sind jedoch nicht auf die Leerstandsproblematik beschränkt. So sieht das im Jahr 2004 erstmals aufgelegte Programm „Stadtumbau West“ neben dem o. g. Problembereich beispielsweise noch folgende förderfähige Maßnahmen vor:

- allgemeine Verbesserung des Wohnumfeldes;
- Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- und Militärbrachen;
- Anpassung der städtischen Infrastruktur und Sicherung der Grundversorgung;
- sonstige für den Stadtumbau notwendige Bau- und Ordnungsmaßnahmen;
- Erarbeitung (Fortschreibung) von entsprechenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten.

Wichtig Bereits vor Inkrafttreten des BauGB 2004 nach den entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung als für den Stadtumbau beschlossene Maßnahmenggebiete und die hierzu bereits aufgestellten städtebaulichen Entwicklungskonzepte gelten – ohne Umstellung – gemäß der Überleitungsvorschrift des § 245 Abs. 1 als Stadtumbaugebiet i.S.d. § 171 b BauGB.

4. Soziale Stadt

Mit den Regelungen zur „Sozialen Stadt“ hat der Gesetzgeber in ähnlicher Weise auch auf die sozialen Probleme in benachteiligten Stadtquartieren reagiert. Mit der Neuregelung soll das im Jahr 1999 eingeleitete Bund-/Länderprogramm „Soziale Stadt“ unterstützt werden. Das Programm fördert Kommunen, die in ihren Orts- und Stadtteilen erhebliche soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme zu verzeichnen haben.

Die bisherigen Programmziele des Programms „Soziale Stadt“ finden in § 171 e jetzt ihre Entsprechung. Ziel ist dabei insbesondere die Verankerung geeigneter Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten und eine bessere Bündelung des Mitteleinsatzes.

Wichtig Die für Stadtumbaumaßnahmen festgelegte nahtlose Überleitung der entsprechenden Gebiete gilt gem. § 245 Abs. 2 ebenso für Maßnahmen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“.

VI. Planerhalt / Heilungsvorschriften

Das neue BauGB geht von dem Grundsatz aus, dass sich die europarechtlich vorgeschriebene Betonung des Verfahrensrechts in den Vorschriften zum Planerhalt (sog. Heilungsvorschriften) widerspiegeln muss.

1. § 214 Abs. 1 BauGB

Dies wird besonders deutlich im neuen § 214 Abs. 1, der zwar grundsätzlich dem „alten“ § 214 Abs. 3 entspricht, aber anstelle der bisherigen Überprüfung des Abwägungsvorgangs nunmehr an die Überprüfung der Verfahrenselemente „Ermitteln“ und „Bewerten“ der von der Planung berührten Belange, also quasi eine Stufe früher, anknüpft.

Danach liegt gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 dann ein beachtlicher Fehler vor, wenn „die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind“ und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.

Wichtig § 214 Abs. 1 enthält einen Katalog mit denjenigen Form- und Verfahrensvorschriften, deren Verletzung für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne beachtlich ist. Dieser Katalog ist abschließend.

Ein Verfahrensfehler i.S.d. § 214 Abs. 1 S. 1 ist immer dann gegeben, wenn die von der Planung berührten Belange überhaupt nicht ermittelt bzw. bewertet worden sind, oder wenn die Bedeutung der ermittelten Belange verkannt worden ist.

Hat der Fehler das Ergebnis des Bauleitplanverfahrens jedoch offensichtlich nicht beeinflusst, ist er unbeachtlich. Man spricht deshalb bei § 214 Abs. 1 S. 1 auch von einer Beachtlichkeitsklausel mit interner Unbeachtlichkeit. Eine solche Unbeachtlichkeit dürfte bspw. vorliegen, wenn der Umweltbericht die in Nr. 1 und 3 a und c der Anlage verlangten Angaben nicht enthält, diese aber an anderer Stelle der Planbegründung zu finden sind.

Ein beachtlicher Fehler ist jedoch immer dann gegeben, wenn ein Beschluss der Gemeinde über den Bauleitplan nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Bauleitplans verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist. Diese Regelung in § 214 Abs. 1 Ziff. 4 entspricht § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (a.F.).

■ § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Fehler im Hinblick auf die Planbegründung sind unbeachtlich, wenn die Begründung unvollständig ist. Für Fehler in Bezug auf den Umweltbericht gilt diese Unbeachtlichkeit jedoch nur, „wenn die Begründung

hierzu in unwesentlichen Punkten unvollständig ist“. Die Neuregelung stellt somit eine Verschärfung gegenüber dem bislang geltenden Recht dar, das eine Beachtlichkeit nur in den Fällen annahm, in denen die Begründung völlig unzureichend war und die Grundlagen der Abwägung nicht einmal in ihren zentralen Punkten erkennen ließ.

2. § 214 Abs. 2 BauGB

§ 214 Abs. 2 hat sich inhaltlich nicht verändert und regelt die Beachtlichkeit der Verletzung sonstiger Vorschriften.

3. § 214 Abs. 3 BauGB

§ 214 Abs. 3 S. 2 betrifft im Gegensatz zu Abs. 1 Mängel im Abwägungsvorgang, die nicht das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials betreffen, sondern Verstöße gegen die Planbegründung.

Wichtig Maßgebend für die Abwägung der Sach- und Rechtslage ist – wie bisher – der Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan, § 214 Abs. 3.

4. § 214 Abs. 4 BauGB

Das Gesetz trifft keine Unterscheidung mehr zwischen der Nichtigkeit und der Unwirksamkeit einer Satzung. Dies hat zur Folge, dass Bauleitpläne zukünftig nicht mehr nur bei Verstößen gegen Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 215 a Abs. 2 BauGB (a.F.) rückwirkend in Kraft gesetzt werden können, sondern – unter gewissen Voraussetzungen – auch in anderen Fällen. Dies gilt jedoch dann nicht mehr, wenn der Fehler zu einem anderen Planinhalt geführt hat oder den damaligen Plan in einem völlig anderen Licht erscheinen lässt. Eine Heilung solch schwerwiegender Fehler kann auch weiterhin nur für die Zukunft erfolgen.

Wichtig Können die fehlerhaften Teile des Plans von den übrigen Teilen abgetrennt werden, bestehen oder ergeben sich also keine untrennbaren Zusammenhänge, kann der nicht betroffene Teil des Plans rückwirkend in Kraft gesetzt werden (Teilunwirksamkeit).

5. § 215 BauGB

Die Frist für die Geltendmachung von Fehlern beträgt gem. § 215 einheitlich zwei Jahre. Damit ist die Frist zur Rüge eines Mangels an die Frist für einen Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung angeglichen worden.

Bei Fehlern im Hinblick auf das Ermitteln und Bewerten der abwägungsrelevanten Belange (§ 214 Abs. 1 Nr. 1) und bei sonstigen Fehlern im Abwägungsvorgang (§ 214 Abs. 3 S. 2) wird die Rügefrist somit von bislang 7 Jahre auf 2 Jahre verkürzt.

Fehler im Abwägungsergebnis bleiben hingegen uneingeschränkt beachtlich. Dabei handelt es sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 2.1.2001 – 4 BN 13/00) um Fehler, die zu einem Ergebnis führen, das „schlechterdings wegen des Verstoßes gegen den Verhältnismäßigkeitsgrund-

satz nicht haltbar“ ist. Diese Fehler dürften jedoch in der Praxis äußerst selten sein.

Auch die Fehler des § 214 Abs. 1 Nr. 4 können – wie bisher – nicht durch Fristablauf geheilt werden. Wurde ein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan nicht gefasst, eine notwendige Genehmigung nicht eingeholt oder ist mit der Bekanntmachung des Plans der Hinweiszweck nicht erreicht worden, ist der Plan nicht wirksam in Kraft getreten. Dieser Mangel ist nicht durch Fristablauf heilbar.

4. Teil: Überleitungsregelungen

In den §§ 233 ff. finden sich eine Vielzahl detaillierter Regelungen zur Überleitung des alten in das neue Recht. Zentrale Vorschrift ist § 244. Danach ist auf Bauleitpläne und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 S. 1 und § 35 Abs. 6, die:

- nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet **oder** nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wurden

das **neue BauGB** anzuwenden.

Wurden sie

- zwischen dem 14. März 1999 (In-Kraft-Treten Projekt-UVP-RL) und dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet **und** vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen

ist das **alte BauGB** anzuwenden.

Wurde mit (gesetzlich vorgeschriebenen) Einzelverfahren noch nicht begonnen, können hierauf auch die Vorschriften des neuen BauGB angewendet werden.

Synopse

Neue Vorschriften sowie Änderungen in der Bezeichnung der Vorschriften sind durch **Fettdruck**, inhaltliche Änderungen zusätzlich durch * gekennzeichnet.

BauROG 1998		BauGB 2004	
Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht Erster Teil. Bauleitplanung Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften	§§	Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht Erster Teil. Bauleitplanung Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften	§§
Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	1	* Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	1
Umweltschützende Belange in der Abwägung	1a	* Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	1a
Aufstellung der Bauleitpläne,		* Aufstellung der Bauleitpläne	2
Verordnungsermächtigung	2	* Begründung zum Bauleitplanentwurf , Umweltbericht	2a
Umweltbericht	2a	* Beteiligung der Öffentlichkeit	3
Beteiligung der Bürger	3	* Beteiligung der Behörden	4
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	4	* Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	4a
Grenzüberschreitende Beteiligung	4a	Einschaltung eines Dritten	4b
Einschaltung eines Dritten	4b	* Überwachung	4c
Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)		Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)	
Inhalt des Flächennutzungsplans	5	* Inhalt des Flächennutzungsplans	5
Genehmigung des Flächennutzungsplans	6	* Genehmigung des Flächennutzungsplans	6
Anpassung an den Flächennutzungsplan	7	Anpassung an den Flächennutzungsplan	7
Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)		Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)	
Zweck des Bebauungsplans	8	Zweck des Bebauungsplans	8
Inhalt des Bebauungsplans	9	* Inhalt des Bebauungsplans	9
Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	10	* Verordnungsermächtigung	9a
		* Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	10
Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren		Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren	
Städtebaulicher Vertrag	11	* Städtebaulicher Vertrag	11
Vorhaben- und Erschließungsplan	12	* Vorhaben- und Erschließungsplan	12
Vereinfachtes Verfahren	13	* Vereinfachtes Verfahren	13
Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen		Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	
Veränderungssperre	14	* Veränderungssperre	14
Zurückstellung von Baugesuchen	15	* Zurückstellung von Baugesuchen	15
Beschluss über die Veränderungssperre	16	Beschluss über die Veränderungssperre	16
Geltungsdauer der Veränderungssperre	17	* Geltungsdauer der Veränderungssperre	17
Entschädigung bei Veränderungssperre	18	Entschädigung bei Veränderungssperre	18
Zweiter Abschnitt. Teilungsgenehmigung		Zweiter Abschnitt. Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen	
Teilungsgenehmigung	19	* Teilung von Grundstücken	19
Versagungsgründe und Grundbuchsperr (weggefallen)	20 21	(weggefallen)	20 21
Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (weggefallen)	22 23	* Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (weggefallen)	22 23
Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde		Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde	
Allgemeines Vorkaufsrecht	24	* Allgemeines Vorkaufsrecht	24
Besonderes Vorkaufsrecht	25	Besonderes Vorkaufsrecht	25
Ausschluss des Vorkaufsrechts	26	Ausschluss des Vorkaufsrechts	26
Abwendung des Vorkaufsrechts	27	Abwendung des Vorkaufsrechts	27
Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	27a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	27a
Verfahren und Entschädigung	28	Verfahren und Entschädigung	28

BauROG 1998	BauGB 2004
Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben	Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben
Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften 29	* Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften 29
Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans 30
Ausnahmen und Befreiungen 31	Ausnahmen und Befreiungen 31
Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbe- darfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbe- darfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen 32
Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung 33	* Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung 33
Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusam- menhang bebauten Ortsteile 34	* Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusam- menhang bebauten Ortsteile 34
Bauen im Außenbereich 35	* Bauen im Außenbereich 35
Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde 36
Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder 37
Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen 38
Zweiter Abschnitt. Entschädigung	Zweiter Abschnitt. Entschädigung
Vertrauensschaden 39	Vertrauensschaden 39
Entschädigung in Geld oder durch Übernahme 40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme 40
Entschädigung bei der Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen 41	Entschädigung bei der Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen 41
Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung 42
Entschädigung und Verfahren 43	Entschädigung und Verfahren 43
Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche 44
Vierter Teil. Bodenordnung Erster Abschnitt. Umlegung	Vierter Teil. Bodenordnung Erster Abschnitt. Umlegung
Zweck der Umlegung 45	* Zweck und Anwendungsbereich 45
Zuständigkeit und Voraussetzungen 46	* Zuständigkeit und Voraussetzungen 46
Umlegungsbeschluss 47	* Umlegungsbeschluss 47
Beteiligte 48	Beteiligte 48
Rechtsnachfolge 49	Rechtsnachfolge 49
Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses 50	* Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses 50
Verfügungs- und Veränderungssperre 51	* Verfügungs- und Veränderungssperre 51
Umlegungsgebiet 52	* Umlegungsgebiet 52
Bestandskarte und Bestandsverzeichnis 53	* Bestandskarte und Bestandsverzeichnis 53
Benachrichtigung und Umlegungsvermerk 54	* Benachrichtigung und Umlegungsvermerk 54
Umlegungsmasse und Verteilungsmasse 55	* Umlegungsmasse und Verteilungsmasse 55
Verteilungsmaßstab 56	Verteilungsmaßstab 56
Verteilung nach Werten 57	Verteilung nach Werten 57
Verteilung nach Flächen 58	* Verteilung nach Flächen 58
Zuteilung und Abfindung 59	* Zuteilung und Abfindung 59
Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen 60
Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten 61	* Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten 61
Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse 62
Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung 63
Geldleistungen 64	Geldleistungen 64
Hinterlegung und Verteilungsverfahren 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren 65
Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans 66
Umlegungskarte 67	Umlegungskarte 67
Umlegungsverzeichnis 68	Umlegungsverzeichnis 68
Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme 69
Zustellung des Umlegungsplans 70	Zustellung des Umlegungsplans 70
Inkrafttreten des Umlegungsplans 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans 71
Wirkungen der Bekanntmachung 72	Wirkungen der Bekanntmachung 72
Änderung des Umlegungsplans 73	Änderung des Umlegungsplans 73
Berichtigung der öffentlichen Bücher 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher 74

BauROG 1998		BauGB 2004	
Einsichtnahme in den Umlegungsplan	75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	75
Vorwegnahme der Entscheidung	76	Vorwegnahme der Entscheidung	76
Vorzeitige Besitzeinweisung	77	* Vorzeitige Besitzeinweisung	77
Verfahrens- und Sachkosten	78	Verfahrens- und Sachkosten	78
Abgaben- und Auslagenbefreiung	79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	79
Zweiter Abschnitt. Grenzregelung		Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung	
Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit	80	* Zweck, Anwendungsbereich , Zuständigkeiten	80
Geldleistungen	81	* Geldleistungen	81
Beschluss über die Grenzregelung	82	* Beschluss über die vereinfachte Umlegung	82
Bekanntmachung und Rechtswirkung der Grenzregelung	83	* Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	83
Berichtigung der öffentlichen Bücher	84	* Berichtigung der öffentlichen Bücher	84
Fünfter Teil. Enteignung		Fünfter Teil. Enteignung	
Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung		Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung	
Enteignungszweck	85	* Enteignungszweck	85
Gegenstand der Enteignung	86	Gegenstand der Enteignung	86
Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	87
Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	88
Veräußerungspflicht	89	Veräußerungspflicht	89
Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	90
Ersatz für entzogene Rechte	91	Ersatz für entzogene Rechte	91
Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	92
Zweiter Abschnitt. Entschädigung		Zweiter Abschnitt. Entschädigung	
Entschädigungsgrundsätze	93	Entschädigungsgrundsätze	93
Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	94
Entschädigung für den Rechtsverlust	95	Entschädigung für den Rechtsverlust	95
Entschädigung für andere Vermögensnachteile	96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	96
Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	97
Schuldübergang	98	Schuldübergang	98
Entschädigung in Geld	99	Entschädigung in Geld	99
Entschädigung in Land	100	Entschädigung in Land	100
Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	101
Rückenteignung	102	* Rückenteignung	102
Entschädigung für die Rückenteignung	103	Entschädigung für die Rückenteignung	103
Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren		Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren	
Enteignungsbehörde	104	Enteignungsbehörde	104
Enteignungsantrag	105	Enteignungsantrag	105
Beteiligte	106	Beteiligte	106
Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	107
Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	108
Genehmigungspflicht	109	Genehmigungspflicht	109
Einigung	110	Einigung	110
Teileinigung	111	Teileinigung	111
Entscheidung der Enteignungsbehörde	112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	112
Enteignungsbeschluss	113	Enteignungsbeschluss	113
Lauf der Verwendungsfrist	114	Lauf der Verwendungsfrist	114
Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	115
Vorzeitige Besitzeinweisung	116	Vorzeitige Besitzeinweisung	116
Ausführung des Enteignungsbeschlusses	117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	117
Hinterlegung	118	Hinterlegung	118
Verteilungsverfahren	119	Verteilungsverfahren	119
Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	120
Kosten	121	Kosten	121
Vollstreckbarer Titel	122	Vollstreckbarer Titel	122

BauROG 1998		BauGB 2004	
Sechster Teil. Erschließung Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften		Sechster Teil. Erschließung Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften	
Erschließungslast	123	Erschließungslast	123
Erschließungsvertrag	124	Erschließungsvertrag	124
Bindung an den Bebauungsplan	125	* Bindung an den Bebauungsplan	125
Pflichten des Eigentümers	126	Pflichten des Eigentümers	126
Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag		Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag	
Erhebung des Erschließungsbeitrags	127	Erhebung des Erschließungsbeitrags	127
Umfang des Erschließungsaufwands	128	Umfang des Erschließungsaufwands	128
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	129	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	129
Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	130	Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	130
Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	131	Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	131
Regelung durch Satzung	132	Regelung durch Satzung	132
Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	133	Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	133
Beitragspflichtiger	134	Beitragspflichtiger	134
Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	135	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	135
Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz		Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz	
Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	135a	Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	135a
Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	135b	Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	135b
Satzungsrecht	135c	Satzungsrecht	135c
Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften		Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften	
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	136	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	136
Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	137	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	137
Auskunftspflicht	138	Auskunftspflicht	138
Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	139	* Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	139
Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung		Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung	
Vorbereitung	140	Vorbereitung	140
Vorbereitende Untersuchungen	141	Vorbereitende Untersuchungen	141
Sanierungssatzung	142	Sanierungssatzung	142
Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	143	Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	143
Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	144	* Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	144
Genehmigung	145	* Genehmigung	145
Durchführung	146	Durchführung	146
Ordnungsmaßnahmen	147	Ordnungsmaßnahmen	147
Baumaßnahmen	148	Baumaßnahmen	148
Kosten- und Finanzierungsübersicht	149	Kosten- und Finanzierungsübersicht	149
Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	150
Abgaben- und Auslagenbefreiung	151	Abgaben- und Auslagenbefreiung	151
Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften		Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	
Anwendungsbereich	152	Anwendungsbereich	152
Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	153	* Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	153
Ausgleichsbetrag des Eigentümers	154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	154
Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	155
Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	156
Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	156a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	156a

BauROG 1998		BauGB 2004	
Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte		Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte	
Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	157	* Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	157
Bestätigung als Sanierungsträger	158	* Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	158
Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	159	* Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	159
Treuhandvermögen	160	Treuhandvermögen	160
Sicherung des Treuhandvermögens	161	Sicherung des Treuhandvermögens	161
Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung		Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung	
Aufhebung der Sanierungssatzung	162	Aufhebung der Sanierungssatzung	162
Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	163
Anspruch auf Rückübertragung	164	Anspruch auf Rückübertragung	164
Sechster Abschnitt. Städtebauförderung		Sechster Abschnitt. Städtebauförderung	
Einsatz von Städtebaufördermitteln	164a	Einsatz von Städtebaufördermitteln	164a
Verwaltungsvereinbarung	164b	Verwaltungsvereinbarung	164b
Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen		Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	165	* Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	165
Zuständigkeit und Aufgaben	166	Zuständigkeit und Aufgaben	166
Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	167
Übernahmeverlangen	168	Übernahmeverlangen	168
Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	169	Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	169
Sonderregelung für Anpassungsgebiete	170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete	170
Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	171
		Dritter Teil. Stadtumbau	
		* Stadtumbauaumaßnahmen	171a
		* Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	171b
		* Stadtumbauvertrag	171c
		* Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	171d
		Vierter Teil. Soziale Stadt	
		* Maßnahmen der Sozialen Stadt	171e
Dritter Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote		Fünfter Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	
Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung		Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung	
Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	172	* Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	172
Genehmigung, Übernahmeanspruch	173	Genehmigung, Übernahmeanspruch	173
Ausnahmen	174	Ausnahmen	174
Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote		Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote	
Allgemeines	175	Allgemeines	175
Baugebot	176	Baugebot	176
Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	177	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	177
Pflanzgebot	178	Pflanzgebot	178
Rückbau- und Entsiegelungsgebot	179	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	179
Vierter Teil. Sozialplan und Härteausgleich		Sechster Teil. Sozialplan und Härteausgleich	
Sozialplan	180	* Sozialplan	180
Härteausgleich	181	Härteausgleich	181

BauROG 1998	BauGB 2004
<p>Fünfter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse</p> <p>Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke 183 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse 184 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen 185 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen 186</p>	<p>Siebter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse</p> <p>Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke 183 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse 184 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen 185 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen 186</p>
<p>Sechster Teil. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur</p> <p>Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur 187 Bauleitplanung und Flurbereinigung 188 Ersatzlandbeschaffung 189 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahmen 190 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken 191</p>	<p>Achter Teil. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur</p> <p>Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur 187 Bauleitplanung und Flurbereinigung 188 Ersatzlandbeschaffung 189 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahmen 190 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken 191</p>
<p>Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften Erster Teil. Wertermittlung</p> <p>Gutachterausschuss 192 Aufgaben des Gutachterausschusses 193 Verkehrswert 194 Kaufpreissammlung 195 Bodenrichtwerte 196 Befugnisse des Gutachterausschusses 197 Oberer Gutachterausschuss 198 Ermächtigungen 199</p>	<p>Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften Erster Teil. Wertermittlung</p> <p>Gutachterausschuss 192 Aufgaben des Gutachterausschusses 193 * Verkehrswert 194 * Kaufpreissammlung 195 Bodenrichtwerte 196 Befugnisse des Gutachterausschusses 197 Oberer Gutachterausschuss 198 Ermächtigungen 199</p>
<p>Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften</p> <p>Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster 200 Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen 200a Begriff der Landwirtschaft 201 Schutz des Mutterbodens 202</p>	<p>Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften</p> <p>Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster 200 * Ersatzmaßnahmen 200a * Begriff der Landwirtschaft 201 Schutz des Mutterbodens 202</p>
<p>Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten</p> <p>Abweichende Zuständigkeitsregelung 203 Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung 204 Planungsverbände 205 Örtliche und sachliche Zuständigkeit 206</p>	<p>Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten</p> <p>* Abweichende Zuständigkeitsregelung 203 Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung 204 * Planungsverbände 205 Örtliche und sachliche Zuständigkeit 206</p>
<p>Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren</p> <p>Von Amts wegen bestellter Vertreter 207 Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts 208 Vorarbeiten auf Grundstücken 209 Wiedereinsetzung 210 Belehrung über Rechtsbehelfe 211 Vorverfahren 212 Entfall der aufschiebenden Wirkung 212a Ordnungswidrigkeiten 213</p>	<p>Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren</p> <p>Von Amts wegen bestellter Vertreter 207 Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts 208 Vorarbeiten auf Grundstücken 209 Wiedereinsetzung 210 Belehrung über Rechtsbehelfe 211 * Vorverfahren 212 Entfall der aufschiebenden Wirkung 212a * Ordnungswidrigkeiten 213</p>

BauROG 1998	BauGB 2004
Vierter Abschnitt. Planerhaltung	Vierter Abschnitt. Planerhaltung
Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen 214	* Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen, ergänzendes Verfahren 214
Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung 215	* Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 215
Ergänzendes Verfahren 215a	(weggefallen) 215a
Aufgaben im Genehmigungsverfahren 216	Aufgaben im Genehmigungsverfahren 216
Dritter Teil. Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen	Dritter Teil. Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen
Antrag auf gerichtliche Entscheidung 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung 217
Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 218
Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte 219
Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen 220
Allgemeine Verfahrensvorschriften 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften 221
Beteiligte 222	Beteiligte 222
Anfechtung von Ermessensentscheidungen 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen 223
Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung 224	* Entfall der aufschiebenden Wirkung im Umlegungs- Verfahren und bei vorzeitiger Besitzeinweisung 224
Vorzeitige Ausführungsanordnung 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung 225
Urteil 226	Urteil 226
Säumnis eines Beteiligten 227	Säumnis eines Beteiligten 227
Kosten des Verfahrens 228	Kosten des Verfahrens 228
Berufung, Beschwerde 229	Berufung, Beschwerde 229
Revision 230	Revision 230
Einigung 231	Einigung 231
Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen 232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen 232
Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften	Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften
Erster Teil. Überleitungsvorschriften	Erster Teil. Überleitungsvorschriften
Allgemeine Überleitungsvorschriften 233	* Allgemeine Überleitungsvorschriften 233
Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht 234
Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen 235
Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen 236
(weggefallen) 237	(weggefallen) 237
Überleitungsvorschrift für Entschädigungen 238	* Überleitungsvorschrift für Entschädigungen 238
Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung (weggefallen) 240	* Überleitungsvorschriften für die Grenzregelung (weggefallen) 239
(weggefallen) 241	(weggefallen) 240
Überleitungsvorschriften für die Erschließung 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung 242
Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz (weggefallen) 244	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz 243
(weggefallen) 245	* Überleitungsvorschrift für das Europarechts- anpassungsgesetz Bau 244
(weggefallen) 245a	* Überleitungsvorschrift für den Stadtumbau und die Soziale Stadt (weggefallen) 245a
Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich 245b	* Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich 245b
Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben 245c	(weggefallen) 245c
Zweiter Teil. Schlussvorschriften	Zweiter Teil. Schlussvorschriften
Sonderregelungen für einzelne Länder (weggefallen) 246	* Sonderregelungen für einzelne Länder (weggefallen) 246
Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland 247
	* Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a

Partnerschaft ist die erfolgreichste Form der Zusammenarbeit.

In einem sich dynamisch verändernden Umfeld ist die Deutsche Bank Ihr starker Partner.

Wir wollen gemeinsam mit Ihnen im Rahmen Öffentlich-Privater Partnerschaften (ÖPP) Zukunft gestalten.

Ihr Ansprechpartner:

Dr. Alexander Winkler

Telefon: 0 69/9 10-3 90 18

E-Mail: alexander.winkler@db.com

www.deutsche-bank.de/oeffentlicher-sektor



Leistung aus Leidenschaft.

Deutsche Bank



Bisher in dieser Reihe erschienen

Nº 41	Das BauGB 2004 – Eine Arbeitshilfe für die kommunale Praxis	9/2004
Nº 40	Genossenschaften – Miteinander von Bürgern, örtlicher Wirtschaft und Kommunen	9/2004
Nº 39	Interkommunale Zusammenarbeit	7-8/2004
Nº 38	Saubere Kommune – Rote Karte gegen den wilden Müll	7-8/2004
Nº 37	Stadt und Verkehr – 100 Leitsätze zur Verkehrsgestaltung in Städten und Gemeinden	4/2004
Nº 36	Kommunale Auftragsvergabe Grundlagen, Vergabeverfahren, Rechtsschutz	3/2004
Nº 35	„Nach der Reform ist vor der Reform – Bilanz 2003 und Ausblick 2004 der deutschen Städte und Gemeinden“	1-2/2004
Nº 34	Cross-Border-Leasing – Ein Weg mit Risiken	12/2003
Nº 33	Kommune schafft Sicherheit – Trends und Konzepte kommunaler Sicherheitsvorsorge	12/2003
Nº 32	Neustart in der Sozialpolitik	11/2003
Nº 31	Korruptionsprävention bei der öffentlichen Auftragsvergabe Manipulation verhindern, Korruption bekämpfen	5/2003
Nº 30	Neue Wege der Tourismusfinanzierung vor Ort mit der Leistungskarte	4/2003
Nº 29	Bilanz 2002 und Ausblick 2003	1-2/2003
Nº 28	Public-Private-Partnership – Neue Wege in Städten und Gemeinden	12/2002
Nº 27	Erwartungen der Städte und Gemeinden an den neuen Bundestag und die neue Bundesregierung – Auszüge aus der Koalitionsvereinbarung	11/2002
Nº 26	Kommunalfinanzen auf Talfahrt Daten und Fakten des Jahres 2001	10/2002
Nº 25	Planungsrechtliche Steuerung von Windenergieanlagen durch Städte und Gemeinden	7-8/2002
Nº 24	Erwartungen der Städte und Gemeinden an den neuen Bundestag und die neue Bundesregierung	6/2002
Nº 23	Der Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB	4/2002
Nº 22	Bilanz 2001 und Ausblick 2002: Daten – Fakten – Hintergründe	1-2/2002
Nº 21	eVergabe öffentlicher Aufträge Chancen, Verfahren und Lösungen	11/2001
Nº 20	Mit Familien die Zukunft gewinnen! Perspektiven des Deutschen Städte- und Gemeindebundes zur Familienpolitik in Deutschland	8/2001
Nº 19	Kommunale Finanzen 2000 Eine Übersicht der Haushaltsdaten der Kommunen in den einzelnen Bundesländern (Nur Online-Version)	7/2001
Nº 18	Vergabe kommunaler Entsorgungsleistungen Verfahren, aktuelle Probleme und Antworten	6/2001
Nº 17	Kommunen und Bundeswehr Standortschließungen – Folgen – Konversionslösungen (Nur Online-Version)	2/2001



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Marienstraße 6 · 12207 Berlin
Telefon 030.773 07.0 · Telefax 030.773 07.200
E-Mail dstgb@dstgb.de
www.dstgb.de

Verlag WINKLER & STENZEL GmbH
Postfach 1207 · 30928 Burgwedel
Telefon 05139.8999.0 · Telefax 05139.8999.50
E-Mail info@winkler-stenzel.de
www.winkler-stenzel.de