

**Muster-Einführungserlass der ARGEBAU zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau)**  
**(EAG Bau – Mustererlass)**

Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004

Kenntnisnahme durch den Ausschuss für Bauwesen und Städtebau am 21./22. Oktober 2004

§§ ohne Gesetzesangabe beziehen sich auf die Neubekanntmachung des Baugesetzbuchs – BauGB – vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) nach den Änderungen durch das EAG Bau

<b>1</b>	<b>ÜBERBLICK</b>	<b>5</b>
1.1	Allgemeines	5
1.2	Überblick über das EAG Bau	5
<b>2</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>9</b>
2.1	Allgemeines	9
2.2	Überblick über die wesentlichen gesetzlichen Änderungen zur Prüfung von Umweltbelangen	11
2.3	Anwendungsbereich (Umweltprüfung als Regelverfahren)	12
2.4	Verfahren der Umweltprüfung	12
2.4.1	Vorbemerkung	12
2.4.2	Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
2.4.2.1	Allgemeines	12
2.4.2.2	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad	13
2.4.2.3	Gegenstand der Ermittlung	14
2.4.2.4	Vorgehensweise bei der Ermittlung	16
2.4.2.5	Umfang der Ermittlung	18
2.4.3	Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung	23
2.4.4	Beschreibung im Rahmen des Umweltberichts	25
2.4.5	Berücksichtigung bei der Entscheidung	28
2.4.6	Zusammenfassende Erklärung	29
2.5	Verhältnis der Umweltprüfung zu anderen umweltbezogenen Verfahren (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, FFH-Prüfung, Projekt-UVP)	29
2.6	Monitoring	30
2.6.1	Allgemeines	30

2.6.2	Abhilfemaßnahmen	35
2.6.3	Rechtliche Konsequenzen	36
2.6.4	Besonderheiten des Monitoring für Flächennutzungspläne	36
<b>2.7</b>	<b>Vereinfachtes Verfahren</b>	<b>36</b>
2.7.1	Allgemeines	36
2.7.2	Anwendungsfälle	37
2.7.3	Weitere Voraussetzungen	38
2.7.4	Merkmale des vereinfachten Verfahrens	39
<b>2.8</b>	<b>Satzungen nach §§ 34, 35</b>	<b>40</b>
<b>2.9</b>	<b>Verhältnis der bauleitplanerischen Umweltprüfung zu den Vorschriften des UVPG</b>	<b>42</b>
<b>2.10</b>	<b>Folgeänderungen</b>	<b>42</b>
2.10.1	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	42
2.10.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	43
<b>3</b>	<b>WEITERE ÄNDERUNGEN IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>43</b>
<b>3.1</b>	<b>Wesentliche Änderungen im Überblick</b>	<b>43</b>
<b>3.2</b>	<b>Katalog der Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>44</b>
3.2.1	Generelle Planungsziele (§ 1 Abs. 5)	44
3.2.2	Katalog der Belange (§ 1 Abs. 6)	45
<b>3.3</b>	<b>Stellung der Nachbargemeinden</b>	<b>47</b>
<b>3.4</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>48</b>
3.4.1	Überblick	48
3.4.2	Öffentlichkeitsbeteiligung	48
3.4.2.1	Frühzeitige Beteiligung	48
3.4.2.2	Öffentliche Auslegung	49
3.4.2.3	Bekanntmachung der Auslegung	50
3.4.3	Behördenbeteiligung	50
3.4.3.1	Frühzeitige Behördenbeteiligung	50
3.4.3.2	Normale Behördenbeteiligung	52
3.4.3.3	Informationspflicht nach Abschluss des Verfahrens	52
3.4.4	Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	53
3.4.4.1	Überblick	53
3.4.4.2	Indizwirkung der Beteiligungen	53
3.4.4.3	Gleichzeitigkeit der Beteiligungen	53
3.4.4.4	Beteiligung nach Änderung des Entwurfs eines Bauleitplans	54
3.4.4.5	Nutzung elektronischer Informationstechnologien	54
3.4.4.6	Grenzüberschreitende Beteiligung	55
3.4.4.7	Präklusion verspäteter Stellungnahmen	56
<b>3.5</b>	<b>Inhalt von Bauleitplänen</b>	<b>56</b>
3.5.1	Flächennutzungsplan	57
3.5.1.1	Teilflächennutzungsplan	57
3.5.1.2	Pflicht zur Überprüfung nach 15 Jahren	58

3.5.2	Bebauungsplan	59
3.5.2.1	Verkehrsflächen	59
3.5.2.2	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen	59
3.5.2.3	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	60
3.5.2.4	Berücksichtigung der Störanfälligkeit von Anlagen	60
3.5.2.5	Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen	60
3.5.3	Städtebaulicher Vertrag	62
<b>3.6</b>	<b>Sicherung der Bauleitplanung</b>	<b>62</b>
3.6.1	Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 Abs. 3)	62
3.6.2	Verlängerung der Veränderungssperre (§ 17)	63
3.6.3	Wegfall der Teilungsgenehmigung (§§ 19, 20)	63
3.6.4	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22)	64
<b>4</b>	<b>ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN</b>	<b>65</b>
<b>4.1</b>	<b>Zulässigkeit während der Planaufstellung (§ 33)</b>	<b>65</b>
<b>4.2</b>	<b>Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</b>	<b>65</b>
4.2.1	Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3)	65
4.2.2	Erleichterungen für die Änderung von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben (§ 34 Abs. 3a)	67
<b>4.3</b>	<b>Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35)</b>	<b>67</b>
4.3.1	Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1)	67
4.3.1.1	Landwirtschaft	68
4.3.1.2	Windenergieanlagen	68
4.3.1.3	Biomasseanlagen	69
4.3.1.4	Planvorbehalt	70
4.3.1.5	Rückbauverpflichtung	70
4.3.2	Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4)	71
4.3.3	Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen als öffentlicher Belang	71
<b>4.4</b>	<b>Außenbereichssatzung</b>	<b>72</b>
<b>5</b>	<b>RECHT DER BODENORDNUNG</b>	<b>72</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>72</b>
<b>5.2</b>	<b>Umlegung (§§ 45 – 79)</b>	<b>73</b>
5.2.1	Zweck der Umlegung (§ 45)	73
5.2.2	Zuständigkeit und Voraussetzung (§ 46)	74
5.2.3	Umlegungsbeschluss (§ 47)	74
5.2.4	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 50 Abs. 1)	74
5.2.5	Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 Abs. 2 und 3)	74
5.2.6	Umlegungsgebiet (§ 52 Abs. 3 )	75
5.2.7	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis (§ 53 Abs. 2)	75
5.2.8	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk (§ 54 Abs. 2)	75
5.2.9	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse (§ 55 Abs. 2 Satz 1)	76
5.2.10	Verteilung nach Flächen (§ 58 Abs. 1 Satz 4)	77
5.2.11	Zuteilung und Abfindung (§ 59)	77

5.2.12	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten (§ 61 Abs. 1 Satz 2)	78
5.2.13	Vorzeitige Besitzeinweisung (§ 77 Abs. 1 Satz 1)	78
<b>5.3</b>	<b>Vereinfachte Umlegung (§§ 80 – 84)</b>	<b>78</b>
5.3.1	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten (§ 80)	79
5.3.2	Geldleistungen (§ 81)	81
5.3.3	Beschluss über die vereinfachte Umlegung (§ 82)	82
5.3.4	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung (§ 83)	82
<b>6</b>	<b>BESONDERES STÄDTEBAURECHT</b>	<b>82</b>
<b>6.1</b>	<b>Änderung der Zuständigkeit für sanierungsrechtliche Genehmigungen geänderte Vorschriften: § 145 Abs. 1 und 6</b>	<b>82</b>
6.1.1	Änderung der Zuständigkeit	82
6.1.2	Auswirkungen auf das grundbuchrechtliche Verfahren (§ 145 Abs. 6)	84
<b>6.2</b>	<b>Wegfall der Bestätigungspflicht für Sanierungs- und Entwicklungsträger</b>	<b>84</b>
<b>6.3</b>	<b>Änderungen im Bereich des Entwicklungsmaßnahmerechts (§§ 165 bis 171); Wegfall der Genehmigungspflicht für Entwicklungssatzungen</b>	<b>85</b>
<b>6.4</b>	<b>Verankerung des Stadtumbaus und der sozialen Stadt im Baugesetzbuch (§§ 171a bis 171e)</b>	<b>86</b>
6.4.1	Verhältnis zu anderen städtebaurechtlichen Instrumenten	86
6.4.2	Überblick über die Neuregelungen	87
6.4.3	Die einzelnen Vorschriften zum Stadtumbau	88
6.4.3.1	Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a)	88
6.4.3.2	Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171b)	90
6.4.3.3	Stadtumbauvertrag (§ 171c)	92
6.4.3.4	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171d)	94
6.4.4	Die Vorschriften zur sozialen Stadt (§ 171e)	96
<b>6.5</b>	<b>Sonstige und redaktionelle Änderungen</b>	<b>98</b>
6.5.1	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	98
6.5.2	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	98
6.5.3	Bemessung von Ausgleichsbeträgen	98
6.5.4	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	99
6.5.5	Erhaltungssatzung	99
6.5.6	Verkehrswert	99
6.5.7	Kaufpreissammlung	100
<b>7</b>	<b>PLANERHALTUNG</b>	<b>100</b>
<b>7.1</b>	<b>Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen (§ 214 Abs. 1 bis 3)</b>	<b>100</b>
<b>7.2</b>	<b>Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4)</b>	<b>103</b>
<b>7.3</b>	<b>Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften (§ 215)</b>	<b>104</b>
<b>8</b>	<b>ÜBERLEITUNGSRECHT</b>	<b>105</b>
<b>8.1</b>	<b>Überleitungsvorschrift zur Planerhaltung (§ 233 Abs. 2)</b>	<b>105</b>
<b>8.2</b>	<b>Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung (§ 239)</b>	<b>106</b>
<b>8.3</b>	<b>Überleitungsvorschriften für das EAG Bau (§ 244)</b>	<b>107</b>

8.3.1	Überleitungsvorschriften für das Bauleitplanverfahren	107
8.3.2	Überleitungsvorschriften für die Überwachung von Bauleitplänen nach § 4c	108
8.3.3	Überleitungsvorschriften für die Überprüfung von Flächennutzungsplänen nach § 5 Abs. 1 Satz 3	108
8.3.4	Überleitungsvorschriften für den Wegfall der Genehmigung von Grundstücksteilungen	108
8.3.5	Überleitungsvorschriften zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22	109
8.3.6	Überleitungsvorschriften zur Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5	111
<b>8.4</b>	<b>Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau und die soziale Stadt (§ 245)</b>	<b>111</b>
<b>9</b>	<b>SCHLUSSVORSCHRIFTEN</b>	<b>111</b>

## **1 Überblick**

### **1.1 Allgemeines**

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 ist im BGBl. I auf Seite 1359 verkündet worden. Es tritt am 20. Juli 2004 in Kraft. Infolge der umfangreichen Änderungen ist eine Neubekanntmachung des Baugesetzbuchs beabsichtigt.<sup>1</sup> Wesentlicher Anlass für das Gesetzgebungsverfahren war die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. EG Nr. L 197 S. 30), die sog. Plan-UP-Richtlinie. Außerdem sind Rechtsgrundlagen für den Stadtumbau und Maßnahmen der sozialen Stadt geschaffen sowie weitere aktuelle städtebauliche Fragen, auch zur Vereinfachung des Gesetzes, einer Lösung zugeführt worden.

### **1.2 Überblick über das EAG Bau**

Artikel 1 ändert das Baugesetzbuch. Die wesentlichen Regelungen im Städtebau-recht sind:

– §§ 1, 1a (Grundsätze der Bauleitplanung):

Der Katalog der in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange ist unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten fortentwickelt und dabei neu geordnet worden.

---

<sup>1</sup> Siehe Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

- §§ 2 bis 4c (Aufstellung der Bauleitpläne):  
Die Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne sind unter Beibehaltung der bisherigen Elemente (Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) in den §§ 2 bis 4c neu gefasst worden.
  
- § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a (Umweltprüfung):  
Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung eingeführt worden. Hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Einzelheiten zur Aufstellung des Umweltberichtes enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a.
  
- § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB/§ 17 UVPG (Abschichtungsregelung):  
Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungspläne) und bei der Vorhabengenehmigung werden vermieden. Ist eine Umweltprüfung auf einer Planungsebene durchgeführt worden, wird die Umweltprüfung und/oder Umweltverträglichkeitsprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder sonst darauf aufbauenden Plan- und Genehmigungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.
  
- § 2 Abs. 4 Satz 2, § 4 Abs. 1, § 4c (Scoping, Monitoring):  
Die gemeinschaftsrechtlichen Verfahrensvorgaben für die Umweltprüfung, wie z.B. Scoping (Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung) oder Monitoring (Überwachung der Auswirkungen von Bauleitplänen) sind in die Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen integriert worden.
  
- §§ 214, 215 (Planerhaltungsvorschriften):  
Die europarechtlich gebotenen formalen Verfahrensanforderungen sind mit den Regelungen zur Bestandskraft der Bauleitpläne verknüpft worden. Es besteht somit eine einheitliche Frist von zwei Jahren für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und 3 Satz 2.

- § 244 (Überleitungsvorschriften)  
Die Änderungen sind jedenfalls dann auf bis zum 20. Juli 2004 (Tag des Inkrafttretens des EAG Bau) bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren anzuwenden, wenn diese Verfahren nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen sind.
  
- § 9 (Befristete, bedingte Festsetzungsmöglichkeiten):  
Durch die Einräumung befristeter und/oder bedingter Festsetzungsmöglichkeiten in städtebaulichen Sondersituationen werden die Möglichkeiten der Bebauungsplanung erweitert.
  
- § 19 (Umgestaltung der Vorschriften über die Grundstücksteilung):  
Der behördliche Genehmigungsvorbehalt für die Grundstücksteilung (Teilungsgenehmigung) entfällt. Grundstücksteilungen müssen aber auch künftig mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar sein.
  
- § 34 (Regelung zum nicht beplanten Innenbereich):
  - \* Bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich sind künftig ihre schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.
  - \* Nach § 34 Abs. 3a kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zugunsten vorhandener Handwerks- und Gewerbebetriebe abgesehen werden.
  - \* Die Innenbereichssatzungen wurden ohne Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 beibehalten.
  
- §§ 5, 15, 35, 201 (Regelungen zum Außenbereich/zur Landwirtschaft):
  - \* In Anpassung an die geänderten Produktionsbedingungen ist der Begriff der Landwirtschaft in § 201 angepasst worden.
  - \* Zur Steuerung von nach den neuen § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 privilegierten Vorhaben im Außenbereich erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, auch Teilflächennutzungspläne aufzustellen.
  - \* Wenn eine Gemeinde beschlossen hat, einen (Teil-)Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, mit dem zur Steuerung von privilegierten Vorhaben nach dem neuen § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 die Rechtswir-

- kungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 erreicht werden sollen, und zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde, besteht die Möglichkeit, Baugesuche bis zu einem Jahr zurückzustellen.
- \* Biomasseanlagen werden im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen privilegiert.
  - \* Für bestimmte Außenbereichsvorhaben ist als Zulässigkeitsvoraussetzung eine ausdrückliche Rückbauverpflichtung zu beachten.
  - \* Die Außenbereichssatzung wurde ohne Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 beibehalten.
- §§ 45 ff. (Bodenordnung):  
Die Änderungen dienen einer anwenderfreundlichen und klaren Strukturierung des Umlegungsrechts; das betrifft insbesondere die unterschiedlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Umlegung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen auf der einen Seite und der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf der anderen Seite. Ein Schwerpunkt liegt weiter in der Fortentwicklung des Grenzregelungsverfahrens zu dem „Vereinfachten Umlegungsverfahren“ (§§ 80 ff.) mit dem Ziel einer erhöhten Praxistauglichkeit und eines vergrößerten Anwendungsbereichs.
- §§ 171a ff. (Stadtumbau):  
Den Gemeinden wird – in Reaktion auf die Strukturveränderung vor allem in Demografie und Wirtschaft – für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen ein rechtlicher Rahmen zur Verfügung gestellt, bei dem insbesondere die konzeptionelle und konsensuale Vorgehensweise im Vordergrund steht.
- § 171e (soziale Stadt):  
Mit § 171e ist bezweckt, die Programmziele des im Jahre 1999 eingeleiteten Bund-Länder-Programms Soziale Stadt wirkungsvoll zu unterstützen und dabei insbesondere geeignete Beteiligungs- und vor allem Mitwirkungsmöglichkeiten zu verankern und die Bündelung des Mitteleinsatzes zu verbessern.



Artikel 2 (Raumordnungsgesetz):

Im Raumordnungsrecht verfügt der Bund nur über eine rahmenrechtliche Kompetenz. In diesem Umfang ist eine Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie erfolgt; weitere Regelungsmöglichkeiten sind den Ländern überlassen worden.

Durch § 18a ROG wird der Anwendungsbereich des Raumordnungsgesetzes auf die deutsche ausschließliche Wirtschaftszone (AWZ) ausgedehnt.

Die Artikel 3 bis 7 enthalten vor allem Anpassungen und Folgeänderungen. Hingewiesen wird dabei insbesondere auf die Neufassung von § 17 UVPG und die Änderung der Anlage 1 zum UVPG.

## **2 Umweltprüfung**

### **2.1 Allgemeines**

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung nunmehr einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem, was bereits nach geltender Rechtslage für eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung vorzunehmen ist, um die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten; die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt. Da damit der Umweltbericht an allen wesentlichen Abschnitten des Bauleitplanverfahrens teilzunehmen hat, wird er sinnvollerweise nach Abschluss des Scopings nach § 4 Abs. 1 zu erstellen bzw. in Auftrag zu geben sein.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird das Konzept der Umweltprüfung als Verfahrensbestandteil in das Gesetz aufgenommen. Die EU-rechtlichen Vorgaben fügen sich so in das Aufstellungsverfahren ein, dass sie im Wesentlichen eine gesetzliche Konkretisierung der praktischen Anforderungen an die Umweltprüfung in der Bauleitplanung

darstellen. Bei richtigem Verständnis der neuen Vorschriften sollte die Umweltprüfung daher nicht zu einem erhöhten Verfahrensaufwand führen; falls in gewissem Maße zusätzlicher Aufwand entsteht, wird dieser im Wesentlichen formaler Art sein. Eine Veränderung des materiellen Gewichts der Umweltbelange für die Abwägungsentscheidung ist mit der Umweltprüfung nicht verbunden; die Umweltprüfung enthält keine inhaltlichen Vorgaben, sie stellt ein Verfahrenselement dar. Die ausführlichere Regelung der Verfahrensanforderungen im Hinblick auf die Umweltbelange gegenüber den sozialen und wirtschaftlichen Belangen soll dazu beitragen, dass auch in dieser Hinsicht die Abwägungsentscheidung auf einer ausreichenden Informationsgrundlage erfolgt und Ermittlungsdefiziten vorgebeugt wird.

Die neuen gesetzlichen Regelungen knüpfen an die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) an, die für bestimmte Vorhaben bereits nach bisherigem Recht auf der Ebene der Bebauungsplanung durchgeführt wird. Durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), das sog. Artikelgesetz, wurde der Katalog der UVP-pflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben in Anlage 1 zum UVPG insbesondere auch auf Städtebauprojekte und Industriezonen ausgeweitet und die Verfahrensanforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung in das Baugesetzbuch übernommen. Strukturell entsprechen sich die bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung für bestimmte Projekte durchgeführte UVP und die nunmehr als Regelverfahren für die Bauleitplanung eingeführte Umweltprüfung; die UVP war nach dem in Deutschland gewählten Umsetzungskonzept die Vorwegnahme der Umweltprüfung in einzelnen Teilbereichen.

Der Grundgedanke, der in der Vorbemerkung des Mustereinführungserlasses zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung vom 26. September 2001 ausgeführt wurde, hat daher auch für die Umweltprüfung Gültigkeit:

*„Bei der Umweltverträglichkeitsprüfung nach der neuen gesetzlichen Regelung handelt es sich nicht um etwas grundsätzlich Neues, welches weit über die bisherige Praxis hinausgeht und etwa zusätzliche Arbeiten und in der Regel auch kostenträchtigen Prüfaufwand erfordert. Daher soll vorab darauf hingewiesen werden, dass es sich bei einer Umweltverträglichkeitsprüfung dem*

*Grunde nach um die formale Zusammenfassung dessen, was bei einer ordnungsgemäßen Planung ohnehin geleistet werden muss, nämlich die sachgerechte Aufbereitung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, handelt.“*

## **2.2 Überblick über die wesentlichen gesetzlichen Änderungen zur Prüfung von Umweltbelangen**

Die europarechtliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung betrifft nicht nur die Bauleitplanung. Sie wird für den Bereich der anderen Fachplanungen durch das Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) umgesetzt. (Ein entsprechender Gesetzesentwurf wurde am 01. Juli 2004 in den Bundestag eingebracht.)

Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechts, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird.

Hierzu ist in dem Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind. Der neue § 2 Abs. 4 stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritten Ermittlung, Beschreibung und Bewertung definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird; bereits in der Grundsatznorm sind jedoch die gesetzlichen Vorgaben enthalten, die dazu beitragen sollen, den Verfahrensaufwand auf das zu begrenzen, was zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägungsentscheidung erforderlich ist.

§ 2a ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in der verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht auf-

zunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch, die ähnlich dem bisherigen § 2a BauGB für Aufbau und Gliederung des Umweltberichts eine Orientierung bilden. Im Übrigen sind im Hinblick auf die Beteiligungsvorschriften Änderungen vorgesehen, die der Harmonisierung mit den europarechtlichen Vorgaben dienen (siehe hierzu Nummer 3.4).

### **2.3 Anwendungsbereich (Umweltprüfung als Regelverfahren)**

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden. Sie ist hierdurch zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses ausgestaltet worden, der in das Aufstellungsverfahren integriert ist und eine rechtssichere und handhabbare Anwendung ermöglichen soll.

Auf die aufwändige und streitanfällige Prüfung der Frage, ob eine Umweltprüfung durchzuführen ist, ist verzichtet worden. Regelungen zu kumulierenden Vorhaben (vgl. § 3b UVPG), zur Prüf-Pflicht im Einzelfall, dem sog. Screening (vgl. § 3c UVPG) sowie zur Änderung und Erweiterung von Vorhaben (vgl. § 3e UVPG) haben damit für die Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedeutung mehr.

### **2.4 Verfahren der Umweltprüfung**

#### **2.4.1 Vorbemerkung**

Die Grundsatznorm des § 2 Abs. 4 Satz 1 definiert die Umweltprüfung als ein Verfahren, in dem für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für eventuell entstehende Kosten kann gegebenenfalls, wie auch sonst für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen nach §§ 11, 12, eine Übernahme durch Dritte vereinbart werden.

#### **2.4.2 Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen**

##### **2.4.2.1 Allgemeines**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Es handelt sich dabei um ein selbstverständ-

liches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Absatz 3 enthält hierzu als Verfahrensgrundnorm eine entsprechende Regelung, die in Absatz 4 Satz 1 im Hinblick auf die Umweltbelange näher ausgeführt wird. Dies verdeutlicht, dass es sich bei der Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung – wie auch bei der Umweltprüfung insgesamt – um einen integrierten Bestandteil des Aufstellungsverfahrens handelt. Die Ermittlung entspricht daher der Vorgehensweise, die auch im bisherigen Bauleitplanverfahren für die Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials durchzuführen ist. Die Einschaltung besonderer Planungsbüros ist wie bisher nicht zwingend erforderlich (vgl. Nummer 2.4.2.5), wenn die Aufgabe in der Gemeinde wie auch die Planung im Übrigen sachgerecht erledigt werden kann.

Das Ergebnis der Ermittlung ist anschließend im Umweltbericht darzustellen.

#### **2.4.2.2 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad**

Der Bedeutung einer sachgerechten Bestimmung des Ermittlungsumfangs für eine effiziente Planung wird im Hinblick auf das Verfahren durch § 2 Abs. 4 Satz 2 Rechnung getragen. Danach ist für die Umweltbelange ausdrücklich vorgesehen, dass Umfang und Detaillierungsgrad der für den jeweiligen Bauleitplan erforderlichen Ermittlung von den Gemeinden festzulegen ist.

Es handelt sich um einen unselbstständigen internen Verfahrensschritt, mit dem Gegenstand, Ausmaß und Methodik als Grundlagen der Ermittlung jeweils für den planerischen Einzelfall bestimmt werden. Im Hinblick auf die EU-rechtlichen Vorgaben wird dieser Verfahrensschritt jedoch gesetzlich gefasst.

Die Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads liegt nach dieser Vorschrift in der Verantwortung der Gemeinde. Sie muss die Informationen über den erforderlichen Umfang der Ermittlung und die für die Ermittlung bestgeeignete Methode jedoch nicht allein erarbeiten. Insofern ist in dem neuen § 4 Abs. 1 eine frühzeitige Behördenbeteiligung vorgesehen, das sog. Scoping, in dem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforder-

derlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern sind (siehe hierzu Nummer 3.4.3.1).

### **2.4.2.3 Gegenstand der Ermittlung**

Maßgeblich für den Gegenstand der Ermittlung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a.

Der Katalog der städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 enthält nach der neuen Regelung nunmehr in Nummer 7 eine Aufzählung der für die Abwägung insbesondere zu berücksichtigenden Umweltbelange, die in der Praxis als eine Checkliste für die in der Umweltprüfung zu betrachtenden Belange genutzt werden kann. Es werden folgende Aspekte aufgeführt:

- a) die Auswirkungen auf
  - Tiere,
  - Pflanzen,
  - Boden,
  - Wasser,
  - Luft,
  - Klima,
  - die Landschaft und
  - die biologische Vielfalt;
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten;
- c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind;
- d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind;
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie;
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen;
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten.

Es handelt sich bei der Umweltprüfung um ein integratives Verfahren, das eine Medien bzw. Schutzgüter übergreifende Betrachtung erfordert. Zum einen ist daher nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a das Wirkungsgefüge zwischen den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, und Klima zu betrachten. Zum anderen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i auch die Wechselwirkungen zwischen den Umweltauswirkungen nach Buchstabe a, c und d einzubeziehen. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein. Schließlich zeigt die Einbeziehung der umweltbezogenen Auswirkungen auch auf den Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, dass sich die Umweltprüfung nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt, sondern in einem umfassenden Ansatz eine Gesamtbetrachtung der Umweltbezüge der Planung ermöglicht.

Zur Bedeutung der Umweltprüfung in ihrem integrativen Ansatz für eine sachgerechte Planung ist vom Bundesverwaltungsgericht – in Bezug auf die Umweltverträglichkeitsprüfung, deren Grundsätze sich auf die Umweltprüfung übertragen lassen – wie folgt ausgeführt worden:

*Sie gewährleistet „eine auf die Umweltauswirkungen zentrierte Prüfung, unter Berücksichtigung der jeweiligen Wechselwirkungen. Sie ermöglicht es, die Umweltbelange in gebündelter Form herauszuarbeiten, und trägt dazu bei, eine solide Informationsbasis zu schaffen, da verhindert wird, dass diese Belange in einer atomisierten Betrachtungsweise nicht mit dem Gewicht zur Geltung kommen, das ihnen in Wahrheit bei einer Gesamtschau gebührt.“ (BVerwG, Beschluss vom 22. März 1999, Az. 4 BN 27/98, NVwZ 1999, 989).*

Gegenüber dem Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 kommt § 1a ergänzende Bedeutung zu. Das in der Umweltprüfung zu ermittelnde Abwägungsmaterial kann im Hinblick auf die Umweltbelange grundsätzlich dem Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 entnommen werden; § 1a enthält demgegenüber sich aus nationalem und europäischem Recht ergebende besondere Anforderungen im Hinblick auf den Umweltschutz.

#### **2.4.2.4 Vorgehensweise bei der Ermittlung**

Anhaltspunkte für die Vorgehensweise der Gemeinden bei der Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ergeben sich aus Nummer 2 der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a (Anlage).

In systematischer Hinsicht bezieht sich die Anlage zwar nicht unmittelbar auf die Ermittlung, sondern enthält eine Darstellung der erforderlichen Inhalte des Umweltberichts. Es handelt sich bei den Angaben nach Nummer 2 der Anlage im Wesentlichen um Grundelemente des planerischen Vorgehens, nämlich die Bestandsaufnahme der Umwelt, Prognose der künftigen Entwicklung, Eingriffsregelung und Alternativenprüfung. Diese Arbeitsschritte sind in dem jeweiligen für die Abwägung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad durchzuführen (vgl. Nummer 2.4.2.5).

Im Einzelnen gilt für die Ermittlung der Angaben nach Nummer 2 der Anlage Folgendes:

- a) Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nummer 2 Buchstabe a der Anlage), dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor dem Inkrafttreten des Plans gegeben sind. Dieser Arbeitsschritt ist Voraussetzung dafür, dass anschließend die Umweltauswirkungen der Planung prognostiziert werden können. Zeitlicher Anknüpfungspunkt ist dabei der Umweltzustand, wie er sich zu Beginn des Aufstellungsverfahrens darstellt; ergeben sich im Verlauf des Verfahrens erhebliche Veränderungen des Umweltzustands, sind auch diese einzubeziehen.
- b) Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nummer 2 Buchstabe b der Anlage) ist ein zentrales Element jeder planerischen Entscheidung, das auch im Hinblick auf andere städtebauliche Belange maßgeblich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müssen die planerischen Prognosen unter Berücksichtigung aller im Zeitpunkt der Ermittlung verfügbarer Daten in einer der Materie angemessenen und methodisch einwandfreien Weise erarbeitet worden sein (BVerwG, Urteil vom 07. Juli 1978, Az. 4 C 79.76, BVerwGE 56, 110). Insbe-



sondere kommt es auf eine geeignete fachspezifische Methode, die zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrunde gelegten Sachverhalts und auf die Schlüssigkeit der Begründung an (BVerwG, Urteil vom 05. Dezember 1986, Az. 4 C 13.85, BVerwGE 75, 214).

Im Hinblick auf die bisherige Rechtslage wird besonders herausgestellt, dass in Bezug auf die Umweltbelange auch die sog. Null-Variante geprüft werden muss. In der Regel wird die Entwicklung der Umwelt ohne die Planung in der Praxis un- aufwändig festgestellt werden können. Insbesondere, wenn bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, wird in der Regel davon ausgegangen werden können, dass dieser sich auch künftig ohne die Planung nicht verändern wird.

- c) Die Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Nummer 2 Buchstabe c der Anlage) bildet ebenfalls einen selbstverständlichen Bestandteil einer sachgerechten Planung, die sich anlässlich der Prognose von nachteiligen Auswirkungen auch mit möglichen Schutzmaßnahmen auseinandersetzt. Eine materielle Verpflichtung, entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Planung zu treffen, enthält die Plan-UP-Richtlinie nicht. Die Vorschrift der Nummer 2 Buchstabe c der Anlage fordert insofern nur, die aus der freien planerischen Entscheidung der Gemeinde heraus vorgesehenen Maßnahmen im Umweltbericht zu beschreiben. Im Hinblick auf die Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes besteht eine materielle Prüfungspflicht im Rahmen der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 3.
- d) Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Nummer 2 Buchstabe d der Anlage), wird die Verpflichtung zur sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Bereits durch den Gesetzeswortlaut wird dabei betont, dass diese Prüfung sich nur auf die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und damit vernünftige Varianten beziehen soll (vgl. Artikel 5 Abs. 1 der Plan-UP-Richtlinie). Der Hinweis auf die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Plans ver-

deutlich zudem, dass es sich dabei in der Praxis um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets handeln wird und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung gezogen werden müssen.

In der Sache besteht jedoch bereits nach dem Abwägungsgebot die Notwendigkeit, Planvarianten zu prüfen, um so eine die verschiedenen berührten Belange berücksichtigende Lösung zu erreichen. So sieht auch der gegenüber der bisherigen Rechtslage unveränderte § 3 Abs. 1 vor, dass die Öffentlichkeit über „sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen“, zu unterrichten ist.

Die Aussage zur Behandlung von Planalternativen im Rahmen der Umweltprüfung in der Arbeitshilfe der EU-Kommission – Generaldirektion Umwelt – „Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“, die Umweltauswirkungen des Plans und der Alternativen sollten in vergleichbarer Weise ermittelt und bewertet werden und ebenfalls anhand der für den gewählten Plan erforderlichen Informationen erarbeitet werden (Nummer 5.12 der Arbeitshilfe), deckt sich hiermit. Auch danach soll der Öffentlichkeit ein genaues Bild darüber vermittelt werden, welche vernünftigen Alternativen bestehen und warum diese nicht als beste Lösung betrachtet werden.

#### **2.4.2.5 Umfang der Ermittlung**

Von zentraler Bedeutung für eine handhabbare Durchführung der Umweltprüfung ohne erheblichen zusätzlichen Verfahrensaufwand ist die sachgerechte Ausgestaltung des Umfangs der Ermittlungen durch die Gemeinde. Im planerischen Vorgehen ist zu berücksichtigen, dass die Umweltprüfung kein wissenschaftlicher Selbstzweck ist, sondern der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung je nach den Zielen und Gegebenheiten des betreffenden Plans dient. Im Ergebnis bestehen daher im Hinblick auf Untersuchungsumfang und –tiefe keine weitergehenden Anforderungen, als sich aus allgemeinen planerischen Grundsätzen auch nach bisheriger Rechtslage ergeben haben.

Hierfür sind folgende Vorschriften maßgeblich:

a) Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

§ 2 Abs. 4 Satz 1 betont, dass die Umweltprüfung sich nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bezieht. Aus dem Erheblichkeits-Kriterium ergibt sich, dass solche Umweltbelange für die Ermittlung und Bewertung außer Betracht bleiben können, die von dem jeweiligen Plan überhaupt nicht betroffen sind; es wird auch ein bestimmtes Ausmaß an Beeinträchtigung als tolerierbar und daher nicht prüfungsrelevant hingenommen.

Die Frage, ab wann Umweltauswirkungen in diesem Sinne als erheblich einzustufen sind, entzieht sich einer allgemein gültigen Festlegung. Die Erheblichkeitsschwelle ergibt sich vielmehr aus der Sachlage des jeweiligen planerischen Einzelfalls. Der Gemeinde steht insofern ein planerischer Einschätzungsspielraum zu. So kann die Bestimmung der Erheblichkeit überwiegend aufgrund einer verbal-argumentativen Methode vorgenommen werden. Insgesamt besteht insofern ein enger Zusammenhang zur Abwägungsbeachtlichkeit (s. hierzu unten, Buchstabe c).

Die Einstufung als erhebliche oder unerhebliche Auswirkungen kann im Wesentlichen von zwei Faktoren abhängen: Zum einen können Ziele und Regelungsgehalt des jeweiligen Bauleitplans bestimmend sein, also die planspezifischen Voraussetzungen. Hierzu können Art, Größe, Standort, Betriebsbedingungen der durch den Plan eröffneten Nutzungen, das hierdurch zu erwartende Verkehrsaufkommen etc. zählen. Zum anderen wird die Bestimmung der Erheblichkeit der jeweiligen Auswirkungen auch von den konkreten Umweltbedingungen im Plangebiet abhängen, also den Wertigkeiten, Empfindlichkeiten oder Vorbelastungen der betroffenen Gebiete. Aus der Zusammenschau beider Faktoren, ggf. auch unter Berücksichtigung der zeitlichen Dauer der Auswirkungen, kann eine Erheblichkeitseinschätzung entwickelt werden, mit der pragmatisch und nachvollziehbar festgelegt wird, welche Umweltdaten für den betreffenden Plan relevant sind.

In der praktischen Vorgehensweise, insbesondere in einfachen Planungsfällen, können damit zügig diejenigen Umweltbelange aus dem umfassenden Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 identifiziert werden, die von der Planung nicht oder nicht erheblich be-

troffen werden, so dass die Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung auf die für den Plan bedeutsamen Umweltfaktoren konzentriert werden kann.

#### b) Voraussehbarkeit der Umweltauswirkungen

§ 2 Abs. 4 Satz 1 sieht ferner vor, dass sich die Ermittlung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bezieht. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass bei der Planaufstellung nur eine ex-ante-Betrachtung möglich ist, die aus der Natur der Sache ein Prognoseelement beinhaltet (siehe Nummer 2.4.2.4.b). Das Merkmal „voraussichtlich“ stellt jedoch klar, dass für die Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung keine komplexen Zukunftsbetrachtungen anzustellen sind, sondern sich diese auch im Hinblick auf die Prognosegenauigkeit der Planung nach vernünftigem planerischen Ermessen richtet.

#### c) Abwägungsbeachtlichkeit der Umweltauswirkungen

Für Untersuchungsumfang und –tiefe im Rahmen der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ist darüber hinaus die Vorschrift des § 2 Abs. 4 Satz 2 maßgeblich. Danach bestimmt die Gemeinde Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange im Hinblick darauf, inwieweit die Ermittlung für eine sachgerechte Abwägung erforderlich ist. Entscheidendes Kriterium ist damit die Abwägungsbeachtlichkeit. Hiermit wird dem Ziel der Umweltprüfung Rechnung getragen, die Abwägungsentscheidung im Hinblick auf die Umweltbelange sachgerecht und systematisch vorzubereiten.

Bei der Vorschrift handelt es sich um eine Konkretisierung des allgemeinen planerischen Grundsatzes, nur dasjenige „in die Abwägung an Belangen einzustellen, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss“ (BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969, Az. 4 C 105.66, BVerwGE 34, 301). Dieser Grundsatz wird nunmehr in § 2 Abs. 3 generell für alle städtebaulichen Belange als Verfahrensgrundnorm geregelt; danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Wie § 2 Abs. 4 Satz 2 klarstellt, gilt für die Ermittlung und Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung nichts anderes.

#### d) Angemessenheit

In Verdeutlichung des Grundsatzes der Abwägungserheblichkeit (siehe Nummer 2.4.2.5.c) betont § 2 Abs. 4 Satz 3, dass die Umweltprüfung sich auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfungsverfahren sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Hierdurch wird betont, dass an die Ermittlung des Abwägungsmaterials keine überzogenen Anforderungen zu stellen sind. Es handelt sich im Ergebnis um eine Einschränkung auf Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte.

Dies entspricht den allgemeinen Grundsätzen zu den Prüfpflichten der Gemeinde bei der Feststellung der abwägungserheblichen Belange. Diese Grundsätze sind in Bezug auf die Umweltverträglichkeitsprüfung, die hinsichtlich der Beschreibung der Umweltbelange ebenfalls auf den allgemeinen Kenntnisstand und die allgemein anerkannten Prüfmethode abstellt, wie folgt durch das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt worden:

Die UVP sei „kein ‚Suchverfahren‘, in dem alle nur erdenklichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Umweltgüter und deren Wertigkeit bis in alle Einzelheiten und feinste Verästelungen zu untersuchen wären und gar Antworten auf in der Wissenschaft bisher noch ungeklärte Fragen gefunden werden müssten“ (BVerwG, Urteil vom 21. März 1996, Az. 4 C 19.94, BVerwGE 100, 370).

*„Die UVP-Richtlinie gibt keine Aufschlüsse über Untersuchungsverfahren und Bewertungskriterien. Die UVP ersetzt auch nicht fehlende Umweltstandards... Die Tatsache, dass der Gemeinschaftsgesetzgeber die Pflicht und den rechtlichen Rahmen für die Durchführung der UVP geschaffen hat, legt nicht schon den Grundstein für eine verbesserte Methodik der Ermittlung und der Bewertung von Umweltauswirkungen. Was auf diesem Felde die Wissenschaft (noch) nicht hergibt, vermag auch eine UVP nicht zu leisten. Von der Behörde kann nicht mehr verlangt werden, als dass sie die Annahmen zugrunde legt, die dem allgemeinen Kenntnisstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode entsprechen. Die UVP ist nicht als Suchverfahren konzipiert, das dem Zweck dient, Umweltauswirkungen aufzudecken, die sich der Erfassung mit*

*den herkömmlichen Erkenntnismitteln entziehen“* (BVerwG, Urteil vom 25. Januar 1996, Az. 4 C 5.95, BVerwGE 100, 238).

Diese Grundsätze gelten auch im Hinblick auf die nahezu wortgleiche Formulierung der Tatbestandsmerkmale für die Umweltprüfung entsprechend.

#### e) Abschichtung

§ 2 Abs. 4 Satz 5 enthält eine Bestimmung, die eine Beschränkung des Umfangs der erforderlichen Ermittlung im Hinblick auf Umweltprüfungen in anderen Planungsstufen ermöglicht. Nach dieser sog. Abschichtungsregelung soll die Umweltprüfung innerhalb einer Planungshierarchie in dem nachfolgenden Verfahren auf andere oder zusätzliche Auswirkungen beschränkt werden.

Eine Umweltprüfung auf der Ebene der Raumordnungsplanung kann abschichtende Wirkungen für die Flächennutzungsplanung haben, die integrierte Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann wiederum zur Abschichtung auf der Ebene der Bebauungsplanung genutzt werden. Die Abschichtungsregelung kann auch Auswirkungen bei der Aufstellung von höherstufigen Planungen haben, indem die Ergebnisse einer vorgenommenen Umweltprüfung auf der sich anschließenden Stufe berücksichtigt werden. So können für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans insbesondere aktuelle Umweltprüfungen für Bebauungspläne für das entsprechende Gebiet der Planung genutzt werden.

Eine entsprechende Regelung enthält § 17 Abs. 3 UVPG im Hinblick auf die Abschichtung zwischen Bebauungsplan und nachfolgendem Zulassungsverfahren.

Schließlich ergibt sich aus der Abschichtungsregelung im Zusammenhang mit der Maßgeblichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad des betreffenden Plans auch die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen, soweit die Prüfung aus fachlicher Sicht dort angemessener erscheint. Hiermit kann dem unterschiedlichen Konkretisierungsgrad der Planungen auf den verschiedenen Ebenen Rechnung getragen werden. So können z.B. einige immissionsschutzrechtliche Fragen nicht auf der Planungsebene geklärt werden und

können daher dem nachfolgenden Zulassungsverfahren überlassen werden. Eine Überlastung höherstufiger Planungsebenen mit – dort nicht sachgerecht durchzuführenden - Detailprüfungen ist ebenso zu vermeiden wie eine unsachgemäße Verschiebung der Prüfung von übergreifenden Auswirkungen auf niedrigere Planungsstufen oder das Zulassungsverfahren.

Die Abschichtungsregelung dient insgesamt dazu, Doppelprüfungen zu vermeiden und Verfahren zu beschleunigen. Von ihr sollte daher in der Praxis umfangreich Gebrauch gemacht werden.

Zu betonen ist jedoch, dass die Abschichtungswirkung grundsätzlich bei erheblichem Zeitablauf zwischen den unterschiedlichen Verfahren nachlassen kann. Dies gilt insbesondere, wenn sich die für die Umweltprüfung maßgeblichen Verhältnisse geändert haben. Für eine rechtssichere Planung empfiehlt es sich daher, vor Nutzung der Abschichtungsregelung routinemäßig in einem groben Überblick die Aktualität des vorliegenden Umweltberichts zu überprüfen.

#### f) Umweltfachplanungen

Eine Beschränkung des Ermittlungsaufwandes kann schließlich auch erreicht werden, indem die Bestandsaufnahmen anderer umweltrelevanter Fachplanungen herangezogen werden. § 2 Abs. 4 Satz 6 verweist insofern auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g, der insbesondere Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts nennt. Auch insoweit gilt jedoch der Hinweis unter Nummer 2.4.2.5.e, dass diese Pläne über einen hinreichend aktuellen Stand verfügen müssen.

### **2.4.3 Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung**

In einem weiteren Arbeitsschritt ist nach § 2 Abs. 4 Satz 1 eine Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen vorzunehmen. Die Bewertung ist anschließend im Umweltbericht darzustellen.

Bei dem Verfahrensschritt der Bewertung handelt es sich um eine rein umweltbezogene Betrachtung; andere städtebauliche Belange werden erst bei der Berücksichtigung aller Belange in der Abwägung einbezogen.

Bewertungsmaßstäbe werden von der Plan-UP-Richtlinie und daher auch in der Neuregelung nicht vorgegeben. Maßgeblich sind insofern nach allgemeinen planerischen Grundsätzen insbesondere diejenigen Vorschriften des Baugesetzbuchs, die die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der planerischen Abwägung zum Gegenstand haben. Als Bewertungsmaßstäbe können daher je nach Lage des Einzelfalls herangezogen werden:

- umweltbezogene Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4,
- die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz,
- die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 1a Abs. 4
- die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind; bei letzteren besteht ein Bezug zu den Aussagen in Fachplänen insbesondere des Naturschutz-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g,
- der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sowie die übrigen immissionschutzrechtlichen Regelungen und technische Normen.

Auch die Bewertung bezieht sich nach § 2 Abs. 4 Satz 3 auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Im Übrigen gelten die Ausführungen zur Bestimmung des Umfangs der Ermittlung entsprechend (vgl. Nummer 2.4.2.5).



#### **2.4.4 Beschreibung im Rahmen des Umweltberichts**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ist als nächster Schritt im Rahmen der Umweltprüfung eine Beschreibung der Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung im Umweltbericht vorzunehmen. Eine entsprechende Bestimmung enthält § 2a Satz 2 Nr. 2. In § 2a wird zudem verdeutlicht, dass es sich bei dem Umweltbericht um einen selbstständigen Bestandteil der Begründung handelt, der darin einen eigenen Abschnitt bildet. Aus der Bezugnahme in § 2a Satz 2 auf den Stand des Verfahrens ergibt sich, dass der Umweltbericht gemeinsam mit der Begründung des Bauleitplanentwurfs im Lauf des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben wird.

Für die Art und Weise der Darstellung des Umweltberichts gibt die Anlage – ähnlich dem bisherigen § 2a – eine Gliederung vor, an der sich die Gemeinde bei der Beschreibung orientieren kann. Zwingend ist diese Reihenfolge jedoch nicht. Nummer 1 enthält die einleitenden Angaben, anhand derer sich die Öffentlichkeit und die Behörden über den Rahmen der Planung informieren können. Nach Nummer 2 sind die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung darzustellen. Nummer 3 erfordert als zusätzliche Angaben eine Beschreibung der Methodik, der geplanten Überwachungsmaßnahmen und eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Wie schon im Rahmen der Ermittlung und Bewertung ist es auch im Hinblick auf die Beschreibung im Umweltbericht erforderlich, die Darstellung auf einen sachgerechten Umfang zu begrenzen. Der Umfang der Ausführungen richtet sich dabei nach der jeweiligen Bedeutung der ermittelten und bewerteten Umweltbelange.

Auch bei der Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen ist eine Beschränkung auf das Wesentliche geboten, sowohl aus Gründen der Arbeitseffizienz als auch der Übersichtlichkeit und damit der Transparenz für Öffentlichkeit und Bürger. Auch in der Arbeitshilfe der EU-Kommission – Generaldirektion Umwelt – „Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ vom Jahre 2003 wird dementsprechend betont: „Werden zu viele Informationen über unerhebliche Auswirkungen oder nicht relevante Aspekte berücksichtigt, wird der Bericht unübersichtlich und es besteht die Gefahr, dass wichtige Informationen übersehen werden.“ (Nummer 5.19).

Im Einzelnen sind – im jeweils angemessenen Umfang - folgende Angaben im Umweltbericht erforderlich:

- a) Die Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben (Nummer 1 Buchstabe a der Anlage), soll der Öffentlichkeit und den Behörden eine Vorstellung von dem Vorhaben vermitteln. Genügt die in der Begründung des Bauleitplans ohnehin übliche Beschreibung des Vorhabens bereits diesen Anforderungen, kann der Umweltbericht auf den entsprechenden Abschnitt der Begründung verweisen.
  
- b) Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, soll eine Einordnung der mit dem Bauleitplan verfolgten konkreten städtebaulichen Ziele im Verhältnis zu den übergeordneten Richtwerten des Umweltschutzes ermöglichen. Hiermit soll nicht nur eine transparente Darstellungsweise gegenüber den Behörden und der Öffentlichkeit bewirkt werden. Die Umweltziele können insbesondere im Hinblick auf den Arbeitsschritt der Bewertung als Maßstab genutzt werden.

Die Einschränkung auf die in den jeweiligen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele, die für den Plan relevant sind, verdeutlicht jedoch, dass keine überzogenen Anforderungen an die Bandbreite der beschriebenen Umweltziele zu stellen sind. Insbesondere sind keine internationalen und gemeinschaftsrechtlichen Umweltziele darzustellen, da sich die Gemeinde grundsätzlich darauf verlassen darf, dass diese in deutsches Fachrecht umgesetzt worden sind. In der Praxis wird es sich insbesondere um Ziele derjenigen Fachgesetze und Fachpläne handeln, die bei der Aufstellung des Bauleitplans im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g heranzuziehen sind.

- c) Bei den Angaben zur Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands (Nummer 2 Buchstabe a der Anlage) handelt es sich um das Ergebnis der diesbezüglichen Ermittlung und Bewertung (siehe hierzu Nummer 2.4.2.4.a).

- d) Bei den Angaben zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Nummer 2 Buchstabe b der Anlage) handelt es sich um das Ergebnis der diesbezüglichen Ermittlung und Bewertung (siehe hierzu Nummer 2.4.2.4.b).
- e) Bei den Angaben zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Nummer 2 Buchstabe c der Anlage) handelt es sich um das Ergebnis der diesbezüglichen Ermittlung und Bewertung (siehe hierzu Nummer 2.4.2.4.c).
- f) Bei den Angaben der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Nummer 2 Buchstabe d der Anlage) handelt es sich um das Ergebnis der diesbezüglichen Ermittlung und Bewertung (siehe hierzu Nummer 2.4.2.4.d).
- g) Die Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nummer 3 Buchstabe a der Anlage), ergänzt die inhaltliche Beschreibung um eine Darstellung der Methodik. Die Offenlegung der Vorgehensweise ermöglicht es nachzuvollziehen, dass die Ergebnisse der Umweltprüfung auf solider Informationsgrundlage nach allgemein anerkannten Prüfverfahren erarbeitet worden sind. Da auch bei sachgerechter Planung eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich ist und die Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung sich auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen haben, ist auch eine Beschreibung der Kenntnislücken vorzunehmen. Im Planungsstadium wird hierdurch den Behörden und der Öffentlichkeit die Möglichkeit eröffnet, Hinweise zur Aufklärung dieser Kenntnislücken zu geben.
- h) Die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Nummer 3 Buchstabe b der Anlage) beziehen die Öffentlichkeit und die Behörden auch in die Auswahl des geplanten Monitoring-Konzepts ein.
- i) Die allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben (Nummer 3 Buchstabe c der Anlage) soll es Dritten ermöglichen, sich ohne nähe-

re Fach- und Sachkenntnisse über den Inhalt des Umweltberichts zu informieren, ggf. ihre eigene Betroffenheit festzustellen, und so die Beteiligung der Öffentlichkeit, aber auch der Behörden vereinfachen.

#### **2.4.5 Berücksichtigung bei der Entscheidung**

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu im Hinblick auf die Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeführt:

*„Das Umweltrecht hat durch die UVP-Richtlinie keine materielle Anreicherung erfahren. Die gemeinschaftsrechtliche Regelung enthält sich materieller Vorgaben. Sie beschränkt sich auf verfahrensrechtliche Anforderungen im Vorfeld der Sachentscheidung, zu der ein Bezug nur insoweit hergestellt wird, als das Ergebnis der UVP ... zu berücksichtigen ist. Aus ihr gleichwohl materielle Entscheidungskriterien abzuleiten, ist schon deshalb nicht möglich, weil sie keinen Maßstab dafür liefert, welcher Rang den Umweltbelangen im Rahmen der Zulassungsentscheidung zukommt. Insoweit ist sie ergebnisneutral. Die Entscheidungsstruktur der jeweils einschlägigen nationalen Normen bleibt unangetastet. Die UVP-Richtlinie verlangt nur, dass die Zulassungsbehörde das Ergebnis der UVP in ihre Erwägungen mit einbezieht, schreibt aber nicht vor, welche Folgerungen sie hieraus zu ziehen hat.“ (BVerwG, Urteil vom 25. Januar 1996, Az. 4 C 5.95, BVerwGE 100, 238).*

Diese Ausführungen gelten auch für die Umweltprüfung.

Der Umweltbericht ist neben den übrigen Belangen in der Abwägung zu berücksichtigen. Das Ergebnis kann sein:

- Weiterführung des Verfahrens trotz nachteiliger Auswirkungen, weil andere für die Planung rechtlich oder tatsächlich bedeutsame Gesichtspunkte überwiegen oder vorgehen,
- Änderung oder Ergänzung der Planung oder

- Einstellung der Planung, weil sie nicht hinnehmbare Umweltbeeinträchtigungen mit sich brächte.

#### **2.4.6 Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 6 Abs. 5 Satz 3 sowie nach § 10 Abs. 4 ist dem Bauleitplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

in dem jeweiligen Bauleitplan.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans gehen von der zusammenfassenden Erklärung nach § 214 nicht aus, da die Erklärung einen zustandekommenen Bauleitplan voraussetzt.

#### **2.5 Verhältnis der Umweltprüfung zu anderen umweltbezogenen Verfahren (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, FFH-Prüfung, Projekt-UVP)**

Indem in der Umweltprüfung die für die sachgerechte Abwägung erforderlichen Umweltdaten umfassend ermittelt werden, liefert sie auch die fachlichen Grundlagen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie ggf. die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Diese Prüfungen stehen nach bisheriger Rechtslage in ihrer gesetzlichen Ausgestaltung nebeneinander. Nach der Neuregelung bildet die Umweltprüfung nunmehr das Trägerverfahren, mit dem die genannten Prüfungen in einen einheitlichen Ablauf überführt und Doppelprüfungen vermieden werden.

Durch die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung kann die Entscheidung über die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend vorbereitet werden; zusätzliche Untersuchungen fallen dann nicht an. Ebenfalls kann dadurch das Material im Hinblick auf die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie so weit zusammengestellt werden, dass eine Beurteilung möglich ist, ob die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen i.S.d. § 34 BNatSchG führen kann. Gegebenenfalls ist auch das

Ergebnis einer Verträglichkeitsprüfung nach § 35 Satz 2 BNatSchG, § 34 Abs. 1 Satz 2 bis Abs. 5 BNatSchG im Umweltbericht darzustellen.

Die sich aus nationalem und europäischem Recht ergebenden Rechtsfolgen dieser Umweltvorgaben werden nach wie vor in § 1a gesondert geregelt.

Die Umweltprüfung deckt auch die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie ab, soweit diese für bestimmte Bauleitplanverfahren relevant sind, so dass die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem bisherigen § 1a Abs. 2 Nr. 3 für die Bauleitplanung nicht mehr als Verfahren in Erscheinung tritt.

## **2.6 Monitoring**

### **2.6.1 Allgemeines**

Die Verpflichtung zur Überwachung der Umweltauswirkungen geht zurück auf zwingendes EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie. Die Überwachung dient nicht der umfassenden Vollzugskontrolle des gesamten Bauleitplans. Vielmehr sind die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Frage, welche Auswirkungen in diesem Sinn erheblich sind, lässt sich nicht pauschal und nicht für jeden Plan festlegen.

Diese Vorschrift wurde erst im Vermittlungsverfahren des EU-Normsetzungsverfahrens in die Richtlinie aufgenommen. Sie stellt eine Kompromisslösung dar, die den Mitgliedstaaten einen weiten Handlungsspielraum einräumt.

Die Vorschrift wird erst zukünftig zunehmend an Bedeutung gewinnen, da gemäß § 244 Abs. 3 ein Monitoring im Allgemeinen nur bei den Bauleitplanverfahren durchzuführen ist, bei denen das Aufstellungsverfahren nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde (zu den Einzelheiten des Überleitungsrechts siehe Nummer 8.3.2).

Dies bedeutet, dass sich die Gemeinde bei diesen Bebauungsplänen zunächst im Rahmen des Umweltberichts nur mit den beabsichtigten Überwachungsmaßnahmen

auseinanderzusetzen hat. Das eigentliche Monitoring findet zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt statt.

Gesetzgeberisches Ziel bei der Umsetzung in § 4c war es, die auf EU-Ebene eröffnete Gestaltungsfreiheit weitgehend für die Gemeinden zu erhalten. Hierdurch wird eine möglichst vollzugsfreundliche Handhabung des Monitoring ermöglicht. Das neue Instrument kann den jeweiligen planerischen Umständen des Einzelfalls auf örtlicher Ebene angepasst werden, um so bei möglichst geringem Verwaltungsaufwand das geeignete Konzept der Überwachung zu verwirklichen.

Eine entsprechende Umsetzung war auch vor dem Hintergrund erforderlich, dass die Bauleitplanung ein weites Spektrum von Plänen umfasst, die sowohl in örtlicher als auch in funktionaler Hinsicht sehr unterschiedlich sein können. Die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung für das gesamte Gemeindegebiet wird einem anderen Überwachungsmechanismus unterliegen als ein Bebauungsplan, der die konkrete Nutzung einzelner Grundstücke festlegt (vgl. Nummer 2.6.4). Es ergeben sich Unterschiede aus dem jeweiligen Konkretisierungsgrad der Bebauungspläne (von Angebots- bis vorhabenbezogener Planung) sowie auch aus den Inhalten und Zielen des Plans, da die Ausweisung einer reinen Wohnbebauung nach anderen Kriterien zu überwachen sein wird als z.B. eine Industrienutzung.

Die Regelung des § 4c soll des Weiteren auch der Tatsache Rechnung tragen, dass in manchen Gemeinden bereits Überwachungsinstrumente bestehen.

§ 4c Satz 1 sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Nach Satz 2 nutzen die Gemeinden dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3.

Die gesetzliche Regelung des § 4c trifft im Wesentlichen drei Grundentscheidungen:

- a) Die Gemeinden werden zur Überwachungsbehörde bestimmt, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben. Die zum Teil auf freiwilliger Basis bestehende gemeindliche Praxis wird nunmehr bundesrechtlich angeordnet.
- b) Bereits bei der Ausarbeitung des Plans hat eine Auseinandersetzung mit den geeigneten Überwachungsmaßnahmen stattzufinden. Das geplante Monitoring-Konzept ist im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zu beschreiben. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen werden so im Rahmen des Umweltberichts Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 bis 4a. Diese können durch ihre Stellungnahmen weitere Anregungen beitragen.
- c) Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht. Eine Information über Umweltauswirkungen, die bereits Grundlage der Abwägungsentscheidung waren, ist jedoch nicht im Einzelnen erforderlich. Dies ergibt sich aus dem Zusammenspiel von § 4 Abs. 3 mit § 4c, der maßgeblich auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen abstellt.

Über die gesetzlichen Regelungen hinaus unterliegt die nähere Ausgestaltung des Monitoring der Gemeinde.



Im Folgenden sollen Hinweise für die Festlegung bzw. Durchführung des Monitoring in der Reihenfolge einer möglichen Vorgehensweise in der Planungspraxis gegeben werden.

§ 4c Satz 1 sieht vor, dass insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen der Planung zu ermitteln sind. Es ist nicht Ziel des Monitorings, die planerische Entscheidung erneut auf den Prüfstand zu stellen oder wissenschaftliche Forschungsaktivitäten zu betreiben. Hier kann die Gemeinde vielfach davon ausgehen, dass sie von unerwarteten Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 Mitteilung erhält.

Nach geltendem Recht besteht eine Vielzahl von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung. Hierzu seien beispielhaft genannt:

- Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist vorgesehen, dass Anforderungen an die Überwachung des Zustands der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers durch Landesrecht bestimmt wird.
- Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird die Luftqualität durch fortlaufende Prüfungen und Berichtspflichten überwacht.
- Das BImSchG enthält weiter Verpflichtungen zur Lärmüberwachung, die künftig durch die nationale Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie noch erweitert werden.
- Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) besteht eine Länderermächtigung zur Erfassung von Altlasten und altlastverdächtigen Fällen, von denen die Länder zum Teil Gebrauch gemacht und Bodeninformationssysteme eingerichtet haben.
- Auf allgemeiner Ebene sieht das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zudem eine Umweltbeobachtung vor, und nach den Landesplanungsgesetzen wird zum Teil eine Raumbewertung durchgeführt. Letztere erfasst die

Raumentwicklung insgesamt, u. a. durch computergestützte Geo-Informationssysteme.

Es müssen nicht sämtliche Umweltauswirkungen überwacht werden; die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheiten bestanden.

Dies wird im Einzelfall maßgeblich von den Zielen der jeweiligen Planung abhängen. Bei der Ausweisung eines Gewerbegebiets kann es z.B. vorrangig auf die tatsächliche Entwicklung der Verkehrsströme oder Lärmemissionen ankommen.

Die Frage des erstmaligen Überwachungszeitpunkts und etwaiger darauf folgender Überwachungstermine sowie ggf. eines zeitlichen Endpunktes für die Überwachung werden ebenfalls von den Gemeinden bestimmt. Auch dies wird sich im Einzelfall nach dem Stand der Umsetzung sowie nach den jeweiligen Überwachungszielen und nach Art und Konkretisierungsgrad des zu überwachenden Plans bestimmen.

Eine Überwachung kann grundsätzlich erst einsetzen, wenn die Festsetzungen des Plans zumindest teilweise realisiert sind, da ohne Realisierung auch keine Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden können. Der Gemeinde steht es hierbei offen, eine bestimmte Frist für die erstmalige Überwachung festzulegen (z.B.: fünf Jahre nach Inkrafttreten des Plans) oder die Überwachung an den Eintritt einer Bedingung zu knüpfen wie z.B. die Realisierung eines bestimmten Anteils der Planung (z.B. nach Verwirklichung von 50% der Festsetzungen). Hierbei wird es darauf ankommen, ob ein bestimmter Zeitraum für die Realisierung im Vorhinein bestimmt werden kann oder ob Informationen über den Stand des Vollzugs etwa von der Baugenehmigungsbehörde ohne erheblichen Aufwand erhältlich sind.

Im Hinblick auf den räumlichen Bereich der Überwachungstätigkeit ist zu berücksichtigen, dass Umweltauswirkungen ihrer Natur nach häufig medien- und raumübergreifend eintreten und daher nicht an den Grenzen des Plangebiets Halt machen. Der mit dem Monitoring betrachtete räumliche Bereich wird sich in erster Linie nach dem

Bereich richten, der auch bei Aufstellung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet wurde.

Es ist der Gemeinde jedoch unbenommen, die Überwachung verschiedener Bebauungsplangebiete zusammenzufassen oder ggf. sogar für das gesamte Gemeindegebiet ein einheitliches Monitoring-Konzept zu entwickeln. Dieses kann sich aufgrund der Verschiedenheit der zu betrachtenden Planungen ggf. komplexer gestalten, hieraus können sich jedoch – insbesondere, wenn entsprechende gemeindliche Überwachungsansätze bereits bestehen – Verfahrensvereinfachungen ergeben.

### **2.6.2 Abhilfemaßnahmen**

Nach § 4c Satz 1 besteht eines der Ziele des Monitorings darin, die Gemeinden in die Lage zu versetzen, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen zu ergreifen. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt. Dennoch liegt es auf der Hand, dass die auf der Grundlage des Monitorings ermittelten unvorhergesehenen negativen Auswirkungen eines Bauleitplans nach allgemeinen Grundsätzen berücksichtigt werden. Hierzu kommen mehrere Möglichkeiten in Betracht:

Auf der Ebene eines Genehmigungs- oder Zulassungsverfahrens für ein konkretes Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans können auch im Nachhinein auftretende Auswirkungen nach Maßgabe von § 29 Abs. 2 BauGB und/oder § 15 BauNVO beachtlich sein.

Auf der Planungsebene können die Ergebnisse der Überwachung auch dazu führen, dass die Gemeinde den Bauleitplan ergänzt, ändert oder aufhebt, wenn dies nach § 1 Abs. 3 für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da es sich bei der Plan-UP-Richtlinie jedoch um Verfahrensrecht handelt, verändern sich aufgrund des Monitoring die materiellen Maßstäbe eines Planungserfordernisses nicht. Schließlich sind auch andere planerische Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter als geeignete Abhilfemaßnahmen denkbar, insbesondere auch Maßnahmen anderer Fachbehörden.

### **2.6.3 Rechtliche Konsequenzen**

Das Monitoring stellt eine eigenständige Verpflichtung nach Abschluss der Planung dar. Die praktische Durchführung der Überwachungsmaßnahmen hat daher – ebenso wie sonstige Fragen des Vollzugs – keine Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit der zugrunde liegenden Planung. Dementsprechend ist in § 214 die Durchführung des Monitorings auch nicht als mögliche beachtliche Fehlerquelle aufgeführt. Von Bedeutung für die Rechtswirksamkeit ist insofern lediglich die Anforderung, dass der Umweltbericht in wesentlichen Punkten vollständig zu sein hat, also auch Angaben zu den geplanten Überwachungsmaßnahmen enthalten muss (vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3).

### **2.6.4 Besonderheiten des Monitoring für Flächennutzungspläne**

Beim Monitoring von Flächennutzungsplänen im Hinblick auf die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt ist.

Einzelne Ausnahmen können sich vornehmlich bei bestimmten Darstellungen zur Steuerung von Vorhaben im Außenbereich wie z. B. für Anlagen der Windenergie ergeben, da sich diese unmittelbar auf die Zulässigkeit von Vorhaben auswirken können.

Die Regelung des § 5 Abs. 1 zur regelmäßigen Überprüfung des Flächennutzungsplans als dem „strategischen“ Bauleitplan kann – wenngleich umfassend auf alle städtebaulichen Belange ausgelegt – von den Gemeinden zugleich im Zusammenhang mit dem Monitoring des Flächennutzungsplans genutzt.

## **2.7 Vereinfachtes Verfahren**

### **2.7.1 Allgemeines**

Eine Ausnahme von dem Regelverfahren der Umweltprüfung besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die nicht in erster Linie auf die Schaffung von Baurechten zielen, sondern vorrangig bestandssichernde oder ordnende Funkti-

on haben. Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung der förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 wird in der Neuregelung fortentwickelt, um diesen Fällen Rechnung zu tragen. Die neue Regelung enthält im Wege einer abstrakt-generellen Festlegung Voraussetzungen, unter denen von der förmlichen Umweltprüfung abgesehen wird. Auch ist in diesem Fall eine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) nicht erforderlich.

Im Übrigen müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne wie bisher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein.

### **2.7.2 Anwendungsfälle**

Grundvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist nach § 13 Abs. 1, dass

- durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder
- durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Die Begriffe „Grundzüge der Planung“ und „Eigenart der näheren Umgebung“ sind in der Rechtsprechung umrissen; hieran sollen sich die Gemeinden auch in dem neuen Zusammenhang des § 13 orientieren. In der Begründung zum Regierungsentwurf des EAG Bau (BT-Drs. 15/2250, Seite 50) werden zu dem Tatbestandsmerkmal „Grundzüge der Planung nicht berührt“ folgende Fälle zitiert: die Änderung eines reinen Wohngebiets nach § 3 Baunutzungsverordnung in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung für den Bereich von vier Parzellen (BVerwG, Beschluss vom 15. März 2000, Az. 4 B 18/00, NVwZ-RR 2000, 759) oder die Verschie-

bung einer Bebauungsplangrenze um fünf Meter (OVG NRW, Urteil vom 2. März 1998, Az. 7a D 125/96.NE, UPR 1998, 461). Zu dem Tatbestandsmerkmal „Eigenart der näheren Umgebung“ nennt die Begründung (Seite 51) z.B. kleinräumige Strukturen wie den Straßenzug, in dem sich das fragliche Grundstück befindet und die gegenüberliegende Straßenfront (VGH Mannheim, Urteil vom 28. August 1990, Az. 8 S 2800/89 – zitiert nach Juris), jedoch keineswegs notwendig alle Grundstücke in der Umgebung, die zu derselben Baugebietskategorie gehören (BVerwG, Urteil vom 20. August 1998, Az. 4 B 79/98, UPR 1999, 26); im Fall eines SB-Marktes wurde bereits das Verkehrsaufkommen der nächsten Straßenkreuzung nicht unter die Eigenart der näheren Umgebung gefasst (OVG NRW, Urteil vom 15. Januar 1992, Az. 7 A 81/89, NVwZ 1993, 493).

Die unter diesen Anwendungsbereich fallenden Pläne dienen etwa der Bestandssicherung oder haben einschränkende bzw. ordnende Funktion:

- Sicherung einer bestehenden Kleingartenanlage durch Bebauungsplan, damit auf dem Gelände nach § 34 keine anderen Nutzungen verwirklicht werden,
- Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten,
- Ausschluss wesentlich störender Gewerbebetriebe in einem faktischen Gewerbegebiet zum Schutz eines angrenzenden Wohngebiets.

In den bezeichneten Fällen ergibt sich bereits aus den Tatbestandsmerkmalen „Grundzüge der Planung nicht berührt“ und „Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert“, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **2.7.3 Weitere Voraussetzungen**

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens in § 13 Abs. 1 Nr. 1 haben demgegenüber überwiegend klarstellende Funktion. Danach ist zusätzliche Bedingung für das Absehen von der Umweltprüfung, dass

- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Hiermit soll nochmals verdeutlicht werden, dass insbesondere europarechtlich relevante Umweltauswirkungen nicht durch Planungen im vereinfachten Verfahren hervorgerufen werden.

#### **2.7.4 Merkmale des vereinfachten Verfahrens**

Stellt die Gemeinde einen Bauleitplan im vereinfachten Verfahren auf, sieht § 13 Abs. 3 Satz 1 vor, dass folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4
- der Umweltbericht nach § 2a
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c.

Aus der Zusammenschau der genannten Vorschriften ergibt sich, dass auch die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 sowie nach § 10 Abs. 4 (vgl. Nummer 2.4.6) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich ist. Die zusammenfassende Erklärung bezieht sich auf die im Rahmen der Umweltprüfung zu erarbeitenden Angaben; in dem Fall des vereinfachten Verfahrens, in dem u. a. von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird, fehlen somit die Grundlagen für die zusammenfassende Erklärung. Auch in europarechtlicher Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmemöglichkeit von der Umweltprüfung für alle Verfahrensvorschriften, einschließlich der zusammenfassenden Erklärung gilt.

Nicht ausgeschlossen ist im vereinfachten Verfahren die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

Da die Öffentlichkeit aufgrund der neuen Regelungen davon ausgehen kann, dass für alle Bauleitpläne als Regelverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird, ist sie in den Fällen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 2 bei der Beteiligung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Nach bisheriger Rechtslage (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB a. F.) war eine allgemeine Hinweispflicht, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll, bei jedem Bebauungsplan vorgesehen.

§ 13 Abs. 2 eröffnet des Weiteren die in der bisherigen Fassung des § 13 vorgesehenen Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, redaktionell angepasst an die Neufassung der §§ 3 und 4. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2). Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

## **2.8 Satzungen nach §§ 34, 35**

Neben der Bauleitplanung im vereinfachten Verfahren sind auch die Satzungen nach §§ 34, 35 von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen.

Für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 besteht keine förmliche UP-Pflicht, da dies europarechtlich nicht geboten ist. Im Unterschied zu § 13 Abs. 3 ist hierzu keine ausdrückliche Ausnahmeregelung erforderlich; die Tatsache, dass eine Umweltprüfung nicht durchzuführen ist, ergibt sich bereits daraus, dass Vorschriften der Bauleitplanung für die Satzungen nicht gelten und die für die Umweltprüfung relevanten Vorschriften für die Satzungen nicht als anwendbar erklärt werden.

Aufgrund der Nähe zur Bauleitplanung sind die Tatbestandsmerkmale dieser Satzungen in den geänderten Vorschriften jedoch mit denen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2



harmonisiert. Es wird daher für beide Satzungsarten - in § 34 Abs. 5 und in § 35 Abs. 6 – als Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen gefordert, dass

- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Hiermit wird verdeutlicht, dass europarechtlich bedeutsame Umweltauswirkungen nicht ausgelöst werden. Ebenso wie bei dem vereinfachten Verfahren nach § 13 ergibt sich dies jedoch an sich bereits aus den sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung der Satzungen. Die bisherige Rechtslage zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 bleibt unverändert. Da das Merkmal der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beibehalten wird, ergibt sich außerdem, dass die Satzungen mit § 1 vereinbar sein müssen; dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung der Auswirkungen der Satzungen auf die berührten Umweltbelange ein.

Im Übrigen handelt es sich neben der Abschaffung der Genehmigungspflicht (vgl. aber Nummer 9) bei den Änderungen der § 34 Abs. 4 und 5 und § 35 Abs. 6 um redaktionelle Änderungen, die einer verbesserten Übersichtlichkeit in Anbetracht der neuen Voraussetzungen dienen, sowie um Anpassungen der Verweisungen an Änderungen an anderer Stelle des Gesetzes.

§ 34 ist im Hinblick auf die Satzungen aus Gründen der Übersichtlichkeit nunmehr wie folgt strukturiert:

Absatz 4 enthält die grundlegende Bezeichnung der Satzungsarten entsprechend dem bisherigen § 34 Abs. 4 Satz 1 und 2. In dem neuen Absatz 5 sind die materiellen Voraussetzungen und Inhalte der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 entsprechend dem bisherigen Absatz 4 Satz 3 bis 5 geregelt worden, wobei das Gebot der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung um die Vor-

gaben von § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 erweitert wird. Der bisherige Absatz 5 ist zu Absatz 6 geworden.

§ 35 Abs. 6 enthält – dem § 34 Abs. 5 Satz 1 entsprechend – die neuen Anwendungsvoraussetzungen nunmehr in Satz 4.

## **2.9 Verhältnis der bauleitplanerischen Umweltprüfung zu den Vorschriften des UVPG**

Für das Recht der Bauleitplanung ist die Umweltprüfung im Baugesetzbuch abschließend geregelt. Das UVPG besitzt zwar insofern Stammgesetzcharakter, als die Voraussetzungen für die UP-Pflicht (das „Ob“) für alle betroffenen Pläne vorbehaltlich der Regelung des § 13 im UVPG geregelt werden, also auch die Bauleitpläne in der Anlage 3 zum UVPG-Entwurf (vgl. Nummer 2.2) genannt werden. Im Hinblick auf das Verfahren der Umweltprüfung enthält das Baugesetzbuch jedoch vollständig die spezielleren Regelungen, so dass das Baugesetzbuch den vorgesehenen Bestimmungen vorgeht.

## **2.10 Folgeänderungen**

### **2.10.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung**

Infolge der Einführung der Umweltprüfung als Regelverfahren für die Bauleitplanung wird die nach bisherigem Recht in § 33 Abs. 2 enthaltene Möglichkeit zur Vorhabengenehmigung vor Beginn der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 beschränkt. Die Fortentwicklung der geltenden Rechtslage nunmehr in § 33 Abs. 1 berücksichtigt, dass die Genehmigung eines Vorhabens während der Planaufstellung nicht vor Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und gegebenenfalls § 4a Abs. 5 erfolgt, weil europarechtlich nach der Plan-UP-Richtlinie die Konsultationen von Öffentlichkeit und Behörden einen wichtigen Bestandteil der Umweltprüfung bilden und daher auch bei Genehmigungen nach § 33 vorauszusetzen sind.

Eine auch europarechtlich zulässige Ausnahme wird lediglich für Fallgestaltungen im Zusammenhang mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 geregelt (§ 33 Abs. 3).

§ 33 Abs. 2 sieht infolgedessen nur die Möglichkeit der Zulassung von Vorhaben vor einer erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 vor, wenn die die erneute Auslegung betreffenden Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf das zu genehmigende Vorhaben haben und die in § 33 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind.

### **2.10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Auch § 12 Abs. 2 wird an die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung als Regelverfahren angepasst. Insoweit handelt es sich überwiegend um eine Verdeutlichung der geltenden Rechtslage. Bereits nach dem bisherigen § 12 Abs. 2 Satz 2 hatte die Gemeinde den Vorhabenträger auf seinen Antrag hin über die für den Umweltbericht erforderlichen Angaben zu informieren und dabei die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Diese Maßnahme zur Vorbereitung eines ordnungsgemäßen vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll künftig auch auf Initiative der Gemeinde hin durchgeführt werden können.

## **3 Weitere Änderungen in der Bauleitplanung**

### **3.1 Wesentliche Änderungen im Überblick**

Über die umfassende Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung hinaus wurden weitere Änderungen für das Bauleitplanverfahren geregelt:

- Der Katalog der im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden Belange wurde neu strukturiert (vgl. Nummer 3.2);
- die Stellung der Nachbargemeinde wurde gestärkt (vgl. Nummer 3.3);
- die Regelungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (bisher: Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange) wurden neu strukturiert (vgl. Nummer 3.4);
- die Gemeinde kann Teilflächennutzungspläne aufstellen; Flächennutzungspläne sollen regelmäßig überprüft werden (vgl. Nummern 3.5.1.1 und 3.5.1.2);

- die Möglichkeiten der Festsetzungen in Bebauungsplänen wurden ergänzt; möglich ist es auch, Nutzungen bedingt oder befristet festzusetzen (vgl. Nummer 3.5.2);
- die beispielhafte Aufzählung von Inhalten städtebaulicher Verträge wurde entsprechend den neuen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 ergänzt (vgl. Nummer 3.5.3);
- die Möglichkeit der Zurückstellung gilt auch zur Sicherung von in Aufstellung befindlichen (Teil-)flächennutzungsplänen (vgl. Nummer 3.6.1);
- die Verlängerung der Veränderungssperre ist nicht mehr zustimmungsbedürftig (vgl. Nummer 3.6.2);
- die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen nach §§ 19, 20 a. F. ist aufgehoben (vgl. Nummer 3.6.3).

## **3.2 Katalog der Belange in der Bauleitplanung**

Der bisherige § 1 Abs. 5 ist auf zwei Absätze aufgeteilt worden. Die allgemeinen Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung aus dem bisherigen Absatz 5 Satz 1 sind nunmehr in Absatz 5 enthalten. Der Katalog der Belange aus dem bisherigen Absatz 5 Satz 2 ist mit den umweltschützenden Belangen aus § 1a nunmehr im Absatz 6 zusammengefasst.

### **3.2.1 Generelle Planungsziele (§ 1 Abs. 5)**

§ 1 Abs. 5 enthält die allgemeinen Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Sie geben – wie bisher – den aus Artikel 14 GG gebotenen Rahmen, der die planende Gemeinde bindet. Deutlicher hervorgehoben wird, was „nachhaltige“ städtebauliche Entwicklung bedeutet durch die Ergänzung, dass die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen sind. Damit betont der Gesetzgeber, dass mit den Ressourcen sorgsam umzugehen ist. In die planerischen Überlegungen einzu beziehen ist - über die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2) und die Frage, welche Flä-

che für welche Nutzung vorgesehen wird, hinaus - auch, welche Entwicklungen ausgelöst werden, welcher Spielraum für künftige Veränderungen und Ansprüche bleibt.

Neu hinzugekommen ist der Aspekt der Baukultur. Damit ist nicht nur eine ästhetische Komponente gemeint. Es sollen alle Aspekte qualitätvollen Städtebaus ausbalanciert werden. Das kann sich u. a. zeigen in der Beachtung des typischen Charakters einer Gemeinde statt Beliebigkeit des Stadtgrundrisses oder der Nutzungsmaximierung, in Dimensionierung, Form und Abfolge der öffentlichen Räume, die zu Benutzung und Aufenthalt einladen, in der Freihaltung barocker Sichtachsen.

Es handelt sich letztlich nicht um neue Anforderungen, weil guter Städtebau diese Überlegungen schon immer berücksichtigt hat. Der Gesetzgeber betont die Bedeutung der Qualität und die Verantwortung für die Zukunft auch für den Bereich der Bauleitplanung.

### **3.2.2 Katalog der Belange (§ 1 Abs. 6)**

Die Belange aus § 1 Abs. 5 Satz 2 und aus § 1a sind jetzt im neuen § 1 Abs. 6 in einem einheitlichen Katalog zusammengefasst. Mit der formalen Gleichstellung aller Belange betont der Gesetzgeber, dass die Belange im Grundsatz gleichwertig und gleichgewichtig sind; eine unterschiedliche Bewertung und das konkrete Gewicht ergibt sich erst aus den Umständen des jeweiligen Planungsfalls. Der Katalog ist nicht abschließend. Insoweit besteht keine Änderung gegenüber dem bisherigen Recht.

Der Katalog ist aber unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten fortentwickelt worden mit folgenden Änderungen:

- In Nummer 2 wird die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen ersetzt durch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Die bisherige Fassung war missverständlich. Auch eine homogene Bewohnerstruktur kann eine städtebaulich sachgerechte Lösung sein und ausgewogenen Wohnverhältnissen in der Gemeinde insgesamt dienen. Die Formulierung deckt sich mit § 6 Satz 2 Nr. 3 Wohnraumförderungsgesetz (allgemeine Förderungsgrundsätze).

- Beim Kosten sparenden Bauen ist die „Förderung“ durch die „Anforderungen“ ersetzt worden. Damit wird klargestellt, dass es sich nicht um die Bereitstellung von Finanzmitteln handelt, sondern um planerische Maßnahmen zugunsten des kostengünstigen Bauens.
- In Nummer 3 sind die unterschiedlichen Auswirkungen auf Männer und Frauen (Gender Mainstreaming) eingefügt worden. Gegebenenfalls sollen unterschiedliche Auswirkungen einer Planung auf Männer und Frauen im Planungsprozess berücksichtigt werden. Zu denken ist etwa an die Übersichtlichkeit bei einer Wegführung, die Vermeidung von Angsträumen, die Nutzungsmischung und die Stadt der kurzen Wege.
- In Nummer 4 sind die Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile eingefügt worden. Dies nimmt die neuen §§ 171a ff (vgl. Nummer 6.4) als Belang auf.
- In Nummer 5 sind die Belange der Baukultur eingefügt worden (vgl. Nummer 3.2.1).
- Nummer 7 enthält jetzt die Belange des Umweltschutzes aus dem bisherigen § 1a. Dazu wird auf Nummer 2.4.2.1 verwiesen.
- In Nummer 8 sind die einzelnen Belange aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit in Buchstaben aufgegliedert worden. Dabei ist der Begriff des Fernmeldewesens an die allgemeine Terminologie Telekommunikation angepasst und in Übereinstimmung mit dem Telekommunikationsgesetz gebracht worden.
- Die Belange des Verkehrs sind in einer eigenen Nummer 9 neu formuliert worden. Anknüpfend an das geltende Recht werden nunmehr auch die Belange des Personen- und Güterverkehrs, der Mobilität der Bevölkerung und des nicht motorisierten Verkehrs genannt. Das bereits in § 2 Abs. 2 Nr. 12 ROG verankerte Anliegen, Verkehr zu vermeiden und zu verringern, ist nun auch in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Diese differenzierte Aufzählung verkehrlicher Belange ist Ausdruck des allgemeinen Ziels der Nachhaltigkeit. Es kann verwirklicht werden z. B. durch Nutzungsmischung und kompakte Zuordnung der Nut-

zungen zueinander („Stadt der kurzen Wege“), durch Verdichtung in bestehenden Strukturen, durch eine Dimensionierung des Straßennetzes, die keinen Anreiz zu motorisiertem Individualverkehr gibt.

- In Nummer 10 sind die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes ergänzt worden um die zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften. Sie macht deutlich, dass die Klärung, welche Nutzung einer aufgegebenen oder aufzugebenden Militäranlage folgen soll, nicht dem Bund überlassen ist; die Gemeinden müssen sich aus ihrer Planungshoheit heraus im eigenen Interesse an der städtebaulichen Entwicklung der Flächen beteiligen. Die Ermöglichung einer zivilen Anschlussnutzung vorrangig vor der Inanspruchnahme von Freiflächen entspricht auch dem Ziel einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung.
- In Nummer 11 werden bei den sog. informellen Planungen nun auch beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte genannt. Hierdurch wird die Bedeutung dieser Konzepte sowohl für die Bauleitplanung wie auch für die Regelungen zum Stadtumbau (§§ 171a –bis 171d) hervorgehoben.

### **3.3 Stellung der Nachbargemeinden**

Das gemeindenachbarliche Abstimmungsgebot in § 2 Abs. 2 wird ergänzt um ein Abwehrrecht aus der Raumordnung. Das Abstimmungsgebot ist Teil der Bauleitplanung, es kann sich deshalb nur auf städtebauliche Belange beziehen. Mit dem neuen Satz 2 erhält die Gemeinde ein Abwehrrecht, wenn ihr durch Ziele der Raumordnung bestimmte Funktionen zugewiesen wurden und eine Nachbargemeinde diese unterlaufen will. Das Abwehrrecht ergänzt die Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4. Eine Gemeinde ist berechtigt, die ihr zugewiesenen Funktionen gegen störende raumordnungswidrige Planungen einer anderen Gemeinde zu verteidigen. Die zugewiesene Funktion ist Bestandteil der Planungshoheit.

Die durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen werden in erster Linie die Stellung im zentralörtlichen Gefüge betreffen, sie können sich aber auch auf die Siedlungserweiterung oder zentrale Einrichtungen beziehen. Die Gemeinde muss für ihr Betroffensein nicht mehr im Einzelnen belegen, welche konkreten Nachteile für sie z. B. durch Kaufkraftabzug oder Abwerbung von Gewerbebetrieben entstehen.

Der Verstoß als solcher reicht aus, die Rechtslage entspricht der bei der Verletzung nachbarschützender Vorschriften. Die entscheidende Frage ist nunmehr, ob das Handeln der Nachbargemeinde ein Verstoß gegen das Ziel der Raumordnung ist. Das bedeutet auch, dass die Ziele eindeutig formuliert sein müssen.

Neben den Zielen der Raumordnung werden die „Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche“ ausdrücklich genannt. Zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche vgl. Nummer 4.2.1. Die Art der Auswirkungen muss die Nachbargemeinde allerdings geltend machen.

### **3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

#### **3.4.1 Überblick**

Die §§ 3 und 4 regeln die frühzeitige und die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der neu gefasste § 4a enthält neben der Regelung, unter welchen Voraussetzungen bei einer Änderung des Bauleitplanentwurfs eine weitere Beteiligung erforderlich ist, weitere Vorschriften, die sowohl für die Öffentlichkeits- als auch für die Behördenbeteiligung gelten.

#### **3.4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung**

##### **3.4.2.1 Frühzeitige Beteiligung**

Mit der Ersetzung des Begriffs „Bürger“ durch „Öffentlichkeit“ ist keine inhaltliche Änderung verbunden. Neben der Anpassung an die europarechtliche Terminologie dient die Änderung insbesondere der Klarstellung, dass eine Beteiligung an Bauleitplanverfahren auch Personen möglich ist, die nicht Bürger im Sinne der Landeskommunalgesetze sind. Auch Verbände, die nicht Träger öffentlicher Belange sind, können sich wie bisher im Rahmen der Beteiligung nach § 3 äußern.

Im Übrigen sind die Regelungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unverändert geblieben. § 13 enthält die Möglichkeit, bei einer Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung abzu-  
sehen.



### **3.4.2.2 Öffentliche Auslegung**

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 sind nunmehr neben den Entwürfen der Bauleitpläne einschließlich Begründung auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Erfasst werden nur solche Stellungnahmen, die tatsächlich bereits eingegangen sind.

Unter Stellungnahmen sind nicht nur behördliche Stellungnahmen anzusehen, die im Rahmen einer Beteiligung nach §§ 4, 4a eingegangen sind. Darunter können auch im Vorfeld eingegangene Zuschriften von Behörden, Verbänden oder Privaten fallen. Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 eingegangene Stellungnahmen können darunter fallen. Entsprechend dem Sinn der Regelung, der Öffentlichkeit eine umfangreiche Informationsmöglichkeit zu bieten, kommt eine Auslegung sinnvoller Weise nur in Betracht, wenn die Stellungnahmen einen Informationsgehalt aufweisen und sich nicht nur auf allgemeine Aussagen oder Proteste beschränken. Derartige Stellungnahmen werden regelmäßig nicht wesentlich sein.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, alle vorhandenen Stellungnahmen auszulegen. Die Verpflichtung beschränkt sich auf Stellungnahmen mit umweltbezogenem Inhalt und hierbei wiederum nur auf die wesentlichen Stellungnahmen.

Die Auswahl trifft die Gemeinde. Die Entscheidung ist nicht selbstständig angreifbar.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, ausschließlich wesentliche und ausschließlich umweltbezogene Stellungnahmen auszulegen. Sie kann sich zur Vermeidung eines unnötigen Verwaltungsaufwands auch dafür entscheiden, alle Stellungnahmen auszulegen. Gleichwohl ist eine vorherige Durchsicht erforderlich, ob die Stellungnahmen Betriebsgeheimnisse oder sonstige den Datenschutzbestimmungen unterliegende Informationen enthalten. Entsprechende Stellungnahmen sind entweder – wenn sie nicht wesentlich sind – von der Auslegung auszunehmen oder hinsichtlich der geschützten Daten unkenntlich zu machen.

### **3.4.2.3 Bekanntmachung der Auslegung**

Die Bekanntmachung zur Auslegung muss nicht mehr generell den Hinweis enthalten, ob im Rahmen der Bauleitplanung eine Umwelt(verträglichkeits)prüfung erfolgt, da grundsätzlich jeder Bauleitplan einer Umweltprüfung bedarf. Etwas anderes gilt für die Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans in vereinfachten Verfahren. Nach § 13 Abs. 3 ist in diesem Fall darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ein Unterlassen des Hinweises führt nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 nicht zu einem beachtlichen Verfahrensfehler.

Anzugeben ist im Rahmen der Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden. Da nur Angaben über „Arten“ umweltbezogener Informationen gemacht werden müssen, ist es nicht erforderlich sämtliche auszulegenden Stellungnahmen (vgl. Nummer 3.4.2.2) einschließlich ihres Inhalts aufzulisten. Ausreichend ist vielmehr eine Zusammenfassung in thematische Blöcke (z.B. „Es liegen Stellungnahmen vor zu Lärmemissionen und Eingriffen in Natur und Landschaft, die in Folge der Planung zu erwarten sind.“). Denkbar ist es auch, sich an der Liste der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu orientieren.

Soweit nicht nur umweltbezogene Stellungnahmen ausgelegt werden, kann bei der Bekanntmachung auch auf die weiteren ausgelegten Stellungnahmen hingewiesen werden. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht.

Schließlich ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können. Unterbleibt der Hinweis, berührt dies die Rechtmäßigkeit der Planung nicht, sondern hat nach § 4a Abs. 6 Satz 2 lediglich zur Folge, dass die Präklusion verspäteter Stellungnahmen nicht eintritt.

### **3.4.3 Behördenbeteiligung**

#### **3.4.3.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Neu eingeführt wurde eine mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 vergleichbare frühzeitige Behördenbeteiligung. Diese dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (so genanntes Scoping). Stellungnahmen zum

Inhalt der Planung können zweckmäßig sein, sind aber noch nicht zwingend erforderlich. Mängel bei der Durchführung des Scopings führen nicht zu einem nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 beachtlichen Verfahrensfehler.

Aus dem Verweis auf § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 ergibt sich, dass die Unterrichtung einerseits möglichst frühzeitig erfolgen soll und sich andererseits auf die Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beschränken kann, soweit dies für die Rückäußerungen der Behörden ausreichend ist.

Entsprechend dem Ziel der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann diese bereits dann erfolgen, wenn Klarheit hinsichtlich der Inhalte besteht, die für die Prognose der Umweltauswirkungen erforderlich sind. So kann es ausreichen, bei der Ausweisung eines Wohngebiets nur den Geltungsbereich und die zulässige Höhe baulicher Anlagen zu kennen, ggf. noch die voraussichtliche Zahl der Wohneinheiten.

Die Beteiligung kann auch bereits vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgen, um möglicherweise schon vorab Probleme erkennen zu können und die Planung nicht oder in veränderter Form durchzuführen.

Da Umwelt(verträglichkeits)prüfungen nach § 2 Abs. 4 auf mehreren Ebenen erforderlich sind und aufeinander aufbauen sollen, kann es sinnvoll sein, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch das Konzept darzustellen, welche Untersuchungen auf welcher Ebene für erforderlich gehalten werden und ggf. auf welche Untersuchungen aus vorangegangenen Umweltprüfungen zurückgegriffen werden soll.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde bei der Festlegung des auf der jeweiligen Planungsebene geeigneten Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung beraten. Es sind nur die Untersuchungen vorzuschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht tatsächlich nötig sind. Ergebnisse, die nicht in den Umweltbericht aufzunehmen sind, sind auch nicht zu ermitteln. Bei mehrstufigen Umweltprüfungen kann es aber sinnvoll sein, der Gemeinde auf einer vorhergehenden Stufe bereits eine weitergehende Untersuchung zu empfehlen, um insgesamt den Aufwand zu reduzieren.

Erkennt die beteiligte Stelle, dass die Gemeinde zu weitgehende oder auf der jeweiligen Planungsstufe noch nicht erforderliche Untersuchungen vornehmen will, soll sie darauf hinweisen, dass dies noch nicht nötig ist und Vorschläge für eine sinnvolle Aufteilung des Gesamtuntersuchungsaufwands machen.

Die Gemeinde bezieht die Hinweise in die Festlegung des Untersuchungsumfangs nach § 2 Abs. 4 Satz 2 ein. Eine gesonderte Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Wird die Planung geändert, ist keine erneute Durchführung des Scopings nötig. Etwas anderes kann wie bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gelten, wenn die Änderungen so umfangreich sind, dass das Verfahren faktisch mit einem völlig anderen Plan weitergeht.

#### **3.4.3.2 Normale Behördenbeteiligung**

§ 4 Abs. 2 fasst die bisherigen Absätze 1 und 2 des § 4 ohne inhaltliche Änderung zusammen. Bestehen geblieben ist insbesondere auch die Verpflichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinde verfügbare Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind. Diese Informationspflicht besteht nicht nur hinsichtlich der für die Erstellung des Umweltberichts dienlichen Kenntnisse, sondern insgesamt.

Die bisherigen Absätze 3 und 4 sind in § 4a integriert worden.

#### **3.4.3.3 Informationspflicht nach Abschluss des Verfahrens**

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens haben die Behörden die Gemeinde nach § 4 Abs. 3 zu unterrichten, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Diese Informationspflicht besteht nur für Behörden, nicht auch für sonstige Träger öffentlicher Belange. Diesen ist es jedoch nicht untersagt, von sich aus der Gemeinde bei ihnen vorliegende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Die Informationspflicht dient der nach § 4c vorgeschriebenen Überwachung. Entsprechend diesem Zweck sollte sich die Information insbesondere auf unvorhergesehene Auswirkungen beschränken. Vorhergesehene Auswirkungen waren bereits Grundlage der Abwägungsentscheidung.

Darüber hinaus würde eine unkommentierte Übermittlung aller denkbaren Informationen die Gemeinden überlasten und damit die Gefahr erhöhen, dass eine Auswertung nicht oder mit falschen Ergebnissen erfolgt.

### **3.4.4 Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung**

#### **3.4.4.1 Überblick**

§ 4a enthält Bestimmungen, die sowohl für die Öffentlichkeits- als auch die Behördenbeteiligung gelten. Diese betreffen insbesondere die erneute Beteiligung nach Änderung der Planung, die Beteiligung unter Nutzung elektronischer Informationstechnologien, die grenzüberschreitende Beteiligung und die Präklusion verspäteter Stellungnahmen.

#### **3.4.4.2 Indizwirkung der Beteiligungen**

Absatz 1 stellt klar, dass die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange dient. Die Beteiligungen sollen gewährleisten, dass in die Abwägung an Belangen eingestellt werden kann, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss, um dadurch Abwägungsdefizite zu vermeiden. Im Umkehrschluss kann daraus geschlossen werden, dass die ordnungsgemäße Durchführung der Beteiligungen ein Indiz dafür ist, dass alle Belange ermittelt und zutreffend bewertet wurden. Schließlich bedeutet die Klarstellung auch, dass die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials Teil des Verfahrens ist und damit Fehler nach § 215 unbeachtlich werden können.

#### **3.4.4.3 Gleichzeitigkeit der Beteiligungen**

Die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie die regulären Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 können jeweils gleichzeitig erfolgen. Auch daraus ergibt sich, dass eine Behördenbeteiligung nicht deswegen vorgezogen werden muss, damit bei der Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 umweltbezogene Stellungnahmen ausgelegt werden können.

#### **3.4.4.4 Beteiligung nach Änderung des Entwurfs eines Bauleitplans**

Wie bisher nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB a. F. ist nach § 4a Abs. 3 bei einer Änderung des Entwurfs des Bauleitplans erneut eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchzuführen. Die erneute Beteiligung kann nunmehr auch bei der Behördenbeteiligung auf die geänderten oder ergänzten Teile beschränkt werden, soweit diese keine Auswirkungen auf die unverändert bleibenden Teile haben.

Die Dauer der erneuten Beteiligung kann angemessen verkürzt werden. Als Anhaltspunkt für die Mindestdauer der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung kann die Zwei-Wochen-Frist des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB a. F. herangezogen werden. Eine längere Dauer kann in Abhängigkeit vom Umfang der Änderungen erforderlich sein.

Keinen Grund für eine neue Beteiligung stellt es dar, wenn nicht der Entwurf des Bauleitplans selber, sondern nur der Umweltbericht geändert wird. Allerdings wird die Aufnahme von Angaben wegen der Besorgnis zusätzlicher oder anderer erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen in der Regel auch zu einer Änderung des Planentwurfs führen.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann wie bisher die Beteiligung auf die von der Änderung oder Ergänzung Betroffenen beschränkt werden (§ 4a Abs. 3 Satz 4). Wegen der Gefahr, bei der Auswahl insbesondere der betroffenen Öffentlichkeit Auswirkungen zu übersehen oder die Betroffenheit aus anderen Gründen falsch zu beurteilen, sollte von dieser Möglichkeit nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden. Angesichts der Möglichkeit, die Dauer der Auslegung angemessen zu verkürzen, wird eine Einzelbeteiligung in der Regel auch nicht zu einem Zeitgewinn führen.

#### **3.4.4.5 Nutzung elektronischer Informationstechnologien**

Nach § 4a Abs. 4 können bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzend elektronische Informationstechnologien genutzt werden, insbesondere also der Entwurf des Bauleitplans in das Internet eingestellt werden. Hierbei handelt es sich bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nur um eine Ergänzung der Auslegung nach § 3 Abs. 2, die diese nicht ersetzt.

Dagegen kann die Einstellung des Planentwurfs in das Internet eine Behördenbeteiligung im Wege der Zusendung des Planentwurfs und der Begründung entbehrlich machen. Die Behördenbeteiligung kann dadurch erfolgen, dass den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange lediglich Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die Internet-Adresse mitgeteilt werden, an der der Planentwurf und die Begründung abrufbar sind. Diese Mitteilung kann auch per E-Mail erfolgen, soweit der Empfänger hierfür einen Zugang eröffnet hat.

Die Behördenbeteiligung auf diesem Weg ist nur möglich, wenn der Bauleitplan hierzu geeignet ist. Bei sehr großen Plänen mit sehr vielen Details kann eine Beurteilung auf einem Monitor unmöglich sein. Damit steigt das Risiko, dass abwägungsrelevante Auswirkungen nicht erkannt werden und dadurch der Plan insgesamt fehlerhaft ist.

Aus diesen Gründen haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch die Möglichkeit, die Zusendung des Entwurfs des Bauleitplans und der Begründung zu verlangen. Die Gemeinde hat diesem Verlangen nachzukommen. Durch das Verlangen, den Bauleitplan auch in Papierform zu übermitteln, läuft keine neue Frist zur Stellungnahme an. Auch eine Verlängerung der Frist erfolgt nicht automatisch. Allerdings kann die dadurch entstehende Verzögerung ein wichtiger Grund zur angemessenen Fristverlängerung nach § 4 Abs. 2 sein.

#### **3.4.4.6 Grenzüberschreitende Beteiligung**

§ 4a Abs. 5 Satz 1 regelt die Unterrichtung der Gemeinden und Behörden eines Nachbarstaats, wenn ein Bauleitplan erhebliche Auswirkungen auf diese haben kann. Erheblich sind Auswirkungen, wenn sie abwägungserheblich sind.

Die Unterrichtung bedeutet nur, dass die Stellen des Nachbarstaats über den Inhalt des Planentwurfs in geeigneter Weise so informiert werden, dass ihnen eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der beabsichtigten Planung möglich ist. Da die Unterrichtung nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu erfolgen hat, bietet es sich an, Umfang und Form der Beteiligungen unmittelbar untereinander abzustimmen. Dabei erscheint es sinnvoll, zu vereinbaren, eine zentrale Anlaufstelle im Nachbarstaat auszuwählen, die dann ihrerseits die erhaltenen Informationen an die weiteren in ihren Aufgabenbereich betroffenen Stellen weiterleitet.

Handelt es sich bei erheblichen Auswirkungen auch um Umweltauswirkungen, richtet sich nach § 4a Abs. 5 Satz 2 die Beteiligung insoweit nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Trennung der Beteiligung wegen erheblicher Umweltauswirkungen einerseits und sonstiger erheblicher Auswirkungen andererseits ist zwar rechtlich möglich, in der Regel aber nicht praktikabel.

Abweichend von den Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes gelten für die Beteiligungsfristen einschließlich der Präklusion die Bestimmungen des Baugesetzbuchs (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 6).

#### **3.4.4.7 Präklusion verspäteter Stellungnahmen**

Die bisher nur in § 4 Abs. 3 BauGB a. F. für verspätete Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geregelte Präklusion wird nach § 4a Abs. 6 auch auf verspätet vorgebrachte Stellungnahmen der Öffentlichkeit ausgedehnt. Wie bisher ist diese Präklusion ausgeschlossen, soweit die Gemeinde den verspätet vorgebrachten Belang kannte oder hätte kennen müssen und die Berücksichtigung dieses Belangs für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans von Bedeutung ist. Die Präklusion verspäteter Stellungnahmen der Öffentlichkeit gilt nur, wenn in der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde. Wird die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 nicht durch eine erneute Auslegung sondern eine auf die Betroffenen beschränkte Beteiligung durchgeführt, ist diese Hinweispflicht zwar nicht ausdrücklich geregelt; die Regelung ist jedoch insoweit entsprechend anzuwenden.

### **3.5 Inhalt von Bauleitplänen**

In § 2a „Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht“ sind die Vorschriften zum Erläuterungsbericht von Flächennutzungsplänen und zur Begründung von Bebauungsplänen, einschließlich des Umweltberichts, in einer eigenständigen Vorschrift einheitlich unter dem Begriff der „Begründung“ zusammengefasst worden. Dies führt zu Folgeänderungen beim Flächennutzungsplan und beim Bebauungsplan:



- Der Begriff „Erläuterungsbericht“ zum Flächennutzungsplan wird durch die Bezeichnung „Begründung“ ersetzt.
- Die Verweisung in § 5 Abs. 5 auf „eine Begründung mit den Angaben nach § 2a“ bedeutet, dass in die Begründung des beschlossenen Flächennutzungsplans die Darlegungen aufzunehmen sind, die bereits dem Entwurf nach § 2a beizufügen und auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung fortzuschreiben sind.
- Durch die Änderungen in § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 wird für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan klargestellt, dass die zusammenfassende Erklärung erst nach Abschluss des Planungsverfahrens dem Plan beizufügen ist. Den Gemeinden bleibt es jedoch unbenommen, über die europarechtlichen Anforderungen hinausgehend die Erklärung bereits im Aufstellungsverfahren als Teil der Begründung vorzubereiten und sie zusammen mit dem Umweltbericht fortzuschreiben. Mängel der zusammenfassenden Erklärung führen nicht zu einem nach § 214 beachtlichen Fehler.

### **3.5.1 Flächennutzungsplan**

#### **3.5.1.1 Teilflächennutzungsplan**

Nach § 5 ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Eine weitergehende planerische Steuerungsfunktion kommt dem Flächennutzungsplan im Hinblick auf die Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 zu, sofern Darstellungen mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 getroffen werden. Durch den in § 5 neu eingefügten Absatz 2b werden die Gemeinden ermächtigt, hierfür sachliche Teilflächennutzungspläne aufstellen zu können, die rechtlich auch bei einem bestehenden Flächennutzungsplan als eigenständige Pläne aufgestellt werden können. In diesem Fall ist aber das Verhältnis zum bestehenden Flächennutzungsplan insbesondere dann klarzustellen, wenn dieser ebenfalls Flächen für Nutzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 darstellt.

Teilflächennutzungspläne können auch für einen Teil des Gemeindegebiets aufgestellt werden. Die Ausschlusswirkung bezieht sich dann nur auf diesen Teil.

Durch die Darstellung von entsprechenden Flächen im Teilflächennutzungsplan als „Konzentrationszonen“ können die Gemeinden die Zulässigkeit von einzelnen nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 privilegierten Vorhaben in ihrem Gemeindegebiet steuern. Bei der Darstellung von „Konzentrationszonen“ im Flächennutzungsplan kann es sich empfehlen, unter Berücksichtigung der (nachrichtlich übernommenen) Grundnutzung (in aller Regel „Fläche für die Landwirtschaft“) die „Konzentrationszone“ als zusätzliche Nutzungsmöglichkeit darzustellen (überlagernde Darstellung).

Die Voraussetzungen von § 35 Abs. 3 Satz 3 liegen u. a. vor, wenn die Gemeinde auf der Grundlage einer Untersuchung des gesamten Gemeindegebietes ein schlüssiges Plankonzept für die Ausweisung von „Konzentrationszonen“ bzw. Sondergebieten in einem sachlichen Teilflächennutzungsplan erarbeitet hat. In der Begründung ist darzustellen, welche Zielsetzungen und Kriterien für die Abgrenzung der „Konzentrationszone“ bzw. des Sondergebietes maßgebend waren.

### **3.5.1.2 Pflicht zur Überprüfung nach 15 Jahren**

Mit der Ergänzung in § 5 Abs. 1 Satz 3 wurde eine regelmäßige Überprüfung von Flächennutzungsplänen eingeführt. Diese sollen zwar wie bisher unbefristet gelten, aber spätestens alle 15 Jahre nach ihrer Aufstellung überprüft und wenn notwendig an neue städtebauliche Erfordernisse angepasst werden.

Die neue Regelung ist auch im Hinblick auf die für die Flächennutzungspläne eingeführte Umweltprüfung von Bedeutung. Zum einen ermöglicht sie es, bei Vorliegen einer hinreichend zeitgemäßen Flächennutzungsplanung die Abschichtungsregelung bei der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 weitgehend zu nutzen und so die Umweltprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanung auf andere oder zusätzliche Auswirkungen zu beschränken. Zum anderen kann eine regelmäßige Überprüfung des Standes der Umsetzung des ursprünglichen Planungskonzepts zur Durchführung der nach § 4c erforderlichen Überwachung (Monitoring) beitragen.

Die Regelung enthält keine ausdrückliche Verpflichtung zur Neuaufstellung. Die Frage, ob eine Änderung, Ergänzung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, ist von der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 Satz 1 (Erforderlichkeit der Bauleitplanung) im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden.

Die Pflicht zur Überprüfung bezieht sich ausdrücklich nur auf die erstmalige oder erneute Aufstellung von Flächennutzungsplänen. Änderungen und Ergänzungen von Plänen sollen somit keiner eigenständigen Überprüfung nach Ablauf von 15 Jahren unterliegen, sondern in die regelmäßige Überprüfung nach Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einbezogen werden.

Die Pflicht zur Überprüfung von Flächennutzungsplänen, die vor dem 20. Juli 2004 aufgestellt worden sind, besteht gemäß § 244 Abs. 4 erst ab 1. Januar 2010 (zu den Überleitungsbestimmungen vgl. Nummer 8.3.3).

### **3.5.2 Bebauungsplan**

Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 wurde um folgende Änderungen und Ergänzungen erweitert:

#### **3.5.2.1 Verkehrsflächen**

Durch die in § 9 Abs. 1 Nr. 11 neu eingefügten Flächen für das Abstellen von Fahrrädern können entsprechende Flächen als ein Fall der besonderen Zweckbestimmung von Verkehrsflächen festgesetzt werden. Mit der Ergänzung in Halbsatz 2 wurde klargestellt, dass die Verkehrsflächen als öffentliche oder private Verkehrsflächen festgesetzt werden können.

#### **3.5.2.2 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen**

Durch die Ergänzung in § 9 Abs. 1 Nr. 13 wird klargestellt, dass sowohl die Führung von oberirdischen als auch die Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Bereits mit der Bundesbaugesetz-Novelle 1976 ist die Beschränkung auf die Führung „oberirdischer“ Versorgungsanlagen und –leitungen entfallen. Seitdem kann auch die Führung unterirdischer Versorgungsanlagen und –leitungen festgesetzt werden. Die Ergänzung stellt insbesondere im Hinblick auf Telekommunikationsanlagen und -leitungen klar, dass

auch Festsetzungen möglich sind, nach denen nur oberirdische oder nur unterirdische Anlagen oder Leitungen zulässig sind.

### **3.5.2.3 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien**

Mit dem neuen § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b können im Bebauungsplan auch die bei der Errichtung von Gebäuden zu treffenden baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie festgesetzt werden. Auch diese neue Festsetzungsmöglichkeit setzt städtebauliche Gründe voraus. Sie kann im Zusammenhang mit der Festsetzung nach Nummer 23 Buchstabe a, d. h. mit dem Ausschluss oder der Beschränkung Luft verunreinigender Stoffe, aber auch aus anderen städtebaulichen Gründen in Betracht kommen, um unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situationen und der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Nutzungen bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen.

### **3.5.2.4 Berücksichtigung der Störanfälligkeit von Anlagen**

Durch die Ergänzung der Nummer 24 um „sonstige Gefahren“ soll die Störanfälligkeit von Anlagen berücksichtigt werden, z.B. im Hinblick auf Explosionsgefahren von industriellen Anlagen. Insofern besteht ein Zusammenhang der Neuregelung mit der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen – Seveso-II-Richtlinie – (Abl. EG Nr. L 10 S. 13). Diese Ergänzung hat insbesondere für die erste der vier Festsetzungsalternativen, der Festsetzung von Schutzflächen, (klarstellende) Bedeutung.

### **3.5.2.5 Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen**

Durch den neuen § 9 Abs. 2 wird die Möglichkeit eröffnet, im Bebauungsplan festsetzen zu können, dass bestimmte Nutzungen nur für eine bestimmte Zeit zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Festsetzungsmöglichkeit wird ergänzt durch die Erweiterung des nicht abschließenden Katalogs städtebaulicher Verträge des § 11. Damit kann die Gemeinde ergänzend zur Festsetzung die Einhaltung der Festsetzung auch aufgrund vertraglicher Ansprüche durchsetzen. Auf der anderen Seite schafft die Festsetzung die Möglichkeit, die vertraglichen Pflichten auch für den Fall der Insolvenz oder der Rechtsnachfolge abzusichern.

Bedingte und/oder befristete Festsetzungen können „in besonderen Fällen“ erfolgen, d. h. erforderlich ist eine besondere städtebauliche Situation und eine entsprechende städtebauliche Begründung. Die Bezeichnungen „bestimmte Zeiträume“ und „bestimmte Umstände“ bedeuten, dass diese im Bebauungsplan zu bestimmen und festzusetzen sind.

Die Festsetzungen sollen mit der Festsetzung der Folgenutzung verbunden werden (Satz 2), damit der Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung erhält. Wird eine Folgenutzung festgesetzt, muss sie Bestandteil des gesamten Bebauungsplanverfahrens (einschließlich Umweltprüfung) und der abschließenden Abwägung sein.

Durch die neuen Festsetzungsmöglichkeiten kann erstmals im Bebauungsplan eine Befristung oder eine Bedingung einer Festsetzung vorgesehen werden. Als Beispiele können genannt werden:

- Festsetzung einer befristeten Nutzung als Zwischennutzung bei von vornherein zeitlich befristeten Nutzungen (z.B. Zweckbauten) sowie Festsetzung der Anschlussnutzung, um nachteilige städtebauliche Entwicklungen nach Aufgabe der Zwischennutzung zu vermeiden oder die planungsrechtliche Grundlage für nachfolgende Nutzungen zu schaffen;
- Festsetzung von Maßnahmen, die für die Verwirklichung einer im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zeitlich vorübergehend erforderlich sind (z.B. Errichtung von Lärmschutzwällen und -wänden vor Aufnahme der schutzbedürftigen Wohnnutzung);
- Festsetzung von Ereignissen, die zur Unzulässigkeit einer Nutzung führen (z. B. soll eine Fläche auf Dauer zu einem Naherholungsgebiet entwickelt werden; bis das entsprechende Bebauungsplanverfahren einen bestimmten Stand erreicht hat, wird auflösend bedingt eine andere Nutzung zugelassen).

### **3.5.3 Städtebaulicher Vertrag**

Die neuen Möglichkeiten des § 9 Abs. 2 zur Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen können auch Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein.

Mit der Aufnahme einer neuen Nummer 4 in § 11 Abs. 1 wird klargestellt, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung sein kann.

### **3.6 Sicherung der Bauleitplanung**

#### **3.6.1 Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 Abs. 3)**

Die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit wird mit der neuen Regelung des § 15 Abs. 3 auf Flächennutzungspläne (für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6) ausgedehnt und an Voraussetzungen geknüpft.

Voraussetzungen sind, dass

- die Gemeinde einen Beschluss zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes gefasst hat,
- im Flächennutzungsplan eine „Konzentrationsfläche“ nach § 35 Abs. 3 Satz 3 für privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 (Neufassung) darstellen will, die der Errichtung solcher Vorhaben an anderer Stelle im Gemeindegebiet i.d.R. entgegensteht, und wenn
- zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Der Zeitraum der Zurückstellung ist in dem Zurückstellungsbescheid anzugeben und darf längstens ein Jahr ab Zugang des Bescheids betragen. Die Zeit zwischen dem Eingang des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde bis zur Zustellung des Zurückstellungsbescheides wird auf die Jahresfrist nur insoweit nicht angerechnet, als

dieser Zeitraum für die Bearbeitung des Baugesuchs erforderlich war (§ 15 Abs. 3 Satz 2). Die Gemeinde hat den Zurückstellungsantrag innerhalb von sechs Monaten zu stellen, nachdem sie in einem Verwaltungsverfahren förmlich (z.B. im Rahmen einer Beteiligung nach § 36) von dem Bauvorhaben Kenntnis erlangt hat (§ 15 Abs. 3 Satz 3). Der Zurückstellungsantrag ist nicht mehr möglich, wenn die Genehmigung erteilt ist.

Diese Regelung gilt auch im Fall der Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes nach § 5 Abs. 2b.

### **3.6.2 Verlängerung der Veränderungssperre (§ 17)**

Die Verlängerung der Geltungsdauer einer Veränderungssperre über das dritte Jahr hinaus (§ 17 Abs. 2) und die ganz oder teilweise erneute Inkraftsetzung einer Veränderungssperre nach Ablauf der Geltungsdauer (§ 17 Abs. 3) bedurften bislang der Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde bzw. der höheren Verwaltungsbehörde. Künftig entscheidet die Gemeinde in alleiniger Verantwortung; die Zustimmungserfordernisse sind aus Gründen der Deregulierung entfallen.

Für Veränderungssperren im Sinne des § 17 Abs. 2 oder § 17 Abs. 3, die vor dem Inkrafttreten des EAG Bau beschlossen wurden, ist ein Antrag auf Zustimmung nicht mehr erforderlich.

### **3.6.3 Wegfall der Teilungsgenehmigung (§§ 19, 20)**

Die Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken wird grundsätzlich abgeschafft. Damit entfällt auch das Bedürfnis, für den Vollzug einer Teilung im Grundbuch auch bei fehlender Genehmigungspflicht stets ein Negativzeugnis auszustellen (vgl. § 20 Abs. 2 Satz 2 BauGB a. F.).

Der neue § 19 beschränkt sich nunmehr in Absatz 1 auf eine Definition des Begriffs der Grundstücksteilung sowie in Absatz 2 auf eine materiell-rechtliche Regelung für Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Die Definition der Grundstücksteilung ist erforderlich, weil das Baugesetzbuch an anderen Stellen (§ 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 109 Abs. 1 und § 144 Abs. 2 Nr. 5) auf diesen Begriff abstellt. Absatz 2 enthält eine materiell-rechtliche Regelung, mit der sichergestellt werden

soll, dass durch Grundstücksteilungen die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht unterlaufen werden. Dies betrifft solche Bebauungsplanfestsetzungen, bei denen die Größe eines Grundstücks von rechtserheblicher Bedeutung ist. Dies sind insbesondere Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 ) sowie Festsetzungen über die Grundflächenzahl oder die Geschossflächenzahl, vgl. §§ 19 Abs. 1, § 20 Abs. 2 BauNVO.

§ 19 Abs. 2 kann bauaufsichtliche Maßnahmen zur Herstellung baurechtsmäßiger Verhältnisse nach Grundstücksteilungen unterstützen. Ob und inwieweit hier bauaufsichtliche Anordnungen möglich sind, ist eine Frage des Vollzugs unter Berücksichtigung des jeweiligen landesrechtlich geregelten Bauordnungsrechts. Um durch Grundstücksteilungen hervorgerufene bebauungsplanwidrige Verhältnisse zu vermeiden, ist es auch möglich, solche grundstücksbezogenen Festsetzungen (GFZ, GRZ, Mindestgrundstücksgröße) durch andere, nicht grundstücksbezogene Festsetzungen (z.B. Baufenster, Höhe der baulichen Anlagen) zu ersetzen.

Zu den speziellen Überleitungsbestimmungen vgl. Nummer 8.3.4.

#### **3.6.4 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22)**

Nach § 22 können Gemeinden, die ganz oder überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, durch Bebauungsplan oder Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung unterliegt. Die Änderungen durch das EAG Bau sind darauf gerichtet, das Grundbuchverfahren in den Fällen zu erleichtern, in denen eine Gemeinde - wie dies im überwiegenden Teil des Bundesgebiets der Fall ist - von der Ermächtigung zum Erlass einer solchen Satzung keinen Gebrauch gemacht hat. Die Praxis der Grundbuchämter ging nämlich häufig dahin, in jedem Fall der Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum die Vorlage einer Genehmigung oder eines Negativattestes zu verlangen, selbst wenn die Gemeinde keine Fremdenverkehrssatzung erlassen hatte. Die Neuregelung soll dieses ggf. in jedem Einzelfall erforderliche Negativattest entbehrlich machen und damit den Grundstücksverkehr entlasten.



Die Erleichterung wird dadurch herbeigeführt, dass künftig die Gemeinde dem Grundbuchamt den Satzungsbeschluss, die hiervon betroffenen Grundstücke sowie das Datum des Inkrafttretens der Satzung rechtzeitig mitteilt (§ 22 Abs. 2 Satz 3). Damit wird das Grundbuchamt allgemein vom Genehmigungsvorbehalt in Kenntnis gesetzt, so dass in allen den Fällen, in denen ihm eine entsprechende Mitteilung nicht vorliegt, ein Negativattest nicht mehr erforderlich ist. Wesentlich ist die Mitteilung eines genauen Inkrafttretenstermins, damit für das Grundbuchamt eindeutig ist, ab welchem Zeitpunkt bei der Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum eine Genehmigung erforderlich ist. Im Hinblick auf den Wegfall des Negativattestes entfällt auch das bisher in § 22 Abs. 6 Satz 3 a. F. geregelte Aussetzungsverfahren.

Für die Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts durch die Gemeinde gilt eine entsprechende Regelung: Danach teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt die Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts sowie die hiervon betroffenen Grundstücke unverzüglich mit (§ 22 Abs. 8 Satz 2). Mit Eingang dieser Mitteilung beim Grundbuchamt erlischt der Genehmigungsvorbehalt (§ 22 Abs. 8 Satz 3).

Das im Genehmigungsfalle durchzuführende Verfahren wird nunmehr - da die Verweisung in § 22 Abs. 5 Satz 2 a. F. auf die Teilungsgenehmigung wegen deren Abschaffung nicht mehr möglich ist - in § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 geregelt.

Zu den speziellen Überleitungsbestimmungen vgl. Nummer 8.3.5.

## **4 Zulässigkeit von Vorhaben**

### **4.1 Zulässigkeit während der Planaufstellung (§ 33)**

[siehe Nummer 2.10.1]

### **4.2 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

#### **4.2.1 Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3)**

§ 34 Abs. 3 enthält eine neue Vorgabe für die Ansiedlung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Danach dürfen von solchen Vorhaben keine schädlichen Aus-

wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Dies betrifft insbesondere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, deren städtebauliche Auswirkungen über die nähere Umgebung hinausgehen.

Nach geltendem Recht war es möglich, dass in Gebieten nach § 34 Abs. 1, in denen bereits großflächige Einzelhandelsprojekte vorhanden sind oder die einem faktischen Kerngebiet oder Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen, die Genehmigung eines weiteren, sich in die vorhandene Umgebung einfügenden Einzelhandelsgroßprojektes bauplanungsrechtlich nicht abgelehnt werden konnte. Die über die nähere Umgebung hinausgehenden Fernwirkungen des Vorhabens auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung waren bisher nicht Prüfungsmaßstab im Rahmen des § 34. Der neue Absatz 3 sieht nunmehr vor, diese Fernwirkungen im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung zu berücksichtigen.

Soweit ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lässt, ist es bauplanungsrechtlich unzulässig. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z.B. Zentrenkonzepten) ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen (s. Begründung des Regierungsentwurfs, BT-Drs. 15/2250, S. 54). Inwieweit das neue Vorhaben „schädliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt, ist insbesondere unter dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nachvollziehbar zu ermitteln und zu begründen.

Dabei wird es entscheidend darauf ankommen, ob sich die durch das neue Vorhaben zu erwartende Kaufkraftabschöpfung in den zentralen Versorgungsbereichen in einem vertretbaren Rahmen bewegt.

#### **4.2.2 Erleichterungen für die Änderung von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben (§ 34 Abs. 3a)**

§ 34 Abs. 3a ermöglicht eine erleichterte Genehmigung zulässigerweise errichteter Gewerbe- oder Handwerksbetriebe im unbeplanten Innenbereich. Danach kann im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines solchen zulässigerweise errichteten Betriebs dient. Die Erneuerung einer Anlage bedeutet die Neuerrichtung einer gleichartigen, vorhandenen Anlage an gleicher Stelle (vgl. Begründung zum Entwurf des Baugesetzbuchs, BT-Drs. 10/4630, S. 87). Erweiterung und Erneuerung können auch miteinander verbunden werden.

Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die nunmehr in Absatz 3a vorgesehene Abweichung ermöglicht demgegenüber eine wesentlich schnellere Zulassung eines Vorhabens und soll die Sicherung und Fortentwicklung bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe im unbeplanten Innenbereich gewährleisten. Das den neuen Absatz 3 prägende gesetzgeberische Motiv findet jedoch auch hier einen Niederschlag. Diese Erleichterung ist nicht anwendbar auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale gemeindliche Versorgungsbereiche haben können.

#### **4.3 Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35)**

§ 35 stellt nach wie vor die grundlegende Norm dar, mit der im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und aus Gründen des Umweltschutzes der Außenbereich von einer nicht außenbereichsverträglichen Nutzung frei gehalten werden soll.

##### **4.3.1 Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1)**

Die privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 wurden um eine weitere Nutzungsmöglichkeit regenerativer Energien (die Biomasseanlagen) erweitert und mit dem Ziel neu geordnet, den Planvorbehalt des § 35 Abs. 3 Satz 3 nur auf die Vorhaben zu erstre-

cken, für die aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine Steuerung erforderlich werden kann.

#### **4.3.1.1 Landwirtschaft**

Für den landwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 ist die Änderung der Definition der Landwirtschaft nach § 201 von besonderer Bedeutung. Da heute auch in flächenbezogenen Tierhaltungen das erzeugte Futter vor der Verfütterung verarbeitet wird, wurde die Definition der Landwirtschaft den geänderten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen angepasst. Voraussetzung ist jedoch weiterhin, dass zu dem landwirtschaftlichen Betrieb genügend Flächen gehören, auf denen der überwiegende Futteranteil erzeugt werden kann. Der landwirtschaftliche Betrieb muss - wie bisher - nach den von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (st. Rechtspr., vgl. Urt. v. 13. April 1983 – 4 C 62/78 – BRS 40 Nr. 76) entwickelten Grundsätzen ein auf Dauer und zwar für Generationen gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen sein. Im Regelfall muss die bewirtschaftete Fläche überwiegend im Eigentum des Landwirts stehen oder zumindest langfristig gepachtet sein.

#### **4.3.1.2 Windenergieanlagen**

Durch die Neugliederung des Katalogs privilegierter Nutzungen ergibt sich die Privilegierung von Windenergieanlagen nunmehr aus § 35 Abs. 1 Nr. 5.

Im Rahmen der parlamentarischen Beratungen ist auch die Frage problematisiert worden, ob § 35 für die privilegierten Vorhaben ein Baurecht schafft, so dass dessen Entzug ggf. eine Entschädigung für Betreiber von Windenergieanlagen nach § 42 auslöst, wenn durch die Anwendung des Planvorbehalts nach § 35 Abs. 3 Satz 3 Windenergieanlagen an bestimmten Standorten unzulässig werden. Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht (Urt. v. 19. September 2002 - 4 CN 1.02 - ZfBR 2003,148) in den nicht das Urteil tragenden Gründen ausgeführt, § 42 knüpfe die Entschädigungspflicht allgemein an die Aufhebung oder die Änderung einer zulässigen Nutzung und lasse sie unabhängig davon eingreifen, ob die aufgehobene oder die geänderte Nutzbarkeit auf einem qualifizierten Bebauungsplan oder unmittelbar auf einer gesetzlichen Vorschrift, wie den §§ 34, 35, beruhe. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urt. v. 10. April 1997 - III ZR 104/96 – BGHZ 135,192 (199)) muss die in § 42 vorausgesetzte zulässige Nutzung die Qualität einer eigentumsrechtlichen Rechtsposition haben (sog. Baulandqualität), und diese Vorausset-

zung ist, anders als in Fällen der nach §§ 30 und 34 zu beurteilenden Nutzungen, in Fällen des § 35 grundsätzlich zu verneinen. Denn bei allen Vorhaben des Außenbereichs – auch bei den in § 35 Abs. 1 geregelten Vorhaben – ist nicht automatisch deren Zulässigkeit gegeben, sondern sie steht bei sonstigen Vorhaben unter dem Vorbehalt der Nichtbeeinträchtigung öffentlicher Belange und bei privilegierten Vorhaben unter dem Vorbehalt des Nichtentgegenstehens öffentlicher Belange. Im Außenbereich kommen aber in vielfältiger Weise solche Belange in Betracht. Windenergieanlagen standen darüber hinaus von Anfang an unter dem Planvorbehalt des § 35 Abs. 3 Satz 3. In seiner Entscheidung vom 17. Dezember 2002 hat das BVerwG (-4 C 15.01- BBB 2003,49) zudem die besondere Sozialbindung des Eigentums im Außenbereich ausführlich dargestellt und den Planvorbehalt in § 35 Abs. 3 Satz 3 als (entschädigungslose) Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG charakterisiert. Im Übrigen ist zu beachten, dass § 42 eine nicht ausgeübte Nutzung wertmäßig nur innerhalb der Sieben-Jahres-Frist schützt und dass die Privilegierung der Windenergie (damals § 35 Abs. 1 Nr. 7, jetzt Nr. 5) schon am 1. Januar 1997 eingeführt wurde.

#### **4.3.1.3 Biomasseanlagen**

Mit der Regelung des § 35 Abs. 1 Nr. 6 werden Vorhaben zur Nutzung der aus Biomasse erzeugten Energie unter bestimmten Voraussetzungen in den Katalog der privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 aufgenommen, um so den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen; dabei soll dem Gebot des Außenbereichs-schutzes so weit als möglich Rechnung getragen werden. Es wird nicht nur die Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas, sondern jede energetische Nutzung von Biomasse (einschließlich der thermischen Energienutzung der Biomasse) privilegiert.

Voraussetzung ist, dass die Anlage auf der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs oder im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem forstwirtschaftlichen Betrieb, einem Gartenbaubetrieb oder einem gewerblichen, Tier haltenden Betrieb errichtet wird. Zum Schutz des Außenbereichs wird die Privilegierung jedoch auf Biomasseanlagen beschränkt, deren installierte elektrische Leistung 0,5 MW (entspricht etwa 2,0 MW Eingangsleistung oder auch Feuerungswärmeleistung der eingesetzten Biomasse) nicht überschreitet.

Nach der bisherigen Rechtslage konnten Anlagen zur Nutzung von Biomasse unter bestimmten Umständen im Außenbereich als dienende oder „mitgezogene“ Nutzung genehmigt werden. Die Erweiterung der Privilegierungstatbestände erfasst ausdrücklich auch die Nutzung der aus Biomasse erzeugten Energie im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb, wenn mehrere Biomasse erzeugende Betriebe kooperieren. Die Einschränkung auf nahe liegende Betriebe soll aus ökologischen und auch aus volkswirtschaftlichen Gründen einen überregionalen Transport des Rohmaterials verhindern.

Die Regelung bildet gegenüber der nach bisherigem Recht möglichen Privilegierung nach Nummer 1 auf Grund der „dienenden Funktion“ oder als „mitgezogene Nebenutzung“ die speziellere Vorschrift und ist insofern abschließend.

#### **4.3.1.4 Planvorbehalt**

Der unveränderte raumordnerische und kommunale Planvorbehalt des § 35 Abs. 3 Satz 3 bezieht sich – wie bisher – nur auf § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6, d.h. nicht auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Nummer 1) und nicht (mehr) auf Kernenergieanlagen (jetzt Nummer 7). Erfasst werden daher Gartenbaubetriebe (Nummer 2), Versorgungsanlagen (Nummer 3), emittierende bzw. zweckbestimmte Vorhaben (Nummer 4), Wind- und Wasserenergieanlagen (jetzt Nummer 5) und Biomasseanlagen (Nummer 6 neu).

Insbesondere die Haltung und Aufzucht von Nutztieren in großen Stallanlagen in Form gewerblicher Intensivtierhaltung ist im Regelfall in Gewerbegebieten zulässig; sie kann aber auch in konkreten städtebaulichen Situationen nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 privilegiert zulässig sein; auf sie bezieht sich dann aber der (insbesondere kommunale) Planvorbehalt.

#### **4.3.1.5 Rückbauverpflichtung**

Die Rückbauverpflichtung gilt für privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6. Nach dauerhafter Nutzungsaufgabe dieser Anlagen ist es aus Gründen des Außenbereichsschutzes geboten, dass sie entfernt werden. Die Rückbauverpflichtung soll die Baugenehmigungsbehörde durch Baulast oder in anderer Weise (z. B. durch Sicherheitsleistung) sicherstellen (§ 35 Abs. 5 Satz 3). Die Übernahme der

Rückbauverpflichtung ist eine weitere Zulässigkeitsvoraussetzung. Eine darüber hinausgehende als Zulässigkeitsvoraussetzung normierte Rückbauverpflichtung für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und für sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 besteht nicht. Eine bereits begründete Rückbauverpflichtung ist zu übernehmen, wenn ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 in ein anderes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 umgenutzt wird. Eine Rückbauverpflichtung ist auch zu übernehmen, wenn ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 in ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 umgewandelt wird. Sie entfällt, wenn ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 in ein solches nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Absatz 2 umgenutzt wird.

Als Folge dieser Änderung ist eine Ergänzung der Überleitungsvorschriften in § 244 Abs. 7 aufgenommen worden (vgl. Nummer 8.3.6). Sie soll sicherstellen, dass bauliche Anlagen, deren Nutzung bereits vor dem Inkrafttreten des EAG Bau zulässigerweise aufgenommen worden ist, auch bei einer Nutzungsänderung nicht nach § 35 Abs. 5 Satz 2 zurückgebaut werden müssen.

#### **4.3.2 Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4)**

Mit der Änderung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d) wird die bisherige Stichtagsregelung, wonach ein begünstigt zu änderndes Gebäude vor dem 27. August 1996 zulässigerweise errichtet worden sein muss, durch die dauerhafte Fristenregelung ersetzt, dass das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden sein muss.

#### **4.3.3 Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen als öffentlicher Belang**

Nach der neuen Nummer 8 des § 35 Abs. 3 Satz 1 beeinträchtigt ein Vorhaben im Außenbereich öffentliche Belange, wenn es die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört. Dies dient insbesondere dem Anliegen der Flugsicherheit, das als öffentlicher Belang bereits nach geltendem Recht vor allem bei der Errichtung von Windenergieanlagen zu berücksichtigen ist. So kann durch Windenergieanlagen zum Beispiel die Funkverbindung gestört werden; dies kann zu einem (vorübergehenden) Ausfall von Funkstrecken führen und die Flugsicherheit beeinträchtigen. Von den Wehrbereichsverwaltungen werden mittelfristig diesbezügliche Unterlagen zur Verfügung gestellt. Im Baugenehmigungsverfahren sind daher gegebenen-

falls die für die Flugsicherheit zuständigen Stellen, insbesondere die Wehrbereichsverwaltungen, zu beteiligen.

#### **4.4 Außenbereichssatzung**

[vgl. Nummer 2.8]

### **5 Recht der Bodenordnung**

#### **5.1 Allgemeines**

Die Änderungen im Bodenordnungsrecht sollen vor allem der Verfahrenserleichterung dienen.

Ein Schwerpunkt der Novelle liegt in der Fortentwicklung des Grenzregelungsverfahrens zu dem „Vereinfachten Umlegungsverfahren“ (§§ 80 ff.) mit dem Ziel einer erhöhten Praxistauglichkeit und eines vergrößerten Anwendungsbereichs. Dabei ist das vereinfachte Umlegungsverfahren für solche Fälle gedacht, bei denen nicht in stärkerem Maße in vorhandene Strukturen und Bestände eingegriffen werden soll, so dass die Neuordnung der Grundstücke verhältnismäßig geringe Schwierigkeiten bereitet. In diesen Fällen kann die Bodenordnung in einem weniger aufwändigen Verfahren – dem „Vereinfachten Umlegungsverfahren“ – im Gegensatz zu dem umfassenden, „klassischen“ Umlegungsverfahren erfolgen.

Die Grenzregelung wies zwar bereits gegenüber der Umlegung ein stark vereinfachtes Verfahren auf, hatte indes zugleich einen zu engen Anwendungsbereich, um in dem erforderlichen Umfang zu einer Beschleunigung und Erleichterung der Grundstücksneuordnung beizutragen. Die Neuregelungen der §§ 80 ff. sehen daher im Wesentlichen vor, Zweck und Reichweite der vereinfachten Umlegung, wie auch im normalen Umlegungsverfahren, zu Gunsten der Ermöglichung einer wirtschaftlichen und zweckmäßigen Bebauung durch Neuordnung der Grundstücksgrenzen auszugestalten und hierzu nicht nur einen Tausch von Grundstücksteilen bzw. Grundstücken unter unmittelbar aneinander grenzenden Grundstücken (wie im bisherigen Grenzregelungsrecht der §§ 80 ff. BauGB a. F.), sondern auch unter Einbeziehung weiterer Grundstücke zu ermöglichen, die in enger Nachbarschaft liegen. Diese Verfahrenserleichterung bei der Bodenordnung mit dem Ziel einer wirtschaftlichen Aus-



nutzung von Grundstücken soll insbesondere auch einer Reduzierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme zu Gute kommen.

Da die Grenzregelung in ihrer bisherigen gesetzlichen Ausgestaltung von der nunmehr gesetzlich geregelten vereinfachten Umlegung mit umfasst ist, wird auf eigenständige Vorschriften zur Grenzregelung verzichtet.

Im Übrigen hat sich nach Einschätzung der Praxis wie des Gesetzgebers das bestehende Instrumentarium des Umlegungsrechts (§§ 45 ff.) grundsätzlich bewährt und wird daher nur behutsam fortentwickelt. Auf eine Regelung zur freiwilligen Umlegung wurde verzichtet, da das bestehende Umlegungsrecht so flexibel ist, dass bereits nach geltender Rechtslage vielfältige Formen vertraglichen und konsensualen Zusammenwirkens zwischen den Eigentümern untereinander und gegebenenfalls mit der Gemeinde möglich sind.

## **5.2 Umlegung (§§ 45 – 79)**

Die Änderungen im Ersten Abschnitt des Vierten Teils des Ersten Kapitels dienen einer anwenderfreundlichen und klaren Strukturierung des Umlegungsrechts; das betrifft insbesondere die unterschiedlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Umlegung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen auf der einen Seite und der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf der anderen Seite.

### **5.2.1 Zweck der Umlegung (§ 45)**

In § 45 als Eingangsnorm des Umlegungsrechts werden der Zweck und der Anwendungsbereich der Umlegung beschrieben.

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wurde die Umlegung auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 ermöglicht. Der Wortlaut der neu gefassten Vorschrift des § 45 entspricht mit einer klarstellenden redaktionellen Änderung hinsichtlich des Anwendungsbereichs auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dem § 45 Abs. 1 BauGB a. F. Es wird verdeutlicht, dass sich auch für diese Gebiete aus einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 die erforderlichen hinreichenden Kriterien für die Umlegung ergeben können.

Die Sonderregelung des bisherigen Absatzes 2 für in Aufstellung befindliche Bebauungspläne wird nunmehr im systematischen Zusammenhang des § 47 geregelt.

### **5.2.2 Zuständigkeit und Voraussetzung (§ 46)**

Der neu gefasste § 46 Abs. 1 regelt die Anordnungsbefugnis der Gemeinde für die Umlegung nunmehr ausdrücklich auch für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34. Damit wird der redaktionelle Mangel behoben, dass nach dem Wortlaut des alten Rechts für die Umlegung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils keine Anordnungsbefugnis der Gemeinde geregelt war.

### **5.2.3 Umlegungsbeschluss (§ 47)**

§ 47 Abs. 1 ist dahingehend ergänzt worden, dass der Umlegungsbeschluss erst nach vorheriger Anhörung der Grundstückseigentümer gefasst wird (parallele Regelung zur Beteiligungsregelung des § 66 Abs. 1 Satz 1).

In § 47 Abs. 2 ist aus systematischen Gründen die Regelung des bisherigen § 45 Abs. 2 BauGB a. F. übernommen worden.

### **5.2.4 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 50 Abs. 1)**

Die Regelung des § 50 Abs. 1 Satz 2 BauGB a. F., dass von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses abgesehen werden kann, wenn die Beteiligten einverstanden sind, ist aufgehoben worden. Diese Vorschrift hatte keine praktische Bedeutung erlangt.

### **5.2.5 Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 Abs. 2 und 3)**

Die Änderung des § 51 Abs. 2, wonach die dort geregelten Vorhaben von der Veränderungssperre nicht berührt werden, stellt eine Folgeänderung zu der klarstellenden Änderung im § 14 Abs. 3 zum Vertrauensschutz bei nachträglichen Veränderungssperren dar.

In § 51 Abs. 3 Satz 2 ist eine Änderung des Verweises erforderlich geworden. Durch die Umgestaltung der Vorschriften über die Grundstücksteilung und der deshalb vorgenommenen Übernahme der Regelungen über die Genehmigungsfrist und das

Zeugnis über die Genehmigungsfiktion in § 22 Abs. 5 (ursprünglich in § 19 Abs. 3 Satz 2 bis 5 und § 20 Abs. 2 BauGB a. F. geregelt) wird in § 51 Abs. 3 Satz 2 nunmehr auf § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 verwiesen. Die Vorschrift des § 51 BauGB a. F. verwies nach dem Wortlaut des § 20 Abs. 2 BauGB a. F. zusätzlich darauf, dass ein Zeugnis auch dann hätte erteilt werden müssen, wenn eine Genehmigung nicht erforderlich war (Negativattest). Diese Regelung ist jedoch entbehrlich, da im Umlegungsrecht ein entsprechender Anwendungsfall nicht gegeben ist. Denn die Fälle, für die im Umlegungsverfahren eine Grundbuchsperrung besteht, sind aus dem für das Bestehen einer Grundbuchsperrung neben dem Umlegungsvermerk allein maßgeblichen Katalog des § 51 Abs. 1 ersichtlich.

### **5.2.6 Umlegungsgebiet (§ 52 Abs. 3 )**

Die Neufassung des § 52 Abs. 3 verdeutlicht, dass es sich auch im Falle der unwesentlichen Änderung des Umlegungsgebiets um eine Änderung des Umlegungsbeschlusses handelt, die indes in entsprechend einfach gelagerten Fällen, in denen Rechte sonstiger Beteiligter nicht betroffen sind, bereits mit ihrer Bekanntgabe an die Eigentümer der betroffenen Grundstücke wirksam wird, und dient damit dem besseren Verständnis der Vorschrift.

### **5.2.7 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis (§ 53 Abs. 2)**

Die Regelung des § 53 Abs. 2 Satz 3 BauGB a. F., wonach auf die Auslegung des Bestandsverzeichnisses und der Bestandskarte verzichtet werden konnte, wenn alle Beteiligten einverstanden waren, ist aufgehoben worden. Die Vorschrift hatte keine praktische Bedeutung erlangt, zumal dem Bedarf der Verwaltungspraxis an einer Vermeidung von entbehrlichen Verfahrensschritten bereits durch die Regelung des § 53 Abs. 3 Rechnung getragen wird, wonach in Fällen geringer Bedeutung – z. B. wenn nur wenige Grundstücke betroffen sind – auf die Auslegung verzichtet werden kann.

### **5.2.8 Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk (§ 54 Abs. 2)**

Nach § 54 Abs. 2 Satz 2 ist § 22 Abs. 6 entsprechend anzuwenden. Danach darf das Grundbuchamt Eintragungen nur vornehmen (Grundbuchsperrung), wenn der Genehmigungsbescheid oder ein Zeugnis über die Genehmigungsfiktion (§ 22 Abs. 5 Satz 5) vorgelegt wird. Ist dennoch eine Eintragung vorgenommen worden, kann die

Gemeinde um Eintragung eines Widerspruchs ersuchen, der unter den in § 22 Abs. 6 Satz 3 geregelten Voraussetzungen wieder gelöscht werden kann. Insoweit ist zu beachten, dass für die dem Wortlaut des § 22 Abs. 6 nach ebenfalls geregelte Freistellungserklärung der Gemeinde im Umlegungsrecht kein Anwendungsbereich besteht, da sich der Umfang des Genehmigungsvorbehalts ausschließlich nach § 51 Abs. 1 richtet und daher § 22 Abs. 8 im Umlegungsrecht keine Anwendung findet. Eine Freistellungserklärung hat die Gemeinde gemäß § 22 Abs. 8 dann zu erteilen, wenn die Voraussetzungen für den Genehmigungsvorbehalt einer Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion entfallen sind. In der Umlegung kann der Genehmigungsvorbehalt des § 51 Abs. 1 demgegenüber nur dann entfallen, wenn der Umlegungsbeschluss aufgehoben oder entsprechend geändert wird. In diesem Fall kann das Grundbuchamt um Löschung des Umlegungsvermerks im Grundbuch ersucht werden, so dass auch aus dem Grundbuch ersichtlich ist, dass eine Grundbuchsperre nicht mehr besteht und demnach auch keine Freistellungserklärung zu deren Überwindung erforderlich ist.

Die entsprechende Anwendung des § 22 Abs. 6 entspricht den Regelungen im Zusammenhang mit der Genehmigung in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 Abs. 6 Satz 1 und 2), der sanierungsrechtlichen bzw. erhaltungsrechtlichen Genehmigung (§ 145 Abs. 6 bzw. § 173 Abs. 1).

### **5.2.9 Umlegungsmasse und Verteilungsmasse (§ 55 Abs. 2 Satz 1)**

Die Neuregelung des § 55 Abs. 2 Satz 1 erstreckt die gesetzliche Ermächtigung für den Vorwegabzug von Flächen aus der Umlegungsmasse auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bisher war lediglich ein Vorwegabzug von Flächen in Bebauungsplangebieten innerhalb des Umlegungsgebietes möglich. Durch die Einbeziehung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird der Anwendungsbereich der Vorschrift praxisgerecht erweitert. Somit können Flächen für Erschließungsanlagen und sonstige, den Bewohnern dienende Einrichtungen, wie z.B. Kinderspielplätze oder Schutzvorkehrungen vor Emissionen auch in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen vorweg ausgeschieden werden. Die Änderung ist eine Konsequenz des mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 eingeführten Verzichts auf das Vorliegen eines Bebauungsplans als Voraussetzung für die Herstellung von Erschließungsanlagen (§ 125 Abs. 2). Sie soll eine städtebaulich sinnvolle Bodenordnung im

unbeplanten Innenbereich auch dann ermöglichen, wenn zugleich die Änderung oder Herstellung von Erschließungsmaßnahmen erforderlich wird. Dabei kann sich die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme bestimmter Flächen aus einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 3) oder sonst aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung einer nach § 34 zulässigen Nutzung, z.B. bei qualifizierten Anhaltspunkten aufgrund der örtlichen Situation oder Festsetzungen von Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 ergeben.

#### **5.2.10 Verteilung nach Flächen (§ 58 Abs. 1 Satz 4)**

Der neue § 58 Abs. 1 Satz 4 bestimmt, dass der Umlegungsvorteil in Geld auszugleichen ist, soweit dieser den Flächenbeitrag nach § 58 Abs. 1 Satz 1 übersteigt. Durch die Neuregelung werden die Verteilungsmaßstäbe der Wertumlegung und der Flächenumlegung in wirtschaftlicher Hinsicht gleichgestellt. Zugleich wird der Deckungsbeitrag für die Verfahrens- und Sachkosten (gem. § 78) bei der Flächenumlegung erhöht, um den Gemeinden, die auch bisher traditionell die Flächenumlegung bevorzugten, einen Anreiz zu geben, dieses bewährte Verfahren auch künftig beizubehalten.

#### **5.2.11 Zuteilung und Abfindung (§ 59)**

Nach § 59 Abs. 2 Satz 1 ist, soweit unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften eine Zuteilung der nach §§ 57 und 58 errechneten Anteilsflächen nicht möglich ist, ein Geldausgleich vorzunehmen.

Mit der Änderung wurde auf die gesonderte Hervorhebung des Bebauungsplans als Hinderungsgrund für eine Zuteilung nach der alten Fassung des Baugesetzbuchs verzichtet, da sich eine solche Situation bezüglich der Unmöglichkeit der Flächenzuteilung auch bei Umlegungsverfahren in im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 ergeben kann.

In der neuen Fassung des § 59 Abs. 2 Satz 3 ist geregelt, dass sich der Geldausgleich nach dem Verkehrswert bemisst, soweit die Zuteilung den Sollanspruch mehr als nur unwesentlich überschreitet und dadurch die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung ermöglicht. Der bisherige Wortlaut „bebauungsplanmäßige Nutzung“ ist durch die „bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung“ ersetzt worden. Die Zuteilung

der Grundstücksflächen kann neben dem Bebauungsplangebiet auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu einer wesentlichen Überschreitung des Soll-Anspruchs führen, so dass auch diese Fälle als von der bisherigen Regelung im Rahmen einer entsprechenden Auslegung des Gesetzestextes erfasst angesehen wurden. Durch die Neufassung wird die Regelung auch auf zulässige Nutzungen nach § 34 erstreckt.

Auch die Änderung in § 59 Abs. 3 trägt der Erleichterung der Umlegung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rechnung. Die bisherige ausdrückliche Anknüpfung an das Vorliegen eines Bebauungsplans ist entfallen, da sie keine zwingende Voraussetzung für eine vom Eigentümer beantragte Abfindung mit anderweitigen Rechten ist.

Mit den Änderungen der Absätze 5 und 8 des § 59 wird verdeutlicht, dass diese Absätze im Unterschied zu den anderen Absätzen des § 59 nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans anwendbar sind.

#### **5.2.12 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten (§ 61 Abs. 1 Satz 2)**

Die neue Fassung des § 61 Abs. 1 Satz 2 regelt, dass sowohl im Geltungsbereich eines Bebauungsplans als auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Flächen für überwiegend den Bewohnern dienende Anlagen festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden können. Damit wird eine Harmonisierung zu der Änderung des § 55 Abs. 2, die die Möglichkeit der Vorwegausscheidung von Flächen auch auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ausdehnt, erreicht.

#### **5.2.13 Vorzeitige Besitzeinweisung (§ 77 Abs. 1 Satz 1)**

Durch die Neufassung des § 77 Abs. 1 Satz 1 wird verdeutlicht, dass die Vorschrift ausschließlich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Anwendung findet.

### **5.3 Vereinfachte Umlegung (§§ 80 – 84)**

Das im Zweiten Abschnitt des Vierten Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs bisher in den §§ 80 ff. BauGB a. F. geregelte Grenzregelungsverfahren ist zu einem

vereinfachten Umlegungsverfahren fortentwickelt worden. Dabei wird dem vergleichsweise geringen Verfahrensaufwand des bisherigen Grenzregelungsrechts ein größerer Anwendungsbereich gegeben, um den Anforderungen der Praxis im Sinne eines vereinfachten „kleinen“ Umlegungsverfahrens besser gerecht zu werden.

### **5.3.1 Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten (§ 80)**

In § 80 Abs. 1 ist der Anwendungsbereich dahingehend weiter gefasst worden, dass im Gegensatz zur bisherigen Grenzregelung nicht nur die Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung und die Beseitigung baurechtswidriger Zustände, sondern, wie in der Umlegung, eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zweckmäßige Neuordnung der Grundstücke nach Lage, Form und Größe ermöglicht werden soll. Hierzu dient der Verweis auf den neu gefassten § 45.

Zudem gelten für die vereinfachte Umlegung auch die Voraussetzungen des § 46 Abs. 1. Demnach muss die Umlegung zur Verwirklichung eines Bebauungsplans oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung nach § 34 erforderlich sein. Einer Anordnung durch die Gemeinde bei der vereinfachten Umlegung bedarf es nicht (§ 80 Abs. 2 Satz 2).

Erweitert wurde der Tatbestand des § 80 Abs. 1 BauGB a. F. auch dahingehend, dass in die vereinfachte Umlegung nicht nur unmittelbar aneinandergrenzende Grundstücke sondern auch in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke einbezogen werden können.

Nach § 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB a. F. konnte eine Grenzregelung demgegenüber nur dann durchgeführt werden, wenn die Grundstücke oder Grundstücksteile „benachbart“ waren (d.h. in enger Auslegung unmittelbar aneinandergrenzten).

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die erweiterten Möglichkeiten der vereinfachten Umlegung. Obwohl es sich bei dem in der Abbildung dargestellten Beispiel um eine einfach zu vollziehende Bodenordnung handelt, reicht es gerade nicht aus, die Grundstücke bzw. Grundstücksteile lediglich zwischen den unmittelbaren Nachbarn auszutauschen. Für eine sinnvolle Bodennutzung ist es vielmehr erforder-

lich, völlig neue Baugrundstücke zu bilden. Dies wird nunmehr durch das vereinfachte Umlegungsverfahren erleichtert.

Wie im bisherigen Recht dürfen auch im Rahmen der vereinfachten Umlegung die auszutauschenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile nicht selbstständig bebaubar sein. Durch die Formulierung in § 80 Abs. 1 Satz 2 („auszutauschenden oder einseitig zuzuteilenden Grundstücke oder Grundstücksteile“) wird verdeutlicht, dass nur die für die Bodenordnung benötigten Wechselflächen nicht selbstständig bebaubar sein dürfen. Demnach kann der Teil eines bebauten Grundstücks, welcher selbstständig nicht bebaubar ist, als Wechselfläche einem anderen Grundstück zugeteilt werden, auch wenn der beim ursprünglichen Eigentümer verbleibende Grundstücksteil selbstständig bebaubar ist.

Abb.: Ausgangslage

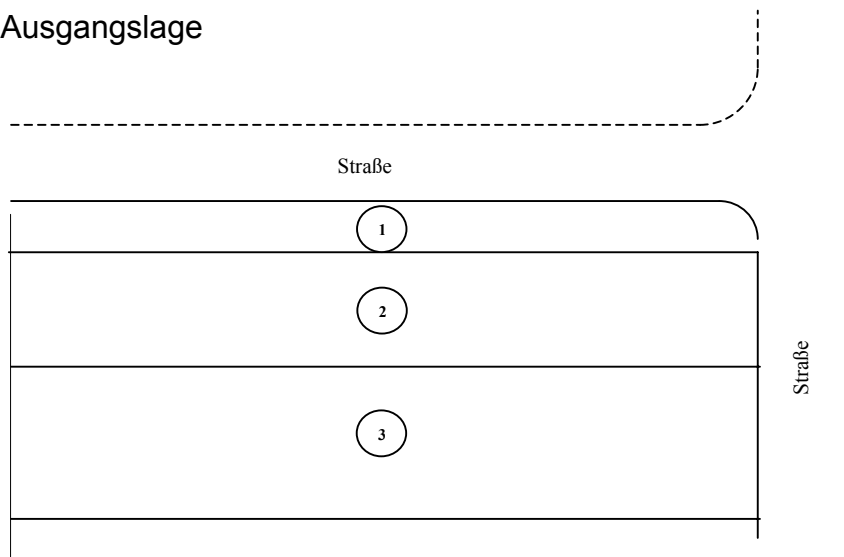
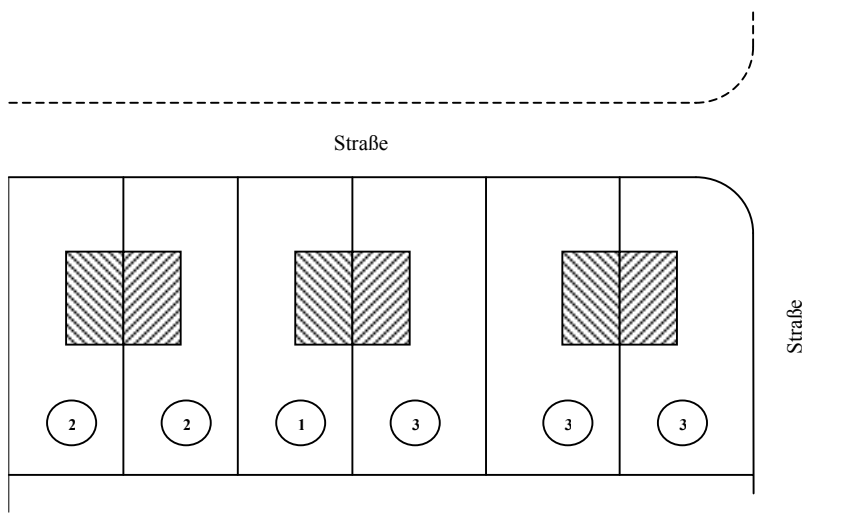


Abb.: nach der Neuordnung





Der neu eingefügte § 80 Abs. 2 verdeutlicht, dass wie bei der bisherigen Grenzregelung die Vorschriften des Ersten Abschnitts nur eingeschränkt anwendbar sind. Damit ist sichergestellt, dass zusätzliche Anforderungen an das vereinfachte Umlegungsverfahren nicht gestellt werden.

Für die Durchführung der vereinfachten Umlegung bedarf es im Unterschied zur bisherigen Grenzregelung der Vorgabe von Verteilungsmaßstäben, um die Gleichbehandlung der Eigentümer zu sichern. In dem neu eingefügten § 80 Abs. 3 Satz 1 wird ein einfach zu handhabender Zuteilungsmaßstab geregelt, der den Grundprinzipien der Verteilungsmaßstäbe und Zuteilungsgrundsätze in der Umlegung gem. §§ 56 bis 59 (Zuteilung in gleicher oder gleichwertiger Lage entsprechend dem Verhältnis der früheren Grundstückswerte) entspricht.

Wie im bisherigen Grenzregelungsverfahren dürfen auch im vereinfachten Umlegungsverfahren durch die Neuordnung bewirkte Grundstückswertminderungen nur unerheblich sein (vgl. § 80 Abs. 3 Satz 2). Von diesen Zuteilungsgrundsätzen darf im Vereinbarungswege mit Zustimmung der Eigentümer abgewichen werden (vgl. § 80 Abs. 3 Satz 3, § 56 Abs. 2).

Die Änderungen in § 80 Abs. 4 und 5 sind lediglich redaktioneller Natur in Folge der Einführung der neuen Absätze 2 und 3 sowie der geänderten Bezeichnung als „Vereinfachte Umlegung“.

### **5.3.2 Geldleistungen (§ 81)**

In § 81 Abs. 1 Satz 1 BauGB a. F. ist hinsichtlich des von dem Eigentümer zu leistenden Geldausgleichs zwischen „Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregelung bewirkt wurden“ und „Wertunterschieden ausgetauschter Grundstücksteile“ unterschieden worden. Mit der Neufassung des § 81 Abs. 1 Satz 1 wird für die Ausgleichspflicht durch die Grundstückseigentümer in der vereinfachten Umlegung wie in der Umlegung (§ 57 Satz 4) ein einheitlicher Maßstab geregelt. Dieser Maßstab stellt auf sämtliche Vorteile hinsichtlich der Grundstücke ab, die durch das

vereinfachte Umlegungsverfahren entstanden sind. Damit werden sowohl Wertänderungen, die sich infolge der Änderungen des Bodenwerts, wie auch sonstige Wertzuwächse, die sich aus der Veränderung des Bestands ergeben, erfasst.

### **5.3.3 Beschluss über die vereinfachte Umlegung (§ 82)**

In § 82 Abs. 1 Satz 1 wird eine verfahrensrechtliche Ergänzung vorgenommen, wonach die Gemeinde den in § 82 geregelten Beschluss über die vereinfachte Umlegung vor Beschlussfassung mit den Eigentümern zu erörtern hat. Dadurch wird dem erweiterten Anwendungsbereich der vereinfachten Umlegung gegenüber der Grenzregelung im Hinblick auf die Beteiligung und Information der Betroffenen Rechnung getragen.

Im neuen § 82 Abs. 2 Satz 2 wird regelt, dass die Beteiligten zusammen mit der Zustimmung des ihre Rechte betreffenden Auszugs aus dem Beschluss gem. § 82 Abs. 2 Satz 1 darauf hinzuweisen sind, dass der Beschluss bei einer zu benennenden Stelle eingesehen werden kann. Dies entspricht der Regelung in § 69 Abs. 1 Satz 2.

### **5.3.4 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung (§ 83)**

Die neue Formulierung des § 83 Abs. 3 Satz 2 verdeutlicht, dass das Grundstück oder der Grundstücksteil nur dann zum Bestandteil eines anderen Grundstücks wird, wenn es diesem im Beschluss über die vereinfachte Umlegung zugeteilt wird.

## **6 Besonderes Städtebaurecht**

### **6.1 Änderung der Zuständigkeit für sanierungsrechtliche Genehmigungen**

geänderte Vorschriften: § 145 Abs. 1 und 6

#### **6.1.1 Änderung der Zuständigkeit**

Im Interesse einer bürgerfreundlichen Praxis erfolgte eine Zuständigkeitskonzentration des sanierungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen

zum Inhalt haben und für die eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine Zustimmung erforderlich ist, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde erteilt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist weiterhin ein eigenständiger Genehmigungstatbestand und kein aufgedrängtes Recht i.S.v. §§ 63, 64 MBO. Sie ist daher vom Antragsteller auch mit den für die sanierungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Antragsunterlagen zu beantragen.

**a)** Hinsichtlich der Genehmigungsfrist bzw. Genehmigungsfiktion (§ 145 Abs. 1 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6) ist zu beachten, dass diese sich nur auf das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren und nicht auf das bauordnungsrechtliche Verfahren bezieht.

Im Fall der Zuständigkeitskonzentration nach neuem Recht gilt, dass die Baugenehmigungsbehörde über die Genehmigung innerhalb eines Monats nach Eingang der prüffähigen Antragsunterlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden hat. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird (§ 22 Abs. 5 Satz 2 und 4). Die Genehmigungsfiktion als Folge des Verstreichens der Genehmigungsfrist tritt im Fall der Zuständigkeitskonzentration unabhängig davon ein, ob die Entscheidung unterblieb, weil die Baugenehmigungsbehörde die Angelegenheit noch nicht abschließend bearbeiten konnte oder weil die Gemeinde ihre Einvernehmenserklärung nicht rechtzeitig abgab. Über die Genehmigungsfiktion hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen (§ 22 Abs. 5 Satz 5).

§ 22 Abs. 5 Satz 3 sieht vor, dass die Monatsfrist verlängert werden kann, wenn die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden kann, höchstens jedoch um drei Monate. Die Bauaufsichtsbehörde hat dies dem Antragsteller vor Ablauf der Frist in einem Zwischenbescheid mitzuteilen. Der Zwischenbescheid ist als unselbständige Verfahrenshandlung kein Verwaltungsakt und kann deshalb nicht selbständig angefochten werden. Im Falle der Zuständigkeitskonzentration nach neuem Recht kann von dieser Verlängerungsmöglichkeit bei entsprechender Sachlage z. B. zur Klärung des gemeindlichen Einvernehmens Gebrauch gemacht werden. Nach § 22 Abs. 5 Satz 6 gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn

es nicht binnen zwei Monaten verweigert wird. Der Fristbeginn richtet sich nach dem Eingang des Ersuchens bei der Gemeinde. Eine abweichende Regelung dazu enthält § 22 Abs. 5 Satz 6: Danach steht dem Ersuchen nach dem Einvernehmen gegenüber der Gemeinde die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn dies nach Landesrecht vorgeschrieben ist. Diese Regelung hat nur dann eine Bedeutung, wenn die Monatsfrist für die Genehmigungsfiktion verlängert wurde, da im übrigen bereits nach einem Monat dem Antragsteller gegenüber die Genehmigungsfiktion eintritt.

**b)** Die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Baugenehmigungsbehörde sieht das Baugesetzbuch nicht vor, sie wäre auch im Hinblick auf § 145 Abs. 3 Nr. 1 und die Absätze 4 und 5 im Einzelfall problematisch. Unter einem Einvernehmen ist die Zustimmung zu verstehen.

Wird die Genehmigung nach § 145 Abs. 5 versagt, unter Auflagen, befristet, bedingt erteilt oder vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht, richtet sich Widerspruch oder Klage gegen die Baugenehmigungsbehörde. Zuständig für den Widerspruchsbescheid ist die nach Landesrecht bestimmte Behörde.

**c)** Durch den Verweis in § 169 Abs. 1 Nr. 3 auf die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorschriften erstreckt sich diese Änderung auf das Recht der Entwicklungsmaßnahmen.

### **6.1.2 Auswirkungen auf das grundbuchrechtliche Verfahren (§ 145 Abs. 6)**

In Satz 1 wird § 22 Abs. 6 über die Grundbuchsperrung für entsprechend anwendbar erklärt. Darüber hinaus wird in Satz 2 z.B. für den Fall einer allgemein erteilten Genehmigung nach § 144 Abs. 3 bzw. einer Genehmigungsfreistellung nach § 44 Abs. 4 das für den Grundbuchvollzug erforderliche Zeugnis geregelt.

## **6.2 Wegfall der Bestätigungspflicht für Sanierungs- und Entwicklungsträger**

geänderte Vorschriften: § 157 Abs. 1, § 158

Das Bestätigungsverfahren für Sanierungs- und Entwicklungsträger durch die Lan-

desbehörden wurde vollständig abgeschafft. Für einmal erteilte Bestätigungen ist § 43 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz zu beachten. Die Landesbehörden erteilen künftig keine Bestätigungen mehr.

Die materiellen Voraussetzungen der Tätigkeit haben sich jedoch nicht verändert. Das bedeutet für Kommunen, die sich eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers bedienen wollen, dass sie dessen Eignung vor Vertragsschluss selbst kontrollieren müssen. Darüber hinaus sollten sie während der Laufzeit des Vertrages kontinuierlich überprüfen, ob die Voraussetzungen des § 158 weiterhin vorliegen. Bei bereits geschlossenen Vertragsverhältnissen sollten zusätzliche Berichtspflichten (z.B. jährliche Vorlage des Prüfberichts der Geschäftstätigkeit, Mitteilungen über personelle Veränderungen der zur Vertretung berufenen Personen sowie der leitenden Angestellten) vertraglich vereinbart werden.

### **6.3 Änderungen im Bereich des Entwicklungsmaßnahmerechts (§§ 165 bis 171); Wegfall der Genehmigungspflicht für Entwicklungssatzungen**

Geänderte Vorschriften: § 165 Abs. 7 und 8 sowie § 203 Abs. 3 und § 246 Abs. 1 und 1a

Die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs durch Entwicklungssatzung ist künftig bundesrechtlich nicht mehr genehmigungspflichtig. Hiervon unberührt bleibt eine etwaige rechtliche Überprüfung im Rahmen der Kommunalaufsicht oder der fördernden Stelle bei der Feststellung der Fördervoraussetzungen. Im Übrigen können die Länder gem. § 246 Abs. 1a Satz 1 Halbsatz 1 nunmehr bestimmen, dass Entwicklungssatzungen vor ihrem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen sind.

Bisher war im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von der Gemeinde ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen, beizufügen. Der Wegfall des Genehmigungsverfahrens entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, in darlegbarer Weise die Gründe zu prüfen, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen; vielmehr

ist nunmehr nach § 165 Abs.7 Satz 2 eine entsprechende Begründung der Entwicklungssatzung beizufügen.

Da die Genehmigungspflicht entfallen ist, war die Regelung des § 165 Abs. 7 Satz 2 entbehrlich und aufzuheben. Weitere Folgeänderungen ergaben sich für § 165 Abs. 8 Sätze 1 und 2 sowie für § 203 Abs. 3.

## **6.4 Verankerung des Stadtumbaus und der sozialen Stadt im Baugesetzbuch (§§ 171a bis 171e)**

### **6.4.1 Verhältnis zu anderen städtebaurechtlichen Instrumenten**

Mit den Neuregelungen werden für den Stadtumbau und die soziale Stadt jeweils eigenständige Regelungen zur Verfügung gestellt.

Im Verhältnis zu den geltenden städtebaulichen Vorschriften – insbesondere des Besonderen Städtebaurechts – ist zu berücksichtigen, dass bereits diese den Gemeinden ein planerisches und durchführungsbezogenes Instrumentarium zur Steuerung der Stadtentwicklung zur Verfügung stellen. Insoweit zeigt sich jedoch, dass es dieser Instrumente für Gebiete des Stadtumbaus und der sozialen Stadt in vielen Fällen nicht oder nicht in vollem Umfang bedarf, auch wenn sie im Einzelfall sinnvoll eingesetzt werden können.

Für die Bauleitplanung besteht hinsichtlich des Stadtumbaus z.B. vielfach kein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3. Denn sowohl der Rückbau als auch die Modernisierung und Sanierung von Gebäuden verlangen z. B. nicht unbedingt die Änderung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstabs. Auch das Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmerecht kommt im Rahmen der Aufgaben des Stadtumbaus in Betracht. Die Praxis der Städtebauförderung hat sich dem Bedarf angepasst, den Stadtumbau auch außerhalb von nach dem Besonderen Städtebaurecht förmlich festgesetzten Gebieten in solchen Gebieten zu fördern, die allein durch Beschluss der Gemeindevertretung zu Stadtumbaugebieten erklärt worden sind.

Grundsätzlich bedarf es weder beim Stadtumbau nach den §§ 171a ff. noch bei der sozialen Stadt nach § 171e eines förmlichen Verfahrens und hoheitlicher Eingriffe,

wie der Verfügungs- und Veränderungssperre nach §§ 144,145 oder der Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nach den §§ 153 ff.

#### **6.4.2 Überblick über die Neuregelungen**

Die §§ 171a bis 171d enthalten folgende, aufeinander aufbauende Regelungen:

- Beschreibung der Stadtumbaumaßnahmen als Maßnahmen, die sowohl anstelle als auch ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (insbesondere Sanierung und Entwicklung) durchgeführt werden können (§ 171a Abs. 1);
- Beschreibung der Voraussetzungen sowie der Ziele von Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a Abs. 2 und 3);
- Festlegung eines Stadtumbaugebiets aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses verbunden mit einem unter Einbeziehung der Beteiligten erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzept (§ 171b);
- Verpflichtung der Gemeinde zur zügigen Durchführung (§ 171a Abs. 1) und Betonung der Notwendigkeit des einvernehmlichen Vorgehens einschließlich städtebaulicher Verträge („Stadtumbauvertrag“), z.B. mit den Wohnungsunternehmen (§ 171c);
- Verknüpfung der Gebietsfestlegung mit den Förderbestimmungen der §§ 164a und 164b (§ 171b Abs. 4);
- Ermächtigung der Gemeinden zum Erlass einer Satzung, mit der im Stadtumbaugebiet kontraproduktive Entwicklungen – wie der Rückbau oder auch die Modernisierung an falscher Stelle – nach Einzelfallprüfung unterbunden werden können (§ 171d).

Ähnlich wird bei der sozialen Stadt (§ 171e) das Verhältnis zu den sonstigen Instrumenten des Baugesetzbuchs, die Beschreibung der Voraussetzungen und Maßnah-

men, die Gebietsfestlegung, die Mitwirkung der Beteiligten, die Verknüpfung mit den Förderbestimmungen einschließlich der Bündelung des Mitteleinsatzes geregelt.

### **6.4.3 Die einzelnen Vorschriften zum Stadtumbau**

#### **6.4.3.1 Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a)**

§ 171a mit der Überschrift „Stadtumbaumaßnahmen“ enthält Regelungen über den Zweck, die Aufgabe und den Anwendungsbereich von Stadtumbaumaßnahmen.

**a)** In Absatz 1 wird vergleichbar mit dem Sanierungsrecht (§ 136 Abs. 1) der Charakter von Stadtumbaumaßnahmen als eine Gesamtmaßnahme, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, festgelegt. Wie im Sanierungsrecht erfordert die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen danach ein qualifiziertes öffentliches Interesse, das sich aus den jeweiligen Zielen und Zwecken der Maßnahme (Absatz 2 und 3) ergeben muss. Zum Anwendungsbereich der Vorschriften wird bestimmt, dass Stadtumbaumaßnahmen auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden können. Dies trägt den Überschneidungsmöglichkeiten und möglichen Anwendungserfordernissen weiterer städtebaulicher Instrumente Rechnung. Es wird zugleich verdeutlicht, dass auch die alleinige Anwendung der §§ 171a ff. selbst für den Fall ausreichend sein kann, dass beispielsweise wegen vorhandener städtebaulicher Missstände die Einleitung eines Sanierungsverfahrens möglich wäre. Die Gemeinde wird so in die Lage versetzt, ausschließlich nach den neuen Vorschriften über den Stadtumbau vorzugehen, soweit sie dies für zweckmäßig erachtet, es sich gemäß Absatz 1 um eine städtebauliche Gesamtmaßnahme handelt, die im öffentlichen Interesse liegt, und die in Absatz 2 genannte Zielsetzung es erfordert.

**b)** Vergleichbar mit § 136 Abs. 2 („städtebauliche Missstände“) beschreibt Absatz 2 Stadtumbaumaßnahmen und deren Zielsetzung im Sinne von Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten (Satz 1). Als gesetzliches Beispiel für erhebliche städtebauliche Funktionsverluste wird ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, genannt (Satz 2). Ihnen steht gleich ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen z. B.



für Handel und Gewerbe. Mit dieser Zielrichtung wird insbesondere auch den besonderen Umständen des Stadtumbaus in den so genannten „Rückbaugebieten“ Rechnung getragen. Insoweit sind einerseits „Anpassungen“ zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen ausreichend, andererseits genügt für die Anwendung der Vorschriften zum Stadtumbau auch, dass erhebliche städtebauliche Funktionsverluste lediglich zu „erwarten“ sind. Dies ist der Fall, wenn auf Grund von feststellbaren Entwicklungen und ausreichend belastbaren Prognosen erhebliche Funktionsverluste zu erwarten sind.

**c)** Die Ziele und Aufgaben des Stadtumbaus werden in Absatz 3 beispielhaft konkretisiert. Diese Beispiele sollen die wesentlichen Handlungserfordernisse beschreiben, z. B. dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Diese Aufgabenbestimmung stellt keine Ermächtigungsnorm dar. Zur hoheitlichen Umsetzung einzelner Maßnahmen ist vielmehr auf die hierfür jeweils einschlägige Ermächtigungsgrundlage zurückzugreifen. Bedarf es z.B. der Umsetzung über städ-

tebauliche Gebote, sind dementsprechend die Voraussetzungen nach den §§ 175 ff. zu beachten.

Absatz 3 bestimmt ferner, dass Stadtumbaumaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit „dienen“ (Satz 1). Die Vorschrift hat ähnlich wie die Parallel-Regelung im Sanierungsrecht (§ 136 Abs. 4 Satz 1) lediglich programmatische Bedeutung. Stadtumbaumaßnahmen müssen daher nicht etwa – wie bei einer Enteignung – aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit „erforderlich„ sein. Insoweit unterscheiden sich die Voraussetzungen für die Anwendung des Stadtumbaurechts auch von der Rechtslage bei der Festlegung eines Entwicklungsbereichs, bei dem das Allgemeinwohlerfordernis wegen seiner enteignungsrechtlichen Vorwirkung im Gegensatz zum Sanierungs- bzw. Stadtumbaurecht ausdrücklich geregelt ist (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2). Der gesetzliche Programmsatz über die Allgemeinwohldienlichkeit von Stadtumbaumaßnahmen verdeutlicht jedoch wie im Sanierungsrecht den hohen Stellenwert, den der Gesetzgeber dem Stadtbau als einer öffentlichen Aufgabe beimisst und kann damit als gesetzgeberische Wertentscheidung auch im Zusammenhang mit anderen Auslegungsfragen von Bedeutung sein.

#### **6.4.3.2 Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171b)**

§ 171b regelt neben der Gebietsfestlegung für das Stadtumbaugebiet die Anforderung an das städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die Anwendung der förderrechtlichen Bestimmungen der §§ 164a und 164b.

a) Absatz 1 bestimmt, dass die Gemeinde das Stadtumbaugebiet durch einfachen Beschluss festlegt. In seinem räumlichen Umfang ist das Gebiet so festzulegen, dass sich die Stadtumbaumaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Die Gebietsabgrenzung ist daher maßgeblich unter Vollziehbarkeitsgesichtspunkten vorzunehmen. Insoweit bildet vor allem die Anforderung des § 171a Abs. 1 bezüglich der „einheitlichen und zügigen Durchführung“ einen Maßstab. Bei der Auslegung des Merkmals der zügigen Durchführung kann – wie im Sanierungsrecht -, eine absolute zeitliche Grenze nicht festgelegt werden. Die Dauer des Verfahrens wird zwangsläufig von den jeweils zu bewältigenden Problemen abhängig sein, wobei die neuen Vorschriften weniger ein förmliches als ein konsensuales Vorgehen bezwecken. Auch bei die-

sem Ansatz empfiehlt es sich, nach einer ersten Planungsphase beispielgebende Maßnahmen zu realisieren.

b) Im Übrigen soll sich die Gebietskulisse aus dem in Absatz 2 geregelten städtebaulichen Entwicklungskonzept ergeben, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Absatz 2 Satz 1 bezeichnet das von der Gemeinde aufzustellende städtebauliche Entwicklungskonzept als „Grundlage“ für den Beschluss über das Stadtumbaugebiet. Hieran zeigt sich, dass die Gebietsfestlegung neben den Anforderungen, die sich aus § 171a für den Stadtumbau ergeben, im Wesentlichen auch durch die planerischen („konzeptionellen“) stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen der Gemeinde bestimmt ist, die in dem städtebaulichen Entwicklungskonzept (vergleichbar den Zielen und Zwecken der Sanierung, § 140 Nr. 3) ihren Niederschlag finden.

Die stadtentwicklungspolitischen Erfordernisse und Vorstellungen der Gemeinde sind letztlich auch der Maßstab für Umfang und Inhalt des städtebaulichen Entwicklungskonzepts selbst. Grundsätzlich wird das städtebauliche Entwicklungskonzept gemeindeweit aufzustellen sein. Dies folgt jedenfalls bei kleinen und mittleren Gemeinden „aus der Natur der Sache“, insbesondere aus der Notwendigkeit, die stadträumlichen und sonstigen Verflechtungen angemessen zu berücksichtigen. Erforderlich wird damit lediglich die Erfassung der für die jeweilige Stadtumbaumaßnahme in dem betreffenden Gebiet und in ihren Auswirkungen sowie in ihrer Bedeutung auf und für das übrige Stadtgebiet bedeutsamen Aspekte des Stadtumbaus, wie z.B. die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Vor allem bei begrenzten Maßnahmen sind daher in der Regel nur entsprechend geringe Anforderungen an das Entwicklungskonzept zu stellen.

Die sich in der Praxis regelmäßig ergebende Notwendigkeit, das städtebauliche Entwicklungskonzept im Laufe der Zeit fortzuschreiben und anzupassen, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Einer solchen Regelung bedarf es hier jedoch ebenso wenig, wie es im Sanierungsrecht einer Regelung über die Fortschreibung der Ziele und Zwecke der Sanierung (das Sanierungskonzept) bedürfte. Als materielle Anforderung an das städtebauliche Entwicklungskonzept ist schließlich die Beachtung des Abwägungsgebots geregelt, wobei Inhalt und Umfang der Abwägungspflicht sich un-

ter Berücksichtigung der planerischen Gestaltungsfreiheit der Kommune sowie des informellen Charakters des Stadtentwicklungskonzepts nur situationsangepasst bestimmen lassen. Dabei schränkt der informelle Charakter des städtebaulichen Entwicklungskonzepts, d.h. das Fehlen einer unmittelbaren Rechtswirkung seiner Inhalte gegenüber Dritten, die Reichweite des Abwägungsgebots, z.B. im Vergleich zu den bodenrechtlich unmittelbar verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans, entsprechend ein. Dies kann insbesondere, unter Beachtung der rechtstaatlichen Grenzen, vor allem des Diskriminierungsverbots, die Abwägungsbedürftigkeit privater Belange betreffen.

Die Zuständigkeit für das städtebauliche Entwicklungskonzept ergibt sich aus den kommunalverfassungsrechtlichen Bestimmungen des Landesrechts.

c) Verfahrensmäßig ist für die Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen in Absatz 3 die Betroffenenbeteiligung durch den Verweis auf § 137 und die Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger durch den Verweis auf § 139 vorgeschrieben. Diese Beteiligungspflichten erfassen auch die Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Der Kreis der zu Beteiligten richtet sich jeweils nach der Betroffenheit der Bürger (§ 137) bzw. danach, inwieweit die Träger öffentlicher Belange (§ 139) berührt sein können. Als Maßstab für den Umfang der Beteiligung sind die beabsichtigten Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet heranzuziehen.

d) Nach Absatz 4 sind die §§ 164a und 164b im Stadtumbaugebiet entsprechend anzuwenden. Damit wird die bisherige Praxis der Städtebauförderung nahtlos weitergeführt.

#### **6.4.3.3 Stadtumbauvertrag (§ 171c)**

Die gesetzliche Regelung über den Stadtumbauvertrag folgt der Erkenntnis aus der Praxis des Stadtumbaus, dass vertragliche Lösungen zur Bewältigung des Stadtumbaus – insbesondere hinsichtlich des erforderlichen Rückbaus – regelmäßig vorzuziehen sind. In Satz 1 wird dementsprechend herausgestellt, dass die Gemeinde zur Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzepts die Möglichkeiten nutzen

soll, soweit erforderlich, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Als Vertragsgegenstände werden dann in Satz 2 der Vorschrift „insbesondere“ die Durchführung des Rückbaus, der Verzicht auf die Geltendmachung von Planungsschäden sowie der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern genannt. Durch die „Soll“-Vorschrift wird die Gemeinde somit verpflichtet, soweit erforderlich und nicht besondere Umstände vorliegen, die gegebenen Möglichkeiten zu städtebaulichen Verträgen zu nutzen. Auch wenn damit kein Kontrahierungszwang verbunden ist, hat die Gemeinde folglich die Möglichkeiten vertraglicher Regelungen mit den potenziell Beteiligten auszuloten (z.B. anlässlich der Beteiligung der Betroffenen im Rahmen der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts) und im Rahmen des Zumutbaren auch zu nutzen. Hierbei wird sich die Zumutbarkeit insbesondere nach der Eignung des jeweils vorgeschlagenen vertraglichen Regelungsinhalts zur Verwirklichung des dem Stadtumbau insgesamt zugrunde liegenden Konzepts beurteilen.

Die beispielhaft genannten Regelungsgegenstände des Stadtumbauvertrags, die insbesondere auch durch § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 ergänzt werden, berücksichtigen einige spezifische Probleme beim Stadtumbau und sind deshalb ausdrücklich aufgeführt. Dabei dient ihre Aufzählung auch der Verdeutlichung, dass die genannten vertraglichen Regelungen grundsätzlich von Rechts wegen nicht zu beanstanden sind und soll so Rechtssicherheit für entsprechende Vereinbarungen schaffen. Für den Gesetzgeber wegen ihres rechtstaatlichen Gehalts indessen grundsätzlich nicht ausräumbare Schranken vertraglicher Gestaltung ergeben sich freilich aus den ergänzend anwendbaren Vorschriften des § 11 Abs. 2, wonach auch für Stadtumbauverträge das Angemessenheitsgebot und das Koppelungsverbot zu beachten sind. Insoweit gelten also die allgemeinen Grundsätze für öffentlich-rechtliche Verträge. Insbesondere hinsichtlich der Beurteilung der Angemessenheit wird es indes hilfreich sein, dass bereits das städtebauliche Entwicklungskonzept, bzw. die darin konkretisierten Maßnahmen, zu dessen Umsetzung der Vertrag dienen soll, nach § 171b Abs. 2 Satz 3 bereits dem Gebot gerechter Abwägung unterliegt. Aus dem Angemessenheitsgebot ergeben sich somit keine weitergehenden Anforderungen bezogen auf die in diesem Sinne abwägungsgerechten Stadtumbaumaßnahmen selbst –

wie z.B. der Rückbau bestimmter Gebäude – auch soweit diese Gegenstand vertraglicher Regelungen sind.

#### **6.4.3.4 Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171d)**

§ 171d enthält die Ermächtigung für die Gemeinden zum Erlass einer Satzung über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus. Absatz 1 enthält eine der Umstrukturierungssatzung (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) vergleichbare Regelung, die als Satzungszweck neben der sozialverträglichen Durchführung generell die Sicherung von Stadtumbaumaßnahmen bezeichnet. Mit der Satzung werden die sogleich unter a) näher erläuterten Vorhaben einer Genehmigungspflicht unterzogen. Absatz 3 sieht eine Versagungsmöglichkeit für die Genehmigung vor, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahme aufgrund des städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines Sozialplans zu sichern.

**a)** Hinsichtlich der Gebietskulisse der Satzung gilt nach Absatz 1, dass das Satzungsgebiet ein nach § 171b Abs. 1 festgelegtes Stadtumbaugebiet oder Teile davon umfassen kann. Macht die Gemeinde hiervon Gebrauch, weil sie ein entsprechendes Sicherungserfordernis für gegeben hält, sollen die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen. Damit können Vorhaben im Sinne des § 29, die Beseitigung baulicher Anlagen und auch sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen der Genehmigungspflicht unterworfen werden. Sinn der Vorschrift ist es, ein Steuerungsinstrument hinsichtlich der genannten Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Dies betrifft beispielsweise Investitionen an falscher Stelle oder auch die Beseitigung von baulichen Anlagen, soweit diese mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einem Sozialplan (zurzeit) nicht vereinbar sind. Bezweckt ist also eine „Ablaufsicherung“. Eine zeitliche Befristung des Genehmigungsvorbehalts ist gesetzlich, wie auch im Recht der Erhaltungssatzung, nicht geregelt. Eine Befristung ist hingegen durch den Verweis auf § 15 Abs. 1 in den Fällen des § 171d Abs. 2 vorgesehen, wonach Baugesuche bis zu 12 Monate zurückgestellt werden können, wenn der Beschluss über die Aufstellung der Satzung nach § 171d Abs. 1 gefasst ist.

Mit der Satzung nach § 171d Abs. 1 wird nur ein Genehmigungsvorbehalt eingeführt und es erfolgt noch keine konkrete Entscheidung über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit einzelner Maßnahmen. Wie bei der Erhaltungssatzung besteht daher bei der Satzung nach § 171d eine entsprechend eingeschränkte Abwägungspflicht. Die Entscheidung beim Satzungserlass bezieht sich daher nur auf die Berücksichtigung und Gewichtung der städtebaulichen und sozialen Belange. Die Berücksichtigung der konkret betroffenen Eigentümerinteressen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

**b)** Für das Genehmigungsverfahren selbst ist in Absatz 3 geregelt, dass die Genehmigung nur aus den oben bereits genannten städtebaulichen oder sozialplanerischen Gründen versagt werden darf. Damit besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn solche Belange der beantragten Maßnahme nicht entgegenstehen. Die Genehmigung ist nach Absatz 3 Satz 2 ferner zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Diese Vorschrift entspricht § 172 Abs. 4 Satz 2.

**c)** Zur Erleichterung der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen bzw. deren Sicherung ist weiter vorgesehen, dass in den Satzungsgebieten nach § 171d die Auskunftspflicht nach § 138 Anwendung findet (Absatz 4). Zusätzlich wird in Absatz 4 auf die Vorschriften über das Genehmigungsverfahren, den Übernahmeanspruch und die Ausnahmen gem. §§ 173 und 174 verwiesen.

**d)** Schließlich ist im Zusammenhang mit der Satzung nach § 171d auf weitere Ergänzungen des Baugesetzbuchs hinzuweisen, die ebenfalls der Ablaufsicherung dienen bzw. auch nur Folgeänderungen darstellen. Dies betrifft die Einbeziehung der Satzung nach § 171d in das Allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs.1 Satz 1 Nr.4), die Enteignungszwecke (§ 85 Abs. 1 Nr.7) und den Katalog der Ordnungswidrigkeiten (§ 213 Abs. 1 Nr.4). Damit soll jeweils auch in diesen Beziehungen der neue Satzungs- typ mit der Erhaltungs- (bzw. Umstrukturierungs-) Satzung harmonisiert werden. Als Folgeänderung wird in § 180 der Stadtumbau als eine Maßnahme aufgeführt, die zu einer Pflicht zur Aufstellung eines Sozialplans führen kann.

#### **6.4.4 Die Vorschriften zur sozialen Stadt (§ 171e)**

Mit § 171e ist bezweckt, die Programmziele des im Jahre 1999 eingeleiteten Bund-Länder-Programms soziale Stadt wirkungsvoll zu unterstützen und dabei insbesondere geeignete Beteiligungs- und vor allem Mitwirkungsmöglichkeiten zu verankern und die Bündelung des Mitteleinsatzes zu verbessern. In § 171e werden diese Zwecke mit einer gesetzlichen Formulierung des Anwendungsbereichs sowie des Gebietsbezuges in das besondere Städtebaurecht integriert und somit ihr bodenrechtlicher Bezug verdeutlicht.

**a)** Absatz 1 beschreibt dementsprechend die Maßnahmen der sozialen Stadt als städtebauliche Gesamtmaßnahme, für die ein qualifiziertes öffentliches Interesse („deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen“), vorliegen muss, das sich insbesondere aus den weiteren Konkretisierungen der Ziele und Zwecke in Absatz 2 ergeben kann. Auch die Maßnahmen der sozialen Stadt können anstelle oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden.

**b)** In Absatz 2 Satz 1 werden die Maßnahmen als städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Gebieten („Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets“), in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht, definiert. Absatz 2 Satz 2 beschreibt die gebietsbezogenen sozialen Missstände im Sinne einer erheblichen Benachteiligung des Gebiets auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen. Insofern wird bewusst eine Stigmatisierung der Gebiete durch negativ besetzte Begriffe vermieden. Soziale Missstände können angenommen werden, wenn das betreffende Gebiet z.B. durch hohe Arbeitslosigkeit, wirtschaftliche Probleme, Integrationsdefizite und Vernachlässigung der Bausubstanz sowie der öffentlichen Räume betroffen ist. In solchen Gebieten wird in der Regel auch der von Absatz 2 geforderte besondere Entwicklungsbedarf vorliegen, der in Satz 3 im Sinne einer Regelvermutung „insbesondere“ für den Fall angenommen wird, dass es sich um benachteiligte innerstädtische oder Innenstadt nahe gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen (nicht-investiven) Maßnahmen bedarf.



c) Die erforderliche Gebietsfestlegung einschließlich ihrer planerisch-konzeptionellen Grundlage ist in den Absätzen 3 und 4 geregelt. Auch die Gebiete der sozialen Stadt sind danach räumlich so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen (Absatz 3 Satz 2). Das Entwicklungskonzept hat die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen (zu den fachlichen Zielen und Maßnahmen vgl. ARGEBAU: Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative soziale Stadt, Fassung vom 01. März 2000, <http://www.sozialestadt.de/veroeffentlichungen/arbeitspapiere>). Ferner ist die Beteiligung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139) vorgesehen.

Gesetzlich vorformuliertes Ziel für die Entwicklungskonzepte sind insbesondere Maßnahmen, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen (Absatz 4 Satz 2). Ähnlich der Neufassung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 trägt das Ziel der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dem Umstand Rechnung, dass letztendlich unabhängig von der Frage der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Ergebnis ausgewogene und konfliktarme Wohnverhältnisse anzustreben sind.

d) Hinsichtlich der Erstellung des Entwicklungskonzepts einschließlich seiner Umsetzung verpflichten Absatz 4 Satz 1 sowie Absatz 5 die Gemeinde, die aktive Mitwirkung der Beteiligten durch Beratung und Unterstützung zu fördern. Im Gesetz wird hierzu ausdrücklich die Einrichtung einer gemeinsamen Koordinierungsstelle (etwa im Sinne eines „Quartiersmanagements“) genannt. Nach der Intention des Gesetzes sollen auch bei der sozialen Stadt insbesondere städtebauliche Verträge zum Einsatz gebracht werden, die ein partnerschaftliches, konsensuales Vorgehen unter Einschluss der sonstigen Maßnahmenträger (etwa Organisationen der Wohlfahrtspflege und Jugendhilfe, staatliche und kirchliche Stellen usw.) sicherstellen. Auch auf diesem Wege soll die für die Gebiete der sozialen Stadt insgesamt angestrebte Bündelung von Maßnahmen und Finanzierungsmitteln erreicht werden. Hierzu enthält Absatz 6 weitere Regelungen. Danach sind in den Gebieten der sozialen Stadt die förderrechtlichen Bestimmungen der §§ 164a und 164b entsprechend anzuwenden. Vor allem wird durch den Verweis auf Absatz 2 Satz 3 hervorgehoben, dass § 164a Abs. 1 Satz 2 über den Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln auf anderer

gesetzlicher Grundlage in den Gebieten der sozialen Stadt insbesondere auch auf die sonstigen (nicht-investiven) Maßnahmen anzuwenden ist.

## **6.5 Sonstige und redaktionelle Änderungen**

### **6.5.1 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger**

geänderte Vorschriften: § 139 Abs. 2 - Ergänzung um Verweis auf Verfahrensvorschriften der § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 1 bis 4 und 6

Als Folge der Änderungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 ist § 139 Abs. 2 entsprechend angepasst worden und verweist nunmehr auf die neuen Regelungen.

### **6.5.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge**

geänderte Vorschrift: § 144 Abs. 4 Nr. 3

Die Änderung in § 144 Abs. 4 Nr. 3 übernimmt die Klarstellung, die § 14 Abs. 3 zum Umfang des Vertrauensschutzes bei der Veränderungssperre vornimmt. Nach § 14 Abs. 3 wird Bestandsschutz unabhängig vom Beginn des Vorhabens gewährt, was auch für Vorhaben in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gilt.

### **6.5.3 Bemessung von Ausgleichsbeträgen**

geänderte Vorschrift: § 153 Abs. 2

Wenn in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Eigentümer seinen Beitrag zur Finanzierung der Sanierungskosten durch den Ausgleichsbetrag - sei es durch eine Vereinbarung nach § 154 Abs. 3 Satz 2 oder durch vorzeitige Festsetzung nach § 154 Abs. 3 Satz 3 - bereits geleistet hat, stellt der neue § 154 Abs. 2 Satz 2 klar, dass bei einer anschließenden rechtsgeschäftlichen Veräußerung von Grundstücken oder Erbbaurechten bzw. deren Bestellung keine Preisprüfung i.S.v. § 153 Abs. 1 mehr nötig ist. Nach Entrichtung des Ausgleichsbetrages können diese Rechtsgeschäfte nämlich die Durchführung der Sanierung nicht mehr erschweren.

#### **6.5.4 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger**

geänderte Vorschrift: § 159 Abs. 2

Bislang stellte § 159 Abs. 2 Satz 2 BauGB a. F. klar, dass Verträge über die Aufgabenübertragung auf Sanierungsträger nicht der Form des § 313 BGB bedurften. Inhaltlich hat sich durch die neue Bezugnahme auf § 311b BGB hieran nichts geändert. Durch das am 1. Januar 2002 in Kraft getretene Schuldrechtsmodernisierungsgesetz wurde die Regelung des alten § 313 BGB in den neuen § 311b BGB übernommen.

#### **6.5.5 Erhaltungssatzung**

geänderte Vorschriften: § 172 Abs. 1 Satz 6 - redaktionelle Anpassung an das Wohnungseigentumsgesetz:

Die Änderung übernimmt die geänderten Begriffe aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Die Landesregierungen werden nach § 172 Abs. 1 Satz 4 ermächtigt, die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG) von Gebäuden, die ganz oder teilweise dazu bestimmt sind, Wohnzwecken zu dienen, einer Genehmigungspflicht zu unterziehen. Sofern von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht wurde, wird in § 172 Abs. 1 Satz 6 jetzt der neu gefasste § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 für entsprechend anwendbar erklärt. Das Grundbuchamt wird danach von der Gemeinde über den räumlichen Anwendungsbereich der Satzung unterrichtet, was die Praxis für die Grundbuchämter erleichtert.

#### **6.5.6 Verkehrswert**

geänderte Vorschrift: § 194 Ergänzung um das Wort „Marktwert“

Die Ergänzung der Überschrift dient der Klarstellung, dass es keinen Bedeutungsunterschied zwischen den Begriffen Verkehrswert und Marktwert, der insbesondere bei Gemeinschaftsrechtsakten (vgl. Richtlinie 91/674/EWG des Rates vom 19. Dezember 1991, ABl. EG Nr. L 374 S. 7; Mitteilung der Kommission, ABl. EG Nr. C 209 S. 3) vorrangig gebraucht wird, gibt.

## **6.5.7 Kaufpreissammlung**

geänderte Vorschrift: § 195 - redaktionelle Folgeänderung der geänderten Umlegungsvorschriften

Nunmehr wird die neue Bezeichnung des Beschlusses über eine vereinfachte Umlegung verwendet.

## **7 Planerhaltung**

### **7.1 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen (§ 214 Abs. 1 bis 3)**

§ 214 Abs. 1 Satz 1 enthält einen abschließenden Katalog derjenigen Verfahrens- und Formvorschriften, deren Verletzung für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach dem Baugesetzbuch beachtlich ist:

- Nach der neuen Nummer 1 des § 214 Abs. 1 Satz 1 liegt ein grundsätzlich beachtlicher Verfahrensfehler vor, wenn entgegen § 2 Abs. 3 die von der Planung berührten Belange nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen. Solche Fehler, die bislang als Mängel im Abwägungsvorgang behandelt wurden, liegen vor, wenn die von der Planung berührten Belange entweder überhaupt nicht oder nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind, obwohl sie nach Lage der Dinge hätten ermittelt und bewertet werden müssen, oder wenn die Bedeutung der ermittelten Belange verkannt worden ist. Solche Fehler können nicht mehr als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden (§ 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1).
- Die Nummer 2 des § 214 Abs. 1 Satz 1 entspricht im Wesentlichen der bisherigen Nummer 1 und benennt diejenigen Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, deren Verletzung grundsätzlich beachtlich ist.
- Die Nummer 3 des § 214 Abs. 1 Satz 1 entspricht im Wesentlichen der bisherigen Nummer 2 und zählt diejenigen Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe auf, deren Verletzung grundsätzlich beachtlich ist.

- Nummer 4 entspricht der bisherigen Nummer 3 des § 214 Abs. 1 Satz 1 und enthält essentielle Geltungsvoraussetzungen für den Flächennutzungsplan und die Satzungen, deren Fehlen für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans oder der Satzung immer beachtlich ist, da ohne ihr Vorliegen der Flächennutzungsplan oder die Satzung überhaupt nicht zustande kommt.

Werden andere als die in § 214 Abs. 1 Satz 1 genannten Verfahrens- und Formvorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen nicht eingehalten, hat dies von vornherein keinen Einfluss auf die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen. Außerdem enthält § 214 Abs. 1 Satz 1 weitere, so genannte interne Unbeachtlichkeitsregeln, wonach eine Verletzung der in den Nummern 1 bis 3 genannten Vorschriften nicht generell, sondern nur unter bestimmten Voraussetzungen beachtlich ist. Danach sind insbesondere folgende Verfahrens- und Formfehler unbeachtlich:

- Ein von der Planung berührter Belang ist in für die Planungsentscheidung nur unwesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1).
- Ein nicht zutreffend ermittelter oder bewerteter Belang hat das Ergebnis des Verfahrens nicht beeinflusst oder die nicht zutreffende Ermittlung oder Bewertung eines Belangs ist als Mangel nicht offensichtlich (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1).

Hinweis: Der Regelung des § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 zur Erheblichkeit bestimmter Mängel im Abwägungsvorgang kommt nur noch ergänzende Bedeutung zu; sie soll lediglich sicherstellen, dass, auch soweit die Begriffe der Ermittlung und Bewertung – etwa auch bei einengender Auslegung – nicht alle Anforderungen an das Abwägungsgebot erfassen, die durch den bisherigen § 214 Abs. 3 Satz 2 erreichte Bestandskraft der Flächennutzungspläne und Satzungen erhalten bleibt.

- Einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nicht beteiligt und die entsprechenden Belange waren unerheblich oder sind in der Entscheidung berücksichtigt worden (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2).
- Bei der öffentlichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 fehlen nur einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2).
- Im vereinfachten Verfahren nach § 13 wurde die Angabe nach § 13 Abs. 3 Satz 2 darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 und 2).
- Die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach den Vorschriften des § 4a Abs. 3 Satz 4 oder des § 13 wurden verkannt (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2).
- Die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihres Entwurfs – mit Ausnahme des Umweltberichts – ist unvollständig (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2) oder der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung ist nur in unwesentlichen Punkten unvollständig (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 3). Anhaltspunkte für unwesentliche Unvollständigkeiten des Umweltberichts liegen zum Beispiel insbesondere vor, wenn der Umweltbericht zwar nicht ausdrücklich die in den Nummern 1 und 3 Buchstabe a und c der Anlage genannten Anforderungen enthält, die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf aber an anderer Stelle diesbezüglich vorliegt (diese Angaben sind im Allgemeinen ohnehin Bestandteil der Begründung eines Flächennutzungsplans oder einer Satzung oder ihres Entwurfs). Eine wesentliche und daher beachtliche Unvollständigkeit des Umweltberichts liegt hingegen vor, wenn die Angaben über die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a fehlen.

Zu den in § 214 Abs. 1 Satz 1 nicht genannten und daher von vornherein unbeachtlichen Verfahrens- und Formfehlern gehören insbesondere:

- Fehler bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes durch die Gemeinde nach § 2 Abs. 4 Satz 2.
- Fehler bei der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1.

Darüber hinaus stehen folgende Fehler nicht im Zusammenhang mit dem Zustandekommen eines Bauleitplans und sind infolgedessen auch nicht in § 214 genannt und daher für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich:

- Fehler in der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4.
- Fehler bei der Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt nach § 4c.

Unbeachtlich für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne sind des Weiteren – wie nach bisheriger Rechtslage – die in § 214 Abs. 2 genannten Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans.

## **7.2 Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4)**

Mit der Regelung des ergänzenden Verfahrens in § 214 Abs. 4 sind keine grundsätzlichen inhaltlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Regelung in § 215a verbunden. In einem ergänzenden Verfahren können wie bisher Mängel des Flächennutzungsplans oder der Satzung behoben werden.

Eine Neuregelung enthält § 214 Abs. 4 insofern, als der Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht mehr nur bei Verstößen gegen Verfahrens- oder Formvorschriften im Sinne des § 214 Abs. 1 oder nach Landesrecht rückwirkend in Kraft gesetzt werden können. Die Rückwirkung darf allerdings nur bis zu dem Zeitpunkt zurückreichen, in dem der Flächennutzungsplan oder die Satzung – hätte er oder sie nicht an Fehlern gelitten – frühestens hätte in Kraft treten können, also auf das Datum der ersten (vermeintlich wirksamen) Bekanntmachung.

Die Gemeinde hat zu entscheiden, ob der Fehler rückwirkend behoben werden kann. Eine rückwirkende Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung kann z. B. in Betracht kommen, wenn das Vertrauen des Bürgers in die Unwirksamkeit des ungültigen Plans oder der ungültigen Norm nicht schutzwürdig ist. Dies gilt vor allem – wie schon nach bisherigem Recht – bei der Berichtigung formeller Fehler. Nach der neuen Rechtslage kann die Gemeinde nach den genannten Grundsätzen auch materiell-rechtliche Mängel des Flächennutzungsplans oder der Satzung rückwirkend beheben.

### **7.3 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften (§ 215)**

Bestimmte Fehler, die für die Rechtswirksamkeit der Pläne und Satzungen nicht schon von vornherein nach § 214 unbeachtlich sind, müssen innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden (§ 215 Abs. 1), sonst werden sie unbeachtlich. Voraussetzung des Unbeachtlichwerdens ist, dass bei der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung der Hinweis nach § 215 Abs. 2 erfolgt ist.

Die zweijährige Rügefrist gilt für folgende Fehler:

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 Abs. 1 Nr. 1). Fehler im Sinne der Nummer 1 des § 214 Abs. 1 Satz 1 unterlagen nach bisherigem Recht als Mängel des Abwägungsvorgangs einer siebenjährigen Rügefrist; für Fehler im Sinne der Nummern 2 und 3 des § 214 Abs. 1 Satz 1 galt nach bisherigem Recht eine einjährige Rügefrist.
- Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans (§ 215 Abs. 1 Nr. 2). Solche Fehler blieben nach bisherigem Recht immer beachtlich.



- Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 unter Umständen beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, soweit die Begriffe der Ermittlung und Bewertung nicht alle Anforderungen an das Abwägungsgebot erfassen (§ 215 Abs. 1 Nr. 3). Solche Fehler unterlagen nach bisherigem Recht einer siebenjährigen Rügefrist.

Eine Verletzung der in Nummer 4 des § 214 Abs. 1 Satz 1 genannten Vorschriften ist immer beachtlich, da in diesen Fällen der Flächennutzungsplan oder die Satzung überhaupt nicht zustande kommt.

Nicht durch Zeitablauf geheilt werden Mängel im Abwägungsergebnis, wenn also der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Eine solche, schlechterdings nicht haltbare Planungsentscheidung verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7, das als Ausdruck des Rechtsstaatsgebots eine gerechte Abwägung der berührten Interessen verlangt. Ein solcher Plan ist daher aus verfassungsrechtlichen Gründen ungültig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 nicht bereits dadurch verletzt ist, dass sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen Belangs entscheidet. Innerhalb des durch das Abwägungsgebot vorgegebenen Rahmens ist das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange eine wesentliche planerische Entscheidung über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und damit ein Kernstück der kommunalen Planungshoheit.

## **8 Überleitungsrecht**

### **8.1 Überleitungsvorschrift zur Planerhaltung (§ 233 Abs. 2)**

Gemäß § 233 Abs. 2 Satz 1 sind die Vorschriften zur Planerhaltung auch auf Flächennutzungspläne und Satzungen, die auf der Grundlage bisheriger Fassungen des Baugesetzbuchs in Kraft getreten sind, entsprechend anzuwenden. Die Vorschriften zur Planerhaltung gelten also in der jeweils neuesten Fassung auch für die auf der Grundlage bisheriger Fassungen des Baugesetzbuchs in Kraft getretenen Flächennutzungspläne und Satzungen.

Nach dem neuen Satz 2 sind unbeschadet des Satzes 1 auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes unbeachtliche oder durch Fristablauf unbeachtliche Fehler bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Satzungen auch weiterhin für die Rechtswirksamkeit dieser Flächennutzungspläne und Satzungen unbeachtlich. Demnach bleiben Fehler, die nach bisherigem Recht unbeachtlich sind, auch weiterhin unbeachtlich.

Gemäß dem neuen Satz 3 des § 233 Abs. 2 sind abweichend von Satz 1 für vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung in Kraft getretene Flächennutzungspläne und Satzungen, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung geltenden Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und von sonstigen Vorschriften einschließlich ihrer Fristen weiterhin anzuwenden. Für Flächennutzungspläne und Satzungen, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung in Kraft gesetzt worden sind, gelten danach insbesondere die alten Fristen zur Geltendmachung von Fehlern einschließlich der Siebenjahresfrist des § 215 Abs. 1 Nr. 2 a. F.

Bedeutung hat § 233 Abs. 2 insbesondere für Flächennutzungspläne und Satzungen, zu deren Aufstellung ein Verfahren auf der Grundlage bisheriger Fassungen des Baugesetzbuchs eingeleitet worden ist und das nach einer Neufassung des Baugesetzbuchs nach dem zuvor geltenden Recht zum Abschluss gebracht wird, sowie für vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung in Kraft getretene Flächennutzungspläne und Satzungen, bei denen die Rügefrist für Fehler erst nach der Neufassung des Baugesetzbuchs abläuft. Die auf der Grundlage bisheriger Fassungen des Baugesetzbuchs bereits wirksamen oder übergeleiteten Flächennutzungspläne und Satzungen bleiben davon unberührt und gelten gemäß § 233 Abs. 3 fort.

## **8.2 Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung (§ 239)**

Die Vorschrift des § 239 regelt die Überleitung des bisherigen Grenzregelungsrechts und ersetzt damit die durch Zeitablauf entbehrlich gewordene bisherige Überleitungsregelung des § 239 für die Bodenordnung.

§ 239 regelt, dass die bisherigen Vorschriften über die Grenzregelung weiterhin anzuwenden sind, wenn die Gemeinde den Beschluss über die Grenzregelung nach

§ 82 BauGB a. F. noch vor Inkrafttreten der neuen Regelungen zur vereinfachten Umlegung (§§ 80 ff.) gefasst hat. Maßgebend ist somit der Zeitpunkt, indem die Gemeinde nach § 82 Abs. 1 Satz 1 BauGB a. F. durch Beschluss die neuen Grenzen sowie die Geldleistung nach § 81 Abs. 1 BauGB a. F. festgesetzt hat. Die Überleitungsregelung stellt damit sicher, dass bereits weitgehend durchgeführte Grenzregelungsverfahren nach dem bisherigen Recht abgewickelt werden können.

### **8.3 Überleitungsvorschriften für das EAG Bau (§ 244)**

Die Vorschrift des § 244 ist neu eingefügt worden. Sie enthält Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau.

#### **8.3.1 Überleitungsvorschriften für das Bauleitplanverfahren**

Nach § 244 Abs. 1 sind diejenigen Bauleitpläne nach den geänderten Vorschriften zu Ende zu führen, die entweder nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden sind oder bereits vor diesem Datum eingeleitet wurden, aber bis zum 20. Juli 2006 noch nicht abgeschlossen sind. Im zweiten Fall bedeutet dies, dass nachträglich ein Umweltbericht zu erstellen ist und die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 zu wiederholen sind.

Nach § 244 Abs. 2 gilt für Bebauungsplanverfahren, die nach dem 14. März 1999 eingeleitet worden sind, aber nicht in den Anwendungsbereich der geänderten Vorschriften fallen, weil sie vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sind, dass sie nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der bis zum Inkrafttreten des EAG Bau geltenden Fassung zu Ende geführt werden. Sofern mit einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden ist, können diese auch nach neuem Recht durchgeführt werden.

Für Bauleitplanverfahren, die noch vor dem 14. März 1999 eingeleitet worden sind, gilt, soweit sie vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die allgemeine Regel des § 233 Abs. 1, demzufolge sie nach den für sie geltenden Vorschriften zu Ende geführt werden können.

Förmlich eingeleitet wird ein Verfahren i.d.R. durch den Aufstellungsbeschluss. Abgeschlossen ist das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3.

### **8.3.2 Überleitungsvorschriften für die Überwachung von Bauleitplänen nach § 4c**

§ 244 Abs. 3 enthält eine Überleitungsvorschrift zu den Regelungen des § 4c zur Überwachung der Bauleitpläne und des § 4 Abs. 3 zur Unterrichtungspflicht der Behörden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Diese Regelungen sind zwingend nur auf solche Bauleitpläne anzuwenden, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung des EAG Bau zu Ende geführt worden sind; zu diesen Bauleitplänen müssen im Umweltbericht auch die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrieben werden (Nummer 3 Buchstabe b der Anlage).

### **8.3.3 Überleitungsvorschriften für die Überprüfung von Flächennutzungsplänen nach § 5 Abs. 1 Satz 3**

§ 244 Abs. 4 enthält eine Überleitungsvorschrift zur Regelung des § 5 Abs. 1 Satz 3 zur Überprüfung von Flächennutzungsplänen. Danach ist § 5 Abs. 1 Satz 3 auf Flächennutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten des EAG Bau aufgestellt worden sind, erstmals ab 1. Januar 2010 anzuwenden. Dies betrifft insbesondere Flächennutzungspläne, die vor dem 1. Januar 1995 erstmalig oder erneut aufgestellt worden sind und für die ohne diese Überleitungsregelung ab 20. Juli 2004 die Überprüfungspflicht unmittelbar anwendbar wäre. Unberührt von der speziellen Überprüfungspflicht bleibt die Verpflichtung der Gemeinden, die Flächennutzungspläne im Rahmen ihrer allgemeinen Aufgabenerfüllung zu ergänzen, zu ändern oder gegebenenfalls neu aufzustellen, sobald und soweit dies nach § 1 Abs. 3 erforderlich ist.

### **8.3.4 Überleitungsvorschriften für den Wegfall der Genehmigung von Grundstücksteilungen**

§ 244 Abs. 5 enthält ergänzend zur Aufhebung der Vorschriften über die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen eine spezielle Überleitungsvorschrift für Teilungsgenehmigungssatzungen nach § 19 Abs. 1 in der bisherigen Fassung, die vor dem Inkrafttreten des EAG Bau wirksam beschlossen und bekannt gemacht worden sind. Die Gemeinden werden in Satz 1 ermächtigt, Teilungsgenehmigungssatzungen, die vor dem Inkrafttreten des EAG Bau wirksam beschlossen und bekannt gemacht worden sind, durch Satzung aufzuheben und diese ortsüblich bekannt zu ma-

chen (Satz 2). Wahlweise können sie – wie nach § 19 Abs. 1 Satz 3 in der bisherigen Fassung – die Bekanntmachung in Form der Ersatzverkündung entsprechend § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 vornehmen.

Unbeschadet davon ordnet Satz 3 die Nichtanwendbarkeit der Satzungen an; darauf ist zur erhöhten Transparenz in der Rechtsanwendungspraxis gemäß Satz 4 bis zum 31. Dezember 2004 ortsüblich hinzuweisen. Für die Gemeinden dürfte es sich jedoch anbieten, anstelle der ortsüblichen Bekanntgabe des Hinweises auf die Nichtanwendbarkeit der Satzungen unverzüglich die Möglichkeit zur Aufhebung der Satzungen zu nutzen. Da auf Grund der Umgestaltung der Vorschriften über die Teilung von Grundstücken die Rechtsgrundlage für einen gegebenenfalls auf Antrag der Gemeinde nach § 20 Abs. 3 in der bisherigen Fassung im Grundbuch eingetragenen Widerspruch entfällt, hat die Gemeinde gemäß Satz 5 darüber hinaus das Grundbuchamt um Löschung des von ihr veranlassten Widerspruchs zu ersuchen.

### **8.3.5 Überleitungsvorschriften zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22**

Die Überleitungsvorschrift des § 244 Abs. 6 zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen stellt sicher, dass den Gemeinden, die von dem Instrumentarium des § 22 vor Inkrafttreten des EAG Bau Gebrauch gemacht haben, ein ausreichender Zeitraum zur Umstellung, insbesondere für die nach neuem Recht vorgesehenen Mitteilung an das Grundbuchamt, verbleibt und enthält im Einzelnen folgende Regelungen:

Satz 1 regelt, dass die bisherige Fassung des § 22 für eine auf der Grundlage des § 22 BauGB a. F. wirksam erlassene Satzung in dem Übergangszeitraum bis zum 30. Juni 2005 weiterhin anwendbar bleibt.

Nach Satz 2 ist auf diese Satzung, die auf Grund bisherigen Rechts erlassen wurde, der § 22 neuer Fassung anzuwenden und somit der Genehmigungsvorbehalt auch nach neuem Recht über den 30. Juni 2005 hinaus wirksam, wenn beim Grundbuchamt vor Ablauf des Übergangszeitraums bis zum 30. Juni 2005 eine den Anforderungen des § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4 entsprechende Mitteilung der Gemeinde eingegangen ist. Die Mitteilung nach § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4 muss den Beschluss über

die Satzung, das Datum ihres Inkrafttretens sowie die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke enthalten, wobei von der genauen Bezeichnung der betroffenen Grundstücke abgesehen werden kann, wenn die gesamte Gemarkung betroffen ist und die Gemeinde dies dem Grundbuchamt ebenfalls mitteilt.

Nach Satz 3 ist die nach der Satzung auf Grund alter Gesetzesfassung bestehende Genehmigungspflicht ab dem 1. Juli 2005 nicht mehr anwendbar, wenn die Mitteilung der Gemeinde an das Grundbuchamt nach Satz 2 nicht fristgerecht erfolgt ist. Will die Gemeinde nach dem 30. Juni 2005 die Rechtswirkungen des neuen § 22 herbeiführen, muss sie eine neue Satzung gemäß § 22 Abs. 1 und 2 Satz 1 und 2 erlassen und die Mitteilung gegenüber dem Grundbuchamt nach § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4 vornehmen.

Satz 4 enthält die erforderliche Überleitungsregelung für vor dem Inkrafttreten der Neuregelung des § 22 ausgesprochene Aussetzungen der Zeugniserteilung (§ 22 Abs. 6 Satz 3 BauGB a. F., wonach die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Erteilung eines Zeugnisses, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist, für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten auszusetzen hat, wenn zu befürchten ist, dass der Sicherungszweck des Genehmigungsvorbehalts durch eine Eintragung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde), die, soweit sie nicht schon früher durch Fristablauf unwirksam geworden sind, längstens bis zum 30. Juni 2005 wirksam sein sollen. Mit der Festlegung eines einheitlichen Stichtages für die Satzungen wie für das Aussetzungsverfahren wird erreicht, dass spätestens ab dem 1. Juli 2005 keine Negativatteste für entsprechende Grundbucheintragungen mehr erforderlich sind.

Nach Satz 5 hat die Baugenehmigungsbehörde das Grundbuchamt um Löschung eines Widerspruchs im Grundbuch, der auf Antrag der Baugenehmigungsbehörde nach § 20 Abs. 3 BauGB a. F. oder auf Grundlage von § 244 Abs. 6 Satz 1 oder 4 in Verbindung mit § 20 Abs. 3 BauGB a. F. veranlasst wurde, zu ersuchen, wenn die Satzung, die auf Grund bisherigen Rechts erlassen wurde, nicht mehr anwendbar ist oder die Aussetzung der Zeugniserteilung unwirksam wird.

### **8.3.6 Überleitungsvorschriften zur Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5**

§ 244 Abs. 7 enthält eine Überleitungsvorschrift zur Regelung des § 35 Abs. 5 Satz 2 zur Rückbauverpflichtung für bestimmte Vorhaben im Außenbereich. Danach gilt § 35 Abs. 5 Satz 2 nicht für die Zulässigkeit eines Vorhabens, das die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zum Inhalt hat, deren bisherige Nutzung vor dem Inkrafttreten des EAG Bau zulässigerweise aufgenommen wurde. Die Abgabe einer Verpflichtungserklärung, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen, ist also keine Zulässigkeitsvoraussetzung, wenn eine bauliche Anlage bereits vor Inkrafttreten des EAG Bau zulässigerweise genutzt wurde und nunmehr lediglich die bisherige Nutzung geändert werden soll.

### **8.4 Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau und die soziale Stadt (§ 245)**

a) § 245 Abs. 1 enthält das Überleitungsrecht für die neuen Vorschriften zum Stadtumbau (§§ 171a bis 171d). Darin wird bestimmt, dass auch ein vor dem Inkrafttreten des EAG-Bau nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarungen über die Städtebauförderung beschlossenes Gebiet für Stadtumbaumaßnahmen sowie ein hierfür aufgestelltes städtebauliches Entwicklungskonzept als Gebiet bzw. Konzept im Sinne des § 171b übergeleitet wird. Das neue Recht ist daher auch auf diese Gebiete anwendbar, ohne dass es neuer Beschlüsse oder Verfahrensschritte der Gemeinde bedürfte. Zugleich wird verdeutlicht, dass es auch in förderrechtlicher Hinsicht aus Anlass der gesetzlichen Neuregelungen keiner zusätzlichen Beschlüsse oder Verfahrensschritte der Gemeinde bedarf.

b) § 245 Abs. 2 enthält für Gebiete und Entwicklungskonzepte der sozialen Stadt eine mit Absatz 1 identische Regelung.

## **9 Schlussvorschriften**

In Folge der Abschaffung der Zustimmungserfordernisse bei der Veränderungssperre (§ 17 Abs. 2 und 3 a. F.) sowie der Genehmigungserfordernisse für die Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 5 Satz 2 a. F.), die Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 Satz 6 a. F.) und die Entwicklungssatzung (§ 165 Abs. 7 a. F.) sind auch die hierfür bisher in

§ 246 Abs. 1 vorgesehenen Sonderregelungen für einzelne Länder entbehrlich geworden und daher entfallen.

Als weitere Folge der Abschaffung der Genehmigungserfordernisse für die Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 5 Satz 2 a. F.), die Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 Satz 6 a. F.) und die Entwicklungssatzung (§ 165 Abs. 7 a. F.), werden die Länder in § 246 Abs. 1a ermächtigt zu bestimmen, dass die Satzungen vor ihrem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen sind.