

## **Muster-Einführungserlaß zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) - Vorschriften mit Bezug zum allgemeinen Städtebau- recht**

Beschlossen 9. September 1997  
Kenntnisnahme Allgemeiner Ausschuß 24. Oktober 1997

### Vorbemerkung:

Der Muster-Einführungserlaß gibt die gemeinsame Auslegung der neuen Rechtsvorschriften durch die Fachkommission "Städtebau" wieder. Er ist ein Muster, das den Ländern als Grundlage für die jeweiligen Einführungserlasse dient. Er ist nicht verbindlich; maßgeblich sind die Einführungserlasse der Länder.

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Überblick**
  - 1.1 Allgemeines
  - 1.2 Überblick über das BauROG
  - 1.3 Nicht Gesetz gewordene Regelungen
  
- 2. Bauleitplanung**
  - 2.1 Allgemeines
  - 2.2 Planungsgrundsätze
  - 2.3 Berücksichtigung informeller Planungen
  - 2.4 Aufstellung der Bauleitpläne
    - 2.4.1 Beteiligung der Bürger
    - 2.4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
    - 2.4.3 Grenzüberschreitende Unterrichtung
    - 2.4.4 Einschaltung eines Dritten
    - 2.4.5 Genehmigung von Flächennutzungsplänen
    - 2.4.6 Genehmigung von Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen
    - 2.4.7 Vereinfachtes Verfahren
  - 2.5 Inhalt der Bauleitpläne
    - 2.5.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan
    - 2.5.2 Festsetzungen im Bebauungsplan
  
- 3. Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB**
  - 3.1 Allgemeines
    - 3.1.1 Einführung
    - 3.1.2 Verhältnis des § 1 a BauGB zu § 1 BauGB
    - 3.1.3 Überblick über den Regelungsgehalt des § 1 a BauGB
  - 3.2 Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 1 BauGB
  - 3.3 Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB
    - 3.3.1 Umweltschützende Pläne in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
    - 3.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
    - 3.3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB
    - 3.3.4 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

3.4 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB

#### **4. Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Baurecht (§ 8 a BNatSchG und § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)**

- 4.1 Allgemeines
- 4.2 Abschließende bundesrechtliche Regelung (§ 4 Satz 3 BNatSchG)
- 4.3 Die Grundsätze der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG)
- 4.4 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)
  - 4.4.1 Durch Bauleitpläne zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG)
  - 4.4.2 Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB durch die Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
  - 4.4.3 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Abwägung (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
  - 4.4.4 Verwirklichung der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe (§ 1 a Abs. 3 und §§ 5 und 9 BauGB)
  - 4.4.5 Die Zuordnung von Darstellungen und Festsetzungen (§ 5 Abs. 2 a und § 9 Abs. 1 a BauGB)
- 4.5 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen (§ 8 a Abs. 2 Satz 2 BNatSchG)
- 4.6 Anwendung der Vorschriften für die Bauleitplanung auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG)
- 4.7 Abweichungsmöglichkeit für die Länder hinsichtlich der Bauleitpläne und Satzungen (§ 246 Abs. 6 BauGB)
- 4.8 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Vorhaben-Genehmigung (§ 8 a Abs. 2 BNatSchG)
  - 4.8.1 Bei Vorhaben nach §§ 30 und 33 BauGB (§ 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG)
  - 4.8.2 Bei Vorhaben nach § 34 BauGB (§ 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG)
  - 4.8.3 Bei Vorhaben im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB (§ 8 a Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG)
- 4.9 Vollzug der Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen in Bebauungsplänen und in bestimmten anderen städtebaulichen Satzungen (§§ 135 a bis c BauGB)
  - 4.9.1 Das Verursacherprinzip (§ 135 a Abs. 1 BauGB)
  - 4.9.2 Festsetzungen auf den Bauflächen
  - 4.9.3 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen, die den Grundstücken zugeordnet sind, und Kostenerstattung (§ 135 a Abs. 2 bis 4 BauGB)
  - 4.9.4 Entkopplung der Vorhaben-Genehmigungsverfahren vom Vollzug der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen
  - 4.9.5 Verteilung der Kosten für von der Gemeinde durchgeführte Sammel-Ausgleichsmaßnahmen
  - 4.9.6 Konkretisierung der Kostenerstattung durch gemeindliche Satzungen (§ 135 c BauGB (Kostenerstattungssatzung))
- 4.10 Beteiligung der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde im Vorhaben-Genehmigungsverfahren (§ 8 a Abs. 3 BNatSchG)
- 4.11 Überleitungsregelung (§ 243 Abs. 2 BauGB)

#### **5. Umweltverträglichkeitsprüfung und Baurecht**

- 5.1 Allgemeines
- 5.2 Anwendungsbereich
- 5.3 Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 5.3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung als unselbständiger Verfahrensbestandteil
  - 5.3.2 Ergänzende Anwendung von Verfahrensvorschriften des UVPG
- 5.4 Maßstäbe für die Bewertung der Umweltverträglichkeit

- 5.5 Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend dem Planungsstand
- 5.6 Gewicht der Umweltverträglichkeitsprüfung in der bauleitplanerischen Abwägung
- 5.7 Verhältnis der bauplanerischen Umweltverträglichkeitsprüfung zur Eingriffsregelung
- 5.8 Anwendung der UVP-Verwaltungsvorschrift

## **6. Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)**

- 6.1 Einführung
- 6.2 Beispiele für städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - 6.2.1 Übertragung von städtebaulichen Maßnahmen und Planungen
  - 6.2.2 Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen
  - 6.2.3 Ausarbeitung städtebaulicher Planungen
- 6.3 Beispiele für städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - 6.3.1 Verpflichtung zur Nutzung der Grundstücke binnen angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung
  - 6.3.2 Vereinbarung zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen
  - 6.3.3 Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung
  - 6.3.4 Durchführung des Ausgleichs nach § 1 a Abs. 3 BauGB
  - 6.3.5 Sonstige Vereinbarungen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele
- 6.4 Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen
- 6.5 Rechtliche Einordnung der städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB
- 6.6 Materielle Anforderung an städtebauliche Verträge des öffentlichen Rechts
- 6.7 Form des Vertrages

## **7. Die Neuregelung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

- 7.1 Elemente der gesetzlichen Regelung
- 7.2 Tatbestandsvoraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- 7.3 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 7.4 Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 7.5 Zum Vorhabenträger
- 7.6 Durchführungsvertrag
- 7.7 Verfahrenseinleitung nach pflichtgemäßem Ermessen
- 7.8 Nicht anwendbare Vorschriften
- 7.9 Flächen außerhalb des Plangebietes
- 7.10 Trägerwechsel
- 7.11 Aufhebung des Plans
- 7.12 Zulassung von Vorhaben
- 7.13 Vorhaben- und Erschließungsplan mit Investitionsvorrangwirkung

## **8. Sicherung der Bauleitplanung**

- 8.1 Veränderungssperre (§ 14 BauGB)
- 8.2 Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB)
- 8.3 Teilungsgenehmigung (§§ 19, 20 BauGB)
- 8.4 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)
  - 8.4.1 Allgemeines
  - 8.4.2 Voraussetzungen für den Erlaß einer Satzung i. S. von § 22 BauGB
  - 8.4.3 Anzeigeverfahren, Bekanntmachung
  - 8.4.4 Genehmigung, Fristen
  - 8.4.5 Verfahren beim Grundbuchamt
- 8.5 § 20 a Bundeskleingartengesetz

## **9. Vorkaufsrechte**

- 9.1 Allgemeines

- 9.2 Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde
  - 9.2.1 Anwendungsbereich des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 5 und 6 BauGB
  - 9.2.2 Zeitpunkt für die Ausübung des Vorkaufsrechts
- 9.3 Vorkaufsrecht zugunsten Dritter
- 9.4 Ausübungsvoraussetzung
- 9.5 Abwendungsrecht des Käufers (§ 27 Abs. 1 BauGB); Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 89 BauGB)
- 9.6 Maßgeblicher Kaufpreis
  - 9.6.1 Zu zahlender Betrag nach § 28 Abs. 3 BauGB
  - 9.6.2 Festsetzung des Betrages (§ 28 Abs. 4 BauGB)
- 9.7 Überleitungsvorschrift und Rechtsweg
  
- 10. Zulässigkeit von Vorhaben**
  - 10.1 Vorhabenbegriff, Geltung von Rechtsvorschriften (§ 29 BauGB)
  - 10.2 Zulässigkeit in Bebauungsplangebieten (§§ 30, 31 BauGB)
  - 10.3 Zulässigkeit im Innenbereich (§ 34 BauGB)
  - 10.4 Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB
  - 10.5 Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB)
    - 10.5.1 Privilegierte und sonstige Vorhaben
    - 10.5.2 Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)
    - 10.5.3 Schonung des Außenbereiches (§ 35 Abs. 5 BauGB)
    - 10.5.4 Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)
  - 10.6 Beteiligung der Gemeinde (§ 36 BauGB)
  - 10.7 Bauliche Maßnahmen aufgrund von Planfeststellungsverfahren (§ 38 BauGB)
  
- 11. Umlegung (§§ 55, 57, 59, 61 BauGB)**
  - 11.1 Allgemeines
  - 11.2 Vorwegabzug (§ 55 Abs. 2 und 5 BauGB)
  - 11.3 Verteilung nach Werten (§ 57 Satz 2 BauGB)
  - 11.4 Zuteilung (§ 59 Abs. 1 BauGB)
  - 11.5 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten (§ 61 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
  
- 12. Erschließung**
  - 12.1 Erschließungslast (§ 123 Abs. 2 BauGB)
  - 12.2 Bindung an den Bebauungsplan, Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 125 Abs. 2 BauGB)
  
- 13. Ergänzendes Verfahren**
  - 13.1 Allgemeines
  - 13.2 Ergänzendes Verfahren nach § 215 a Abs. 1 BauGB
    - 13.2.1 Heilbare Mängel
    - 13.2.2 Anwendung im Anschluß an eine Normenkontrolle
    - 13.2.3 Sonstige Anwendungsfälle
    - 13.2.4 Verfahren der Mängelheilung
  - 13.3 Ergänzendes Verfahren nach § 215 a Abs. 2 BauGB
  
- 14. Rechtsmittel**
  - 14.1 Normenkontrolle
  - 14.2 Wegfall der aufschiebenden Wirkung (§ 212 a BauGB)
  - 14.3 Beschränkung von Rechtsmitteln in den neuen Ländern
  
- 15. Überleitungsrecht**
  - 15.1 Allgemeines
  - 15.2 Allgemeine Überleitungsvorschriften für das Baugesetzbuch

- 15.2.1 Eingeleitete Verfahren (§ 233 Abs. 1 BauGB)
- 15.2.2 Erstreckung der Planerhaltung auf alte Pläne und Satzungen (§ 233 Abs. 2 BauGB)
- 15.2.3 Fortgeltung alter Pläne, Satzungen und Entscheidungen (§ 233 Abs. 3 BauGB)
- 15.3 Überleitungsvorschrift für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (§ 243 BauGB)
- 15.4 Überleitungsrecht für Rechtsbehelfe

## 1. Überblick

### 1.1 Allgemeines

Das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 ist im BGBl. I auf Seite 2081 verkündet worden. Es tritt am 1.1.1998 in Kraft. Infolge der umfangreichen Änderungen ist das Baugesetzbuch mit Datum vom 27. August 1997 neu bekanntgemacht und im BGBl. I S. 2141 veröffentlicht worden. Wesentlicher Anlaß für das Gesetzgebungsverfahren waren die ablaufenden Befristungen für das BauGB-MaßnahmenG und für die Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands in § 246a BauGB, die mit Ablauf des 31.12.1997 außer Kraft treten. Das BauROG übernimmt einen Teil dieser Regelungen in das Dauerrecht des BauGB. Zugleich wurden strukturelle Vereinfachungen vorgenommen; insbesondere entfallen die Sonderregelungen für den dringenden Wohnbedarf und für die neuen Länder. Neben der Änderung des Baugesetzbuchs wurden in den weiteren Artikeln des BauROG das Raumordnungsgesetz neu gefaßt sowie andere Gesetze ergänzt bzw. redaktionell angepaßt.

### 1.2 Überblick über das BauROG

Artikel 1 ändert das Baugesetzbuch. Die wesentlichsten Punkte im Allgemeinen Städtebau-recht sind:

- Die wichtigsten umweltschützenden Belange für die Bauleitplanung wurden in einem neuen § 1a zusammengefaßt. Dabei sind die materiell baurechtlichen<sup>1</sup> Elemente des § 8a BNatSchG in das BauGB übernommen worden. Die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten wurden in § 5 Abs. 2a und § 9 Abs. 1a ergänzt. Die Durchführung der Maßnahmen und die Kostenerstattung sind in den neuen §§ 135 a bis c geregelt.
- Die Bedeutung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange als Abwägungsmaterial wurde klargestellt. Die Fristenregelung und die "unechte Präklusion" wurden aus § 2 BauGB-MaßnahmenG übernommen.
- In § 9 wurde im Einleitungssatz die städtebauliche Notwendigkeit jeder Festsetzung verdeutlicht. Die "besonderen städtebaulichen Gründe" und die Subsidiaritätsklauseln in Nr. 16 und 20 sind entfallen.
- Die Anzeigepflicht für Bebauungspläne und Satzungen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, ist bundesrechtlich weggefallen. Die Länder können aber durch Gesetz eine Anzeigepflicht einführen (§ 246 Abs. 1a).

---

<sup>1</sup> Dissens mit LANA (Streichung gewünscht)

- Die Regelungen über den städtebaulichen Vertrag wurden als § 11 und die zum Vorhaben- und Erschließungsplan unter Fortentwicklung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als § 12 in das Dauerrecht übernommen.
- Die vereinfachte Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans in § 13 ist nunmehr als Grundform eines vereinfachten Verfahrens geregelt.
- Die umfassende Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen entfällt. Für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans können die Gemeinden aber die Genehmigungspflicht durch Satzung einführen, soweit dies nicht durch Rechtsverordnung der Landesregierung ausgeschlossen ist.
- Das erweiterte Vorkaufsrecht und die Ausübung zum Verkehrswert wurden aus § 3 BauGB-MaßnahmenG in das Dauerrecht übernommen.
- Der Vorhabenbegriff in § 29 wurde von einem Genehmigungsverfahren gelöst.
- Die Befreiung in § 31 Abs. 2 ist nicht mehr auf den Einzelfall beschränkt.
- Die Zulässigkeitsbestimmung des § 34 Abs. 3 ist weggefallen.
- In die Satzungen nach § 34 Abs. 4 wurde die erweiterte Abrundungssatzung aus § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG einbezogen und auf alle Nutzungen erstreckt.
- Bei den begünstigten Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 4) ist die Erweiterung aus § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in modifizierter Form übernommen worden.
- Ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde kann durch die zuständige Landesbehörde ersetzt werden (§ 36 Abs. 2 Satz 3).
- Die Fälle des Entfallens der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen Dritter sind für das BauGB in § 212 a geregelt.
- Die "Bestandskraft" der Satzungen wird durch die Einführung eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Mängeln gestärkt (§ 215a BauGB, vgl. auch § 47 Abs. 5 VwGO).

Artikel 2 enthält eine vollständige Neufassung des Raumordnungsgesetzes (ROG). Die Integrationswirkung der räumlichen Planung soll im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung erhöht und die Region als räumliche Planungsebene gestärkt werden. Die Möglichkeit wird eröffnet, daß ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (§ 204 BauGB) zugleich die Funktion eines Regionalplans (§ 9 ROG) übernehmen kann.

Die Artikel 3 bis 10 enthalten vor allem Anpassungen und Folgeänderungen. Hingewiesen wird insbesondere auf die Neufassung des § 8 a BNatSchG durch Artikel 6, die die naturschutzrechtliche Grundaussage zum Verhältnis von Eingriffsregelung zum Baurecht enthält.

Die Errichtung von bestimmten großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wurde durch Artikel 4 (Änderung der Raumordnungsverordnung) einem Raumordnungsverfahren und durch Artikel 7 (Änderung des UVPG) einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterworfen.

Artikel 11 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

### **1.3 Nicht Gesetz gewordene Regelungen**

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Änderung der Baunutzungsverordnung ist nicht erfolgt. Der Deutsche Bundestag hat aber die Bundesregierung gebeten, die Baunutzungsverordnung im Hinblick auf eine umfassende Neuregelung zu überprüfen.

Ebenso nicht Gesetz geworden sind die Vorschläge zur Einführung eines Planungswertausgleichs.

## **2. Bauleitplanung**

### **2.1 Allgemeines**

Die grundlegenden Bestimmungen über die Bauleitplanung sind unverändert geblieben. Die Bauleitplanung bleibt mit dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem und dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan zweistufig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan aus § 7 BauGB-MaßnahmenG ist in § 12 als vorhabenbezogener Bebauungsplan neu eingefügt worden. Er ist damit in das System der Bauleitplanung eingegliedert worden, ohne jedoch seine Besonderheit, die in der Verbindung von verbindlicher Bauleitplanung und städtebaulicher Vertragsregelung liegt, zu verlieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht nunmehr für geeignete Planungsfälle auf Dauer zur Verfügung (vgl. Nr. 2). Daneben sind auch die Vorschriften über den städtebaulichen Vertrag aus § 6 BauGB-MaßnahmenG in § 11 in gestraffter Form übernommen worden. Sie stehen damit als ein wesentliches Instrument der Förderung und Sicherung der Durchführung der Bauleitplanung ebenfalls dauerhaft zur Verfügung.

Zu den umweltschützenden Belangen ist den Grundsätzen in § 1 eine spezielle Regelung als § 1a hinzugefügt worden. Dieser enthält die Bodenschutzklausel, die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Europäischen Schutzgebiete (vgl. Nr. 3)<sup>2</sup>.

### **2.2 Planungsgrundsätze**

Die weiterhin nicht abschließende Aufzählung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange in § 1 Abs. 5 ist ergänzt worden um die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die Förderung kostensparenden Bauens, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (vgl. 2.3). Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung zielt auf eine langfristig ausgewogene Flächennutzung, die das Gesamtsystem der Stadt einschließlich der städtischen Umwelt dauerhaft funktionsfähig erhält. Dies schließt sowohl eine sparsame und schonende Inanspruchnahme neuer Flächen für bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, die Aufbereitung und Wiedernutzung brachgefallener oder untergenutzter Bau- und Infrastrukturflächen als auch die Offenhaltung geeigneter Entwicklungsflächen für nachfolgende Generationen ein.

Die Förderung kostensparenden Bauens wird maßgeblich durch die festgelegte städtebauliche Struktur bestimmt. Sie beginnt mit der Ausweisung geeigneter, in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen gut eingebundener Bau- und Infrastrukturflächen, deren gegenseitiger Zuordnung und Erreichbarkeit auf kurzen Wegen, der sparsamen Erschließung der Bauflächen und reicht bis zur Festsetzung von Bau- und Erschließungsstrukturen, die einen rationellen Einsatz wirtschaftlicher Methoden und Verfahren bei der Plandurchführung zulassen.

Bei den Belangen des Umweltschutzes in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 ist eine Bezugnahme auf den neuen § 1a erfolgt sowie klarstellend eingefügt worden, daß zu den Belangen des Um-

---

<sup>2</sup> Dissens mit LANA (Andere Formulierung für Satz 2 gewünscht)

weltschutzes auch die Nutzung erneuerbarer Energien gehört. Die Bodenschutzklausel aus dem bisherigen Satz 3 ist in den neu eingeführten § 1a übernommen und weiterentwickelt worden (vgl. Nr. 3.2).

## **2.3 Berücksichtigung informeller Planungen**

In die Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 ist in Satz 1 der Begriff der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aufgenommen worden. Die Gewährleistung einer solchen Entwicklung setzt aber oftmals gerade über den einzelnen Bauleitplan hinausgehende konzeptionelle Überlegungen voraus. Diese können in sog. informellen städtebaulichen Planungen dokumentiert und in die förmliche Bauleitplanung eingebracht werden. In § 1 Abs. 5 Satz 2 ist als neue Nummer 10 die Berücksichtigung der Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung ausdrücklich aufgenommen worden. Eine Rechtsänderung ist damit nicht verbunden. Vielmehr handelt es sich um eine Klarstellung und weitere Hervorhebung der informellen Planung. Es muß sich um eine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung handeln, also nicht lediglich um einen Planvorschlag. Auf die nähere Bezeichnung der Planung kommt es dagegen nicht an. Zur Berücksichtigung informeller Planungen siehe auch die Regelungen in § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und § 140 Nr. 4 BauGB.

## **2.4 Aufstellung der Bauleitpläne**

Durch die Änderung einzelner Verfahrensvorschriften bei grundsätzlicher Beibehaltung des bisherigen Systems soll eine Erleichterung und Beschleunigung erreicht werden. So sind die Vorschriften in § 3 (Bürgerbeteiligung) und § 13 (vereinfachtes Verfahren) stärker aufeinander abgestimmt worden. Das vereinfachte Verfahren ist insgesamt gestrafft und als eigenständige Grundform gestaltet worden. Es soll neben der Bauleitplanung auch für andere städtebauliche Satzungen Anwendung finden. Die Vorschrift über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in § 4 ist unter weitgehender Übernahme der Sonderregelungen des BauGB-MaßnahmenG insgesamt neu gefaßt worden. In § 7 ist erstmals der letztmögliche Zeitpunkt des Widerspruchs eines öffentlichen Planungsträgers gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans geregelt worden. In § 10 sind die Regelungen über den Beschluß, die Genehmigung und das Inkrafttreten des Bebauungsplans zusammengefaßt worden. Als wesentliche Änderung ist das Anzeigeverfahren für Bebauungspläne ebenso wie für Ergänzungssatzungen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, weggefallen (vgl. 2.4.6).

### **2.4.1 Beteiligung der Bürger**

In § 3 Abs. 1 Satz 2 (Absehen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) ist die Bestimmung zum Flächennutzungsplan (Nr. 1 alt) gestrichen worden. Eine materielle Rechtsänderung ist damit nicht verbunden; die Regelung ist in § 13 integriert. § 3 Abs. 1 Satz 2 enthält nach seiner Abgleichung mit § 13 nur noch Vorschriften, die insoweit zusätzlich zu den Absehungsmöglichkeiten des § 13 gelten. Während das vereinfachte Verfahren nach § 13 nur in Fällen der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, also in Fällen, in denen ein vorhandener Bauleitplan geändert wird, Anwendung findet, kommt ein Absehen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 auch bei der (Neu-) Aufstellung oder der Aufhebung von Bebauungsplänen in Betracht. Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 werden keine oder nur unwesentliche Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet und die Nachbargebiete vorausgesetzt; im Falle der Nr. 2 müssen die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sein. Hier wurde der bisherige zusätzliche Begriff "planerischer" (Grundlage) gestrichen. Damit können z. B. auch Darlegungen in einer Bürgerversammlung ausreichen.



In § 3 Abs. 2 und 3 ist durch die Streichung des Wortes "Bedenken" das bisherige Begriffspaar "Bedenken und Anregungen" auf den Begriff "Anregungen" reduziert worden. Damit wird der positive Aspekt der Bürgerbeteiligung herausgestellt und der Mitwirkung der Bürger ein konstruktiver Weg gewiesen. Mit dieser Verdeutlichung ist keine materielle Rechtsänderung verbunden. Geändert wurde in Abs. 2 die Voraussetzung für die Ersetzung der Einzelmitteilung des Ergebnisses der Prüfung vorgebrachter Anregungen durch Ermöglichung der Einsichtnahme in das Ergebnis; für diese Verfahrensweise waren bislang 100 Personen mit gleichartigem Vorbringen vorausgesetzt. Diese Zahl ist auf 50 gesenkt worden.

#### **2.4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Vorschrift über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in § 4 bringt eine Reihe von Klarstellungen und ist insgesamt neu gefaßt worden.

Nach Abs. 1 sollen die Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig beteiligt werden, wenn ihr Aufgabenbereich berührt wird. Damit wird noch deutlicher als bisher auf die Betroffenheit im jeweiligen Aufgabenbereich abgestellt. Übernommen wurde die bisherige Regelung, daß dieser Verfahrensschritt gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 erfolgen kann. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn entweder eine informelle Vorabstimmung bereits erfolgt ist oder lediglich Stellungnahmen ohne wesentliche Auswirkungen auf den Plan zu erwarten sind.

In Abs. 2 ist die Frist zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aus § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG in allgemeiner Form übernommen worden. Die Frist beginnt mit dem Eingang der Aufforderung zur Stellungnahme beim jeweiligen Träger öffentlicher Belange. Die gesetzliche Monatsfrist soll von den Gemeinden nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängert werden. Der Träger muß den wichtigen Grund gegenüber der Gemeinde geltend machen. Ob ein wichtiger Grund vorliegt, ist eine Rechtsfrage; ein Beurteilungsspielraum besteht weder für die planende Gemeinde noch für den Träger öffentlicher Belange. Anhaltspunkte können insbesondere die Schwierigkeit der Planung, deren Umfang oder ggf. noch vorzunehmende Untersuchungen sein; allgemeine Arbeitsüberlastung, personelle Engpässe oder Ferienzeiten reichen als Grund nicht aus. Liegt ein wichtiger Grund vor, so ist dem Verlangen auf Fristverlängerung regelmäßig zu entsprechen. Eine weitere Fristverlängerung ist nur möglich, soweit und solange der wichtige Grund noch besteht. Verspätet vorgebrachte Anregungen müssen von der Gemeinde bei ihrer Abwägungsentscheidung nur berücksichtigt werden, soweit sie der Gemeinde auch ohne Vorbringen des Trägers öffentlicher Belange bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen oder wenn sie für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind. Der letztgenannte Punkt ist zur Klarstellung eingefügt worden. Unberücksichtigt bleiben können in Abhängigkeit von der konkreten Situation z. B.: verspätet vorgebrachte wirtschaftliche Belange, betriebliche Interessen und Bedarfsanforderungen von Behörden und öffentlichen Aufgabenträgern<sup>3</sup>; verspätetem Vorbringen, das in der Sache nicht durchschlagen kann, braucht nicht weiter nachgegangen zu werden. Außerdem ist in Abs. 2 klargestellt worden, daß sich die fachliche Stellungnahme auf den Aufgabenbereich des Trägers öffentlicher Belange beschränken soll.

Abs. 3 stellt klar, daß die Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange von der Gemeinde in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen ist, also keine darüber hinausgehende eigenständige Bindungswirkung entfaltet, soweit sich dies nicht aus besonderen gesetzlichen Bindungsvorgaben ergibt, die der Gemeinde dann konkret zu benennen sind.

Abs. 4 stellt ausdrücklich klar, daß bei nachträglichen Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs, die den Aufgabenbereich eines Trägers öffentlicher Belange erstmals oder

---

<sup>3</sup> Dissens mit LANA (Einfügung eines weiteren Satzes gewünscht)

stärker als bisher berühren, das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 3 entsprechend angewandt werden kann.

### **2.4.3 Grenzüberschreitende Unterrichtung**

#### **2.4.3.1 Allgemeines**

In Ergänzung zu § 2 Abs. 2 BauGB (Abstimmungspflicht mit den Nachbargemeinden) und § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) führt § 4 a BauGB eine grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange ein. Die neue Regelung zielt auf eine Abstimmung der Bauleitpläne von Gemeinden im Grenzgebiet mit den betroffenen Stellen in den Nachbarstaaten ab. Vorbild ist die Vorschrift des § 8 UVPG, die eine grenzüberschreitende Behördenbeteiligung vorsieht, wenn ein Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auf das Gebiet eines benachbarten Staates haben kann.

§ 4 a BauGB sieht ein zweigestuftes Abstimmungsverfahren zunächst in Form einer Unterrichtung (Absatz 1) und dann in Form von Konsultationen (Absatz 2) für solche Bauleitpläne vor, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können. Die Verpflichtung zur Abstimmung gilt allerdings nur unter den Voraussetzungen der Grundsätze der (formellen) Gegenseitigkeit und (materiellen) Gleichwertigkeit, um den deutschen Gemeinden keine einseitige Abstimmungsverpflichtung ihrer Bauleitpläne ohne Recht auf Beteiligung im umgekehrten Fall einzuräumen. Das Gebot der Gleichwertigkeit verlangt dabei Vergleichbarkeit sowohl hinsichtlich des Zeitpunktes der Information als auch hinsichtlich deren Aussage, Umfang und Genauigkeit. Da die benachbarten Staaten mit Ausnahme des Kreises der Verfahren für UVP-pflichtige Vorhaben (vgl. die Verpflichtung nach § 8 UVPG) bislang keine entsprechenden grenzüberschreitenden Abstimmungsverpflichtungen erlassen haben, kann die Gegenseitigkeit in der Praxis nur auf Grund bilateraler Absprachen und Vereinbarungen - auch auf regionaler oder kommunaler Ebene -, die dann auch weitere Einzelheiten regeln, hergestellt werden.

#### **2.4.3.2 Unterrichtung**

Der in § 4 a Abs. 1 BauGB gewählte Begriff entspricht dem Begriff der Unterrichtung in § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 8 Abs. 1 UVPG. Die Gemeinden und Träger öffentlicher Belange des Nachbarstaates sind daher über den Inhalt des Planentwurfs in geeigneter Weise so zu informieren, daß eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der beabsichtigten Planung möglich ist. Eine Erörterung ist in dieser ersten Phase der Beteiligung hingegen nicht erforderlich; sie kann jedoch im Rahmen des sich gegebenenfalls anschließenden Konsultationsverfahrens nach Absatz 2 erfolgen.

Adressat der Unterrichtung sind sowohl die von den Auswirkungen der beabsichtigten Bauleitplanung möglicherweise erheblich betroffenen Gemeinden wie auch die möglicherweise erheblich in ihren Aufgabenbereich betroffenen Träger öffentlicher Belange des Nachbarstaates. Dieser weite Adressatenkreis wurde - vorsorglich - angesichts der unterschiedlichen Verwaltungsstrukturen in den Nachbarländern gewählt. In Analogie zu § 8 UVPG und nach entsprechender Vereinbarung erscheint es aber sinnvoll, eine zentrale Anlaufstelle - beispielsweise die Gemeinde - im Nachbarstaat auszuwählen, die dann ihrerseits die erhaltenen Informationen an die weiteren in ihrem Aufgabenbereich betroffenen Stellen (und damit die Träger öffentlicher Belange) weiterleitet.

Im Hinblick auf die Möglichkeit der Einflußnahme auf die Planung einerseits und die angestrebte Informationsgewinnung andererseits erscheint es zweckmäßig, wenn die Unterrichtung nach Absatz 1 zeitlich mit der Beteiligung der entsprechenden Stellen im Inland erfolgt und zugleich auch Gelegenheit zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen gegeben wird.

### 2.4.3.3 Konsultationen

Nach § 4 a Abs. 2 BauGB können Konsultationen auf der Grundlage der vorher nach Absatz 1 durchgeführten Unterrichtung erfolgen. Derartige Konsultationen gehen qualitativ über die Unterrichtung und Abgabe von Stellungnahmen durch die betroffenen Gemeinden und Träger öffentlicher Belange des benachbarten Staates hinaus. Sie haben zum Ziel, unterschiedliche Auffassungen der Betroffenen zu erörtern und zu einer einvernehmlichen Lösung im Verhandlungswege zu kommen. Hierbei erscheint es sinnvoll, daß zunächst Gespräche zwischen der planenden deutschen Gemeinde mit den von der Planung konkret betroffenen Stellen des Nachbarstaates erfolgen.

## 2.4.4 Einschaltung eines Dritten

### 2.4.4.1 Allgemeines

In § 4 b BauGB wird ausdrücklich geregelt, daß die Gemeinde zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 bis 4 a BauGB einem Dritten übertragen kann. Die gesetzliche Regelung zielt auf drei verschiedene Inhalte ab:

- Die ausdrückliche Erwähnung der Übertragung der Vorbereitung einzelner Verfahrensschritte soll diesem Beschleunigungsinstrument zu breiterer Anwendung verhelfen; die gesetzliche Verankerung soll Zweifel an der Zulässigkeit dieser Vorgehensweise ausräumen.
- Die Regelung erlaubt auch die Übertragung der Durchführung bestimmter Verfahrensschritte auf einen Dritten (sogenannte funktionale Privatisierung).
- Die Regelung soll eine Verfahrensbeschleunigung durch "Mediation" in Form der Einsetzung eines neutralen Projektmittlers ermöglichen.

### 2.4.4.2 Funktionale Privatisierung

Zuständig für die Übertragung der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 bis 4 a BauGB auf einen Dritten ist die Gemeinde, die damit einen vom Gesetz ihr zugewiesenen Aufgabenbereich delegieren kann. Da sie jedoch weiterhin die Zuständigkeit für das Bauleitplanverfahren insgesamt behält, handelt es sich bei dieser Aufgabenübertragung nicht um eine materielle Privatisierung (z. B. in Form der Beleihung), sondern um eine sogenannte funktionale oder formelle Privatisierung. Bei dieser Form der Privatisierung bleibt die Aufgabe weiterhin hoheitlich, ihre Durchführung wird aber teilweise auf einen Privaten übertragen. Im Außenverhältnis zum Bürger und zu den Trägern öffentlicher Belange bleibt die Verantwortung bei der Gemeinde, der von der Gemeinde beauftragte Dritte ist daher ein sogenannter Verwaltungshelfer.

### 2.4.4.3 Übertragung auf einen Dritten

Der von der Gemeinde beauftragte Dritte kann ein hierauf spezialisierter Rechtsanwalt, Planer, Architekt oder aber auch eine eigens zum Zweck der Verfahrensunterstützung gegründete Gesellschaft der Gemeinde sein. Regelmäßig wird der Dritte dabei im Interesse der Gemeinde an einer zügigen Planung tätig. Zwischen der Gemeinde und dem Verwaltungshelfer kommt durch die Übertragung der Aufgabe ein Vertragsverhältnis privatrechtlicher Natur zustande. Für seine Leistungen kann der Verwaltungshelfer ein angemessenes Entgelt verlangen. Die vom Gesetzgeber als hervorgehobenes Motiv der Privatisierung genannte Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens soll durch die personelle Entlastung, aber auch durch die Loslösung von Beschränkungen z. B. des Dienstrechts erreicht werden.

Dritter kann aber auch ein neutraler Projektmittler ("Mediator") sein, der zunächst unabhängig von Weisungen der Gemeinde und damit von neutraler Warte aus die genannten Verfahrensschritte durchführt und dabei vermittelnd zwischen Gemeinde und den betroffenen Bürgern sowie Trägern öffentlicher Belange tätig wird. Der Verfahrensmittler soll hier die Beschleunigung durch Offenlegung der unterschiedlichen Interessen und den Versuch der Konsensstiftung erreichen. Diese neutrale Position des Dritten schließt es allerdings nicht aus, daß er anteilig oder auch ganz von der Gemeinde bezahlt wird. Ob der Dritte als Konfliktmittler zwischen Gemeinde und von der Planung betroffenen Bürgern oder unmittelbar für die Gemeinde auftreten soll, ist deshalb im Rahmen seiner Beauftragung zu klären. Es bleibt auch bei der Einschaltung eines neutralen Dritten bei der Letztverantwortung der Gemeinde, so daß diese - unter Beachtung des Vertragsrechts - die Durchführung der Verfahrensschritte wieder an sich ziehen kann.

Bei der Vorbereitung des Beteiligungsverfahrens kann (unstreitig) auch ein von der Planung begünstigter Investor tätig werden. Vergleichbare Regelungen gibt es auch sonst im BauGB: So regelt § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Zulässigkeit eines städtebaulichen Vertrags, in welchem der Vertragspartner vorbereitende Maßnahmen sowie die Ausarbeitungen der städtebaulichen Planungen übernehmen kann; eine vergleichbare Regelung zur Durchführung der Planung ist beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan in § 12 BauGB getroffen. Hinsichtlich der Durchführung des Beteiligungsverfahrens durch einen Investor ist demgegenüber darauf hinzuweisen, daß in der juristischen Literatur Zweifel an der Zulässigkeit im Hinblick auf eine mögliche Interessenkollision, die im Ergebnis zu einer Verletzung des Abwägungsgebots führen könnte, geäußert werden (vgl. Nr. 2.4.4.5).

#### **2.4.4.4 Übertragbare Aufgaben**

Bei den übertragungsfähigen Aufgaben unterscheidet § 4 b BauGB zwischen der Vorbereitung und der eigentlichen Durchführung des Beteiligungsverfahrens:

Die Vorbereitung der Bürgerbeteiligung kann die Zusammenstellung der zu erörternden Unterlagen, die Bereitstellung eines Versammlungsraums und die Einladung zu einem ersten Bürgertermin, schließlich auch die organisatorische Unterstützung bei der Auslegung der Planentwürfe einschließen. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann die Zusammenstellung und Versendung der Unterlagen, zu denen Stellung genommen werden soll, übernommen werden.

Die eigentliche Durchführung der Bürgerbeteiligung durch den Dritten erfolgt durch die Übernahme der Moderation des Erörterungstermins; hieran kann sich die Zusammenstellung der mündlichen oder auch schriftlichen Anregungen anschließen. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann der Dritte die Stellungnahmen anfordern und ebenfalls zusammenstellen. Er kann die gesetzliche Stellungnahmefrist von einem Monat in verbindlicher Absprache mit der Gemeinde angemessen verlängern. Auch kann der Dritte einen Anhörungstermin für die Träger öffentlicher Belange anstelle der Gemeinde übernehmen. Demgegenüber scheidet eine Bewertung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens durch den Dritten aus.

Bei Tätigwerden des Verwaltungshelfers muß deutlich werden, daß dieser im Auftrag der Gemeinde handelt.

#### **2.4.4.5 Verantwortlichkeit der Gemeinde**

Bei der Übertragung von Verfahrensschritten auf einen Dritten kommt der Gemeinde eine besondere Verantwortung bei dessen Auswahl und Überwachung zu; insoweit wandelt sich die nach dem BauGB bislang vorgesehene umfassende Verfahrensverantwortung für die

Verfahrensschritte der §§ 3 bis 4 a BauGB in eine Ergebnisverantwortung. Daher muß die Gemeinde den von ihr beauftragten Dritten durch eine regelmäßige Berichtspflicht so beaufsichtigen, daß sie zu jeder Zeit eingreifen und das Verfahren an sich ziehen kann. Auch muß sie sicherstellen, daß sie die durch die Beteiligung eingegangenen Informationen in vollem Umfang erhält und in den Abwägungsprozeß einführt. Dies zwingt sie insbesondere zu einer Teilnahme an mündlichen Erörterungs- und Anhörungsterminen. Auch muß sie die erhaltenen Informationen selbständig bewerten, um sich damit ein eigenes Bild für die Abwägung verschaffen zu können. Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, daß der Dritte die aus der Beteiligung erhaltenen Informationen zur Arbeitserleichterung zuvor in Form einer Zusammenstellung oder eines Protokolls bündelt und die Abwägungsentscheidung vorbereitet.

#### **2.4.5 Genehmigung von Flächennutzungsplänen**

Die Regelung in § 6 ist unverändert geblieben. Danach bedarf der Flächennutzungsplan auch künftig uneingeschränkt der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Als umfassender Dispositionsplan für das ganze Gemeindegebiet, der die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt, bildet er die bindende Grundlage für die nachfolgende Entwicklung von Bebauungsplänen durch die Gemeinde sowie für die Planungen der öffentlichen Planungsträger, soweit sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans vor dem abschließenden Beschluß der Gemeinde nicht widersprochen haben (§ 7). Damit wird der Flächennutzungsplan in seiner Wirkung für die Steuerung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde gestärkt. Es bleibt im übrigen dabei, daß der höheren Verwaltungsbehörde im Genehmigungsverfahren ausschließlich eine Rechtsprüfung zukommt (§ 6 Abs. 2). Das Verfolgen etwaiger eigener Planungskonzeptionen ist ihr dabei verwehrt. An den Genehmigungsfristen hat sich ebenfalls nichts geändert, so daß im Regelfall innerhalb von drei Monaten über die Genehmigung des Flächennutzungsplans entschieden werden muß.

Entsprechend der nunmehr getroffenen Regelung, die alle aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Satzungen von einer Genehmigung oder Anzeige freistellt, sind nur noch die Bebauungspläne genehmigungspflichtig, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Hierzu gehören auch die vorgezogenen Bebauungspläne, die vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden können, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß sie aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein werden. Sie sind künftig genehmigungspflichtig. Für die materielle Planreife können auch informelle Pläne von Bedeutung sein.

#### **2.4.6 Genehmigung von Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen**

Das Verfahren der Anzeige von Bebauungsplänen und Satzungen ist insgesamt *soweit die Länder für Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 diese nicht wieder durch Gesetz einführen (§ 246 Abs. 1a)* weggefallen. Danach gibt es bundesrechtlich nur noch zwei Fälle: entweder ist der Plan bzw. die Satzung genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei. Es gilt folgende Regelung:

- genehmigungspflichtig sind
  - Flächennutzungspläne einschließlich Änderungen und Ergänzungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13,
  - selbständige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 2 Satz 2),
  - vorgezogene Bebauungspläne (§ 8 Abs. 3 Satz 2),
  - vorzeitige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 4),
  - Ergänzungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3), die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind,

- Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs. 6),
  - Satzungen über Entwicklungsbereiche (§ 165),
- genehmigungsfrei sind
- alle Bebauungspläne (auch vorhabenbezogene), die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind,
  - Satzungen über die Veränderungssperre (§ 16) einschließlich erstmalige Verlängerung (§ 17 Abs. 1); die nochmalige Verlängerung sowie ein erneuter Beschluß nach Auslaufen bedürfen der Zustimmung (§ 17 Abs. 2 und 3),
  - Satzungen über die Teilungsgenehmigung (§ 19 Abs. 5),
  - Fremdenverkehrssatzungen (§ 22),
  - Vorkaufsrechtssatzungen (§ 125),
  - Klarstellungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1),
  - Entwicklungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2),
  - Ergänzungssatzungen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3),
  - Erschließungsbeitragssatzungen (§ 132),
  - Kostenerstattungssatzungen (§ 135c),
  - Sanierungssatzungen (§ 143),
  - Erhaltungssatzungen (§ 172).

#### 2.4.7 Vereinfachtes Verfahren

Die Vorschrift des § 13 ist neu gefaßt worden. Neben der Bauleitplanung findet sie künftig auch auf andere städtebauliche Satzungen Anwendung.

Die Regelungen für den Bebauungsplan (bisher Absatz 1) und den Flächennutzungsplan (bisher Absatz 2) sind in einem Absatz zusammengefaßt worden. Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, daß die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berühren. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann nunmehr abgesehen (§ 13 Nr. 1) und anstelle der öffentlichen Auslegung den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden (§ 13 Nr. 2). Die Einzelbeteiligung betroffener Bürger ist nicht mehr auf Grundstückseigentümer beschränkt, sondern erfaßt auch andere konkret Betroffene. Inhaltlich unverändert ist die Regelung über die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange (§ 13 Nr. 3).

Das vereinfachte Verfahren kann in der Bauleitplanung sinnvoll vor allem bei wenigen von der Planänderung oder -ergänzung Betroffenen, namentlich bei einer Änderung oder Ergänzung aufgrund von Anregungen aus einer vorausgegangenen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 Satz 3), zur Anwendung kommen.

Das vereinfachte Verfahren kann in folgenden Fällen zur Anwendung kommen:

- Änderung oder Ergänzung von Flächennutzungsplänen ohne Änderung der Grundzüge (§ 13),
- Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ohne Änderung der Grundzüge (§ 13),
- Aufhebung vorhabenbezogener Bebauungspläne (§ 12 Abs. 6),
- Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2),
- Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3),
- Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6).

Zur Genehmigungspflicht vgl. Nr. 2.4.6.

## **2.5 Inhalt der Bauleitpläne**

### **2.5.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan**

In Umsetzung der Neuregelung der umweltschützenden Belange in § 1a ist der weiterhin nicht abschließende Katalog möglicher Darstellungen im Flächennutzungsplan in § 5 ergänzt worden. In Abs. 2 Nr. 10 ist zur bisherigen Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausdrücklich auch der Schutz sowie die Pflege und Entwicklung des Bodens hinzugekommen. Damit soll ein in die Bauleitplanung integrierter Bodenschutz der Gemeinden erreicht werden. Auch dieser Belang ist der gerechten Abwägung mit allen anderen von der jeweiligen Planung berührten Belangen unterworfen.

In einem neuen Abs. 2a ist in Konkretisierung von § 1a Abs. 3 (vgl. Nr. 3.4) die Möglichkeit zur Darstellung von Flächen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Zuordnung zu den Eingriffsflächen hervorgehoben worden.

### **2.5.2 Festsetzungen im Bebauungsplan**

Der Katalog möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan in § 9 ist weiterhin abschließend. Er hat eine behutsame Erweiterung erfahren. Im Einleitungssatz von Abs. 1 ist klarstellend eingefügt worden, daß Festsetzungen nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden können. Sie bedürfen stets einer städtebaulich-bodenrechtlichen Rechtfertigung. Die bisher bei einzelnen Festsetzungen geforderten "besonderen" städtebaulichen Gründe (Nr. 6, 9, 23 und Abs. 3) sind durchgängig entfallen. Auch dies hat lediglich klarstellende Wirkung, da nach der Rechtsprechung diese "besonderen" städtebaulichen Gründe lediglich in der konkreten Situation liegende spezielle, die jeweilige Festsetzung rechtfertigende Gründe sein mußten. Für alle Festsetzungen gilt, daß mit zunehmender Festsetzungstiefe die Anforderungen an die Begründung der Festsetzung steigen. Ausschlaggebend sind die Erforderlichkeit und Abwägungsgerechtigkeit.

In Nr. 14 ist bei den Flächen für die Abwasserbeseitigung ausdrücklich die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser eingefügt worden. Dies stellt klar, daß im Bebauungsplan derartige Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser auch außerhalb der Baugrundstücke, z. B. für eine zentrale Versickerung am Rande des Baugebiets, festgesetzt werden können.

Die Einschränkung in Nr. 16 und 20, wonach die genannten Festsetzungen nur getroffen werden können, "soweit diese nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können" ist entfallen. Damit sind Restriktionen für den Anwendungsbereich der Festsetzungen beseitigt worden. Sie treten nun bei städtebaulicher Begründung als Alternative neben die fachgesetzlichen Regelungsmöglichkeiten. Dies kann insbesondere bei Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 zum Tragen kommen. So könnte z. B. die bisher unzulässige Festsetzung zur Renaturierung eines Gewässers nach dieser Neuregelung im Bebauungsplan getroffen werden, wenn dies - zumindest auch - städtebaulich, z. B. zur räumlichen Ordnung und zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen an anderer Stelle, begründet werden kann. Dies erweitert das Handlungsfeld der Gemeinden im Bereich des Umweltschutzes erheblich, wobei die Gemeinden darauf achten müssen, daß die festgesetzten Maßnahmen nach fachgesetzlichen Vorschriften auch durchführbar sind. Dies ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu klären. Durch die ausdrückliche Aufnahme des Bodens in die Festsetzungsmöglichkeiten nach Nr. 20 ist - wie bei den Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 - ein verstärkter Bodenschutz auf der kommunalen Ebene realisierbar.

### **3. Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB**

#### **3.1 Allgemeines**

##### **3.1.1 Einführung**

Die<sup>4</sup> für die Bauleitplanung relevanten umweltschützenden Belange wurden unmittelbar in das BauGB integriert. Das Verfahren zur Aufstellung und die Inhalte der zu berücksichtigenden Fachpläne sowie die Voraussetzungen der Anwendbarkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Verträglichkeitsprüfung auf Grund der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie richten sich nach den einschlägigen Fachgesetzen (z. B. Landesnaturschutzgesetze, BNatSchG und UVPG).

Pläne und Verfahren bzw. deren Inhalte und ihre Rechtsfolgen werden in den bauleitplanerischen Abwägungsprozeß eingeführt und in die weiteren Regelungen des BauGB einbezogen. Im Hinblick auf die Rechtsgrundlage des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG müssen die Inhalte und Rechtsfolgen der genannten Pläne und Verfahren, soweit sie integriert werden, bodenrechtlichen Bezug haben.

Unberührt von dieser Integration der umweltschützenden Belange in das Bauleitplanverfahren bleiben weitergehende fachgesetzliche Regelungen wie z.B. Ausweisungen von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten des Naturschutzrechts (auf der Grundlage des Artikels 75 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GG) und Darstellungen von für verbindlich erklärten Abfallplänen des Abfallrechts auf der Grundlage des Artikels 74 Abs. 1 Nr. 24 GG. Beim gesetzlichen Arten- und Biotopschutz sollte die Gemeinde vor dem Satzungsbeschluß mit der zuständigen Naturschutzbehörde abklären, ob die vorgesehene Nutzung verwirklicht werden kann. Fachliche Maßnahmen mit einer eigenständig gesetzlich geregelten Bindungswirkung gemäß § 6 Abs. 2 BauGB (für die Flächennutzungsplanung) bzw. § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauGB (für die Bebauungsplanung) unterliegen nicht der Abwägung im Bauleitplanverfahren.

##### **3.1.2 Verhältnis des § 1 a BauGB zu § 1 BauGB**

§ 1 a BauGB knüpft an die Öffnungsklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB an, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind

"7. gemäß § 1 a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,".

Hierdurch wird klargestellt, daß § 1 a BauGB die in der Nummer 7 genannten Umweltbelange durch eine ergänzende Regelung konkretisiert. § 1 a BauGB trifft damit - ebenso wie § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB - keine abschließende Regelung zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen aus dem Bereich des Umweltschutzes. Durch die Erwähnung wichtiger umweltschützender Belange und Verfahren durch den neuen § 1 a BauGB wird jedoch klargestellt, daß sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planung damit auseinandersetzen muß.

##### **3.1.3 Überblick über den Regelungsgehalt des § 1 a BauGB**

§ 1 a BauGB nennt die für die Bauleitplanung relevanten umweltschützenden Belange, soweit sie für das Bauleitplanverfahren von Bedeutung sind:

---

<sup>4</sup> Dissens mit LANA (Einfügung der Worte "Behandlung der" gewünscht)



Absatz 1 (Bodenschutzklausel) hebt den Bodenschutz als eigenständigen materiellen Belang im Bauleitplanverfahren hervor.

Absatz 2 ordnet an, daß die in anderen Gesetzen geregelten Fachplanungen und die Ergebnisse von umweltrechtlichen Verfahren Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind. Den Gemeinden soll durch ihre namentliche Erwähnung zugleich eine Hilfestellung für die aus dem Umweltrecht an die bauleitplanerische Abwägung gestellten Anforderungen gegeben werden:

- Dies betrifft zunächst die für die Abwägung relevanten und damit zu berücksichtigenden Darstellungen von (nicht auf fachgesetzlicher Grundlage für verbindlich erklärten) Plänen aus dem Bereich des Umweltrechts (Nr. 1).
- Des Weiteren wird die im Bundesnaturschutzgesetz rahmenrechtlich geregelte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Bezug genommen und zugleich die Verpflichtung aufgestellt, die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen (Nr. 2).
- Die Berücksichtigung der Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und damit des Ergebnisses einer nach dem UVPG ggf. vorgeschriebenen Umweltverträglichkeitsprüfung in der Abwägung wird geregelt (Nr. 3).
- Zudem wird ein Gebot zur Berücksichtigung des mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie aufzubauenden europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" in der bauleitplanerischen Abwägung eingeführt. Ferner wird auf die unter Umständen durchzuführende Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, die im BNatSchG geregelt werden soll, hingewiesen (Nr. 4).

Absatz 3 regelt schließlich die besonderen Rechtsfolgen, die sich aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergeben.

### **3.2 Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 1 BauGB**

Die Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung führt hierzu aus:

"Abs. 1 greift die Bodenschutzklausel des geltenden § 1 Abs. 5 Satz 3 im Wortlaut auf und ergänzt sie um den Aspekt der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Damit soll dem Anliegen des beabsichtigten Bundes-Bodenschutzgesetzes unmittelbar in § 1a Rechnung getragen werden. Die Regelung soll sicherstellen, daß dem vorsorgenden Bodenschutz bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung das notwendige Gewicht zukommt. Durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ist sicherzustellen, daß schädliche Bodenveränderungen, die auf Bodenversiegelungen zurückzuführen sind, möglichst vermieden werden."

Eshandelt sich damit gleichzeitig um eine besondere Ausprägung des naturschutzrechtlichen Gebotes zur Vermeidung von Beeinträchtigungen. Damit wird sich auch der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen verringern.

### **3.3 Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB**

#### **3.3.1 Umweltschützende Pläne in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

§ 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB trifft ein ausdrückliches Gebot zur Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6

BauGB. Soweit daher ein derartiger Plan vorhanden ist, sind seine Darstellungen (in der Regel zeichnerischer und textlicher Natur) in den bauleitplanerischen Abwägungsprozeß einzustellen.

Das Verfahren zur Aufstellung und der Inhalt dieser nicht abschließend aufgezählten Planungen ist in den jeweiligen Fachgesetzen geregelt.

### **3.3.1.1 Berücksichtigung von Landschaftsplänen<sup>5</sup>**

Verfahren und Inhalt der Landschaftspläne sind rahmenrechtlich in § 6 BNatSchG geregelt. Das Berücksichtigungsgebot des § 1 a Abs. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde dazu, sich mit den Darstellungen eines Landschaftsplans inhaltlich auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan im konkreten Fall vorliegt. Diese inhaltliche Auseinandersetzung mit der Fachplanung wird dabei im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bzw. der Begründung zum Bebauungsplan ihren Niederschlag finden (müssen). Da das Berücksichtigungsgebot ausschließlich materiell ausgestaltet ist, kann die Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans nicht mit dem formalen Argument - im Sinne eines landesnatschutzrechtlichen Junktims - in Frage gestellt werden, daß ein nach Landesrecht vorgeschriebener Landschaftsplan nicht vorgelegen habe. Allerdings weist die Rechtsprechung (OVG Koblenz, Urteil vom 22.8.1993, UPR 1994, S. 234, 235; VGH Kassel, Beschluß vom 25.1.1988, ZfBR 1988, S. 236, 238 f) darauf hin, daß ggf. das materielle Abwägungsgebot verletzt sein kann, wenn angesichts einer drohenden besonderen Beeinträchtigung eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes aufgrund eines hierzu zunächst zu erstellenden Landschaftsplans möglich erscheint. Um in einem solchen Fall dem Gebot einer gerechten Abwägung der Umweltbelange Rechnung zu tragen, kann auch ein in gleicher Weise qualifiziertes Gutachten herangezogen oder auch auf einen möglicherweise erst im Entwurf vorliegenden Landschaftsplan alternativ zur an sich materiell gebotenen Aufstellung eines Landschaftsplans zurückgegriffen werden.

### **3.3.1.2 Berücksichtigung weiterer Pläne**

Die von § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB namentlich erwähnten Pläne des Wasserrechts sind bundesrahmenrechtlich in § 36 WHG in Form der wasserwirtschaftlichen Rahmenpläne und in § 36 b WHG in Form der Bewirtschaftungspläne geregelt. Pläne des Immissionsschutzrechtes sind die Luftreinhaltepläne nach § 47 BImSchG und die Lärminderungspläne nach § 47 a BImSchG. Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz schreibt in § 29 Abs. 1 die Verpflichtung der Länder fest, für ihren Bereich Abfallwirtschaftspläne aufzustellen. Die Darstellungen dieser Abfallwirtschaftspläne sind dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als Belange zu berücksichtigen, soweit nicht gemäß § 29 Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 KrW-/AbfG Flächen für Abfallbeseitigungsanlagen zur Endablagerung von Abfällen (Deponien) für verbindlich erklärt worden sind. Im Falle der Verbindlichkeitserklärung derartiger Flächen hat diese Darstellung Vorrang gegenüber der bauleitplanerischen Abwägung.

### **3.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Die Eingriffsregelung ist - wie schon bisher in § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung geregelt und von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluß vom 31. Januar 1997 - 4 NB 27.96 - BauR 1997, 794) bestätigt - unmittelbar in den bauleitplanerischen Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 6 BauGB integriert. Maßstab für Vermeidung und Ausgleich eines zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft sind danach die Grundsätze der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Damit ist in Übereinstimmung mit der

<sup>5</sup> Dissens mit LANA (Vollständig andere Formulierung gewünscht)

bisherigen Rechtslage ein Optimierungsgebot zugunsten der Belange von Natur und Landschaft unvereinbar. Dies gilt auch für eine strikte Ausgleichsverpflichtung. Vielmehr erhalten die Naturschutzbelange ihr jeweiliges Gewicht in der sachgerechten Abwägung nach den besonderen Umständen des Einzelfalls<sup>6</sup>. Wegen des Sachzusammenhangs werden die Einzelheiten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zusammen mit den weiteren der Umsetzung dienenden Vorschriften nachfolgend unter Nr. 4 erläutert.

### **3.3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

In § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird die Berücksichtigung der Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung), soweit ein solches Verfahren nach dem UVPG vorgeschrieben ist, ausdrücklich verlangt. Die nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung ist dabei integrierter Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Wegen des Sachzusammenhangs werden die Einzelheiten der Anwendung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zusammen mit den weiteren der Umsetzung der UVP in der Bebauungsplanung dienenden Vorschriften des UVPG nachfolgend unter Nr. 5 erläutert.

### **3.3.4 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB**

Die neuen Regelungen im § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu den nach der Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutzrichtlinie geschützten Gebieten stellen klar, daß auch im Rahmen der Bauleitplanung der Schutz und die Erhaltungsziele des mit diesen Richtlinien angestrebten europäischen Schutzgebietssystems Bedeutung haben. Das BauGB verweist mit § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusammen mit der Regelung des § 29 Abs. 3 BauGB - für den Bereich der Bauleitplanung für die Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie auf das Naturschutzrecht.

#### **3.3.4.1 Berücksichtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele (erster Halbsatz)**

Zum einen stellt die Regelung klar, daß bei der bauleitplanerischen Abwägung im Rahmen von Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutzrichtlinie - unterstützend - zu berücksichtigen sind (§ 1a Abs. 2 Nr. 4 erster Halbsatz). Dies kann insbesondere dadurch geschehen, daß Ausgleichsmaßnahmen, die auf der Grundlage der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht getroffen werden, einen Beitrag zur Ergänzung des mit den Richtlinien beabsichtigten europäischen Schutzgebietssystems leisten. So können beispielsweise Schutzgebiete durch "Trittsteine" in Form bauleitplanerisch festgelegter Ausgleichsflächen nebst Ausgleichsmaßnahmen miteinander vernetzt werden. Ebenso können Ausgleichsflächen als unmittelbar angrenzende "Pufferflächen" für die besonderen Schutzgebiete dargestellt werden.

#### **3.3.4.2 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (zweiter Halbsatz)**

Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck anerkannter Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete durch Darstellungen und Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, wird gesondert auf die noch im Bundesnaturschutzgesetz umzusetzende<sup>7</sup>, nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

<sup>6</sup> Dissens mit LANA (Streichung der Passage "Damit ist in Übereinstimmung ... Umständen des Einzelfalls" gewünscht)

<sup>7</sup> Bis zum Inkrafttreten einer entsprechenden Regelung im BNatSchG ist Artikel 6 der Richtlinie unmittelbar anzuwenden.

(vgl. Art. 6 Abs. 3 und 4 der Richtlinie) durchzuführende Prüfung dieser Darstellungen und Festsetzungen auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen Bezug genommen (§ 1 a Abs. 2 Nr. 4 zweiter Halbsatz). Dies bedeutet, daß Darstellungen und Festsetzungen der Pläne daraufhin zu überprüfen sind, ob sie ein europäisches Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können. Die Überprüfung hat sich nicht auf die Wirkungen des einzelnen Plans zu beschränken, sondern muß auch die Summenwirkung mit anderen Plänen oder Projekten einbeziehen. Beeinträchtigungen können auch von außen in Schutzgebiete hineinwirken.

Danach ist eine die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke beeinträchtigende Planung (im Wortlaut der Richtlinie: "trotz negativer Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung") nur dann zulässig, wenn der hierdurch vorbereitete Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses durchzuführen ist und eine Alternativlösung nicht vorhanden sind. In diesem Fall sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, daß die globale Kohärenz (= Zusammenhalt) des Schutzgebietssystems geschützt ist; das Gebiet darf in jedem Fall in seinem Bestand insgesamt nicht beeinträchtigt werden. Außerdem ist die Europäische Kommission hierüber zu unterrichten. Gehen dagegen innerhalb dieser, in die bauleitplanerische Abwägung zu integrierenden Verträglichkeitsprüfung die natur- und landschaftsbezogenen Belange den genannten Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses vor, so führt dies zur Unzulässigkeit der betreffenden Planung. Eine Überwindung dieses Ergebnisses der Verträglichkeitsprüfung ist dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung nicht möglich.

Werden durch den Eingriff prioritäre, d.h. vom Verschwinden bedrohte, natürliche Lebensraumtypen oder Arten beeinträchtigt, muß vor der Planungsentscheidung zudem eine Stellungnahme der Europäischen Kommission eingeholt werden, soweit das Projekt nicht dem Schutz der menschlichen Gesundheit dient, zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder aus Gründen der Landesverteidigung erforderlich ist oder im übrigen günstige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Ergibt sich aufgrund der durch die Verträglichkeitsprüfung ergänzten Abwägung, daß der Eingriff trotz der zu erwartenden Beeinträchtigungen zugelassen werden darf, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Welche Lebensräume und Arten prioritär sind, ergibt sich aus den Anhängen I und II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; diese Schutzvorschriften gelten auch für Vogelschutzgebiete, in denen sich prioritäre Arten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie befinden.

### **3.4 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB**

§ 1 a Abs. 3 BauGB regelt die unterschiedlichen Möglichkeiten des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Wegen des Sachzusammenhangs werden die Einzelheiten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zusammen mit den weiteren der Umsetzung dienenden Vorschriften nachfolgend unter 4. erläutert.

## **4. Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Baurecht (§ 8 a BNatSchG und § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)**

### **4.1 Allgemeines**

Im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat der Bundesgesetzgeber das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung in §§ 8 a bis 8 c BNatSchG erstmals geregelt. § 8a BNatSchG ist durch die BauGB-Novelle 1998, soweit er sich auf die Rechtsfolgen und den Vollzug der Eingriffsregelung und damit auf die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz bezieht, in das Baugesetzbuch überführt worden. §§ 8 b und c BNatSchG sind entfallen.

Dabei regeln im Bundesnaturschutzgesetz:

- § 8 a Abs. 1 BNatSchG das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung,
- § 8 a Abs. 2 BNatSchG das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu den Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben,
- § 8 a Abs. 3 BNatSchG die Beteiligung der Naturschutzbehörde in Vorhaben-Genehmigungsverfahren bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im Baugesetzbuch regeln:

- § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB,
- § 1 a Abs. 3 BauGB die unterschiedlichen Möglichkeiten, den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu verwirklichen,

sowie insbesondere zur Umsetzung und zum Vollzug im BauGB:

- § 5 Abs. 2 a BauGB auf Flächennutzungsplanebene die Möglichkeit der Zuordnung von Darstellungen für Flächen zum Ausgleich zu Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind,
- § 9 Abs. 1 a BauGB auf Bebauungsplanebene die Möglichkeit der Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf den Baugrundstücken selber, im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan einschließlich der Möglichkeit der Zuordnung zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind,
- die §§ 135 a bis c BauGB den Vollzug der Festsetzungen in Bebauungsplänen für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe,
- § 200 a BauGB die Festlegung, daß der Ausgleich die bislang landesrechtlich geltenden Ersatzmaßnahmen umfaßt und zudem ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist,
- § 212 a Abs. 2 BauGB den Entfall der aufschiebenden Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Geltendmachung eines Kostenerstattungsbetrags für die Durchführung des Ausgleichs (vgl. Nr. 14.2),
- § 246 Abs. 6 BauGB die Ermächtigung an die Länder, von bestimmten Vorschriften des § 1 a BauGB abzuweichen,
- § 243 Abs. 2 BauGB das Überleitungsrecht.

Ergänzt werden diese Regelungen durch die Erweiterung der gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde in § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für im Bebauungsplan festgesetzte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, durch Klarstellungen in den §§ 55, 57, 59, 61 BauGB im Umlegungsrecht und in den §§ 147, 148, 154, 156 im Besonderen Städtebaurecht zu den Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich. Weitere Klarstellungen sind in § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB zur Durchführung des Ausgleichs auf gemeindeeigenen

Flächen und aufgrund städtebaulicher Verträge gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen worden.

Bei den genannten Vorschriften handelt es sich um ergänzende Vorschriften zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die festlegen, wie diese in der Bauleitplanung und bei der Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben anzuwenden ist. Ergänzend wird auf die Hinweise zur Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung der Fachkommission und der LANA Bezug genommen (NuR 1992, 121 ff.).

#### **4.2 Abschließende bundesrechtliche Regelung (§ 4 Satz 3 BNatSchG)**

Rechtsgrundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind § 8 BNatSchG und die entsprechenden Regelungen der Naturschutzgesetze/Landschaftspflegegesetze der Länder. Bei dem Bundesnaturschutzgesetz handelt es sich um ein Rahmengesetz des Bundes nach Art. 75 Abs. 1 Nr. 3 GG. Es enthält Rahmenvorschriften, die durch die Landesgesetzgebung näher auszufüllen sind. Ausgenommen davon sind die Vorschriften, die in § 4 Satz 3 BNatSchG im einzelnen aufgeführt sind; diese gelten unmittelbar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG gehört nicht zu den unmittelbar geltenden Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Maßgebend ist daher die jeweils ausfüllende Vorschrift des Naturschutzgesetzes/Landschaftspflegegesetzes des Landes.

Die Vorschrift des § 8 a BNatSchG ist demgegenüber in den Katalog des § 4 Satz 3 BNatSchG aufgenommen; sie gilt damit bundesrechtlich unmittelbar.

Daraus folgt:

- § 8 a BNatSchG gilt unmittelbar und geht daher den landesrechtlichen Vorschriften in Ausfüllung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend § 8 BNatSchG insoweit vor, als sie bestimmte Sachverhalte regelt. Da § 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG einen Ausschluß der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB anordnet, sind landesrechtliche Vorschriften hier nicht anzuwenden. Demgegenüber sind für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB gemäß § 8 a Abs. 2 Satz 2 BNatSchG die landesrechtlichen Vorschriften über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf diese Vorhaben weiter anzuwenden. Gleiches gilt für Bebauungspläne, die eine Planfeststellung ersetzen.
- Soweit in § 8 a BNatSchG keine Regelung getroffen ist, sind die landesrechtlichen Vorschriften dagegen anzuwenden. Dies gilt für die Beteiligungsform der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde bei sonstigen Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB (§ 8 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

#### **4.3 Die Grundsätze der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG)**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den landesnatschutzrechtlichen Vorschriften im Rahmen des § 8 BNatSchG setzt am Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen und damit an Realakten an.

Diese Veränderungen sind dann Eingriffe, wenn sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Erheblich oder nachhaltig ist die Beeinträchtigung des Naturhaushalts dann, wenn ernsthafte, und zwar schwerwiegende oder dauerhafte, Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems auftreten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt vor, wenn es verändert wird und diese Veränderung von einem für die Schönheiten der natürlich gewachsenen Landschaft

aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden wird (OVG Münster, Urteil vom 04.06.1993, Nr. 7 A 3157/91, NuR 1994, S. 249).

Die landesrechtlichen Bestimmungen im Rahmen des § 8 BNatSchG sehen bei Vorliegen eines Eingriffs verschiedene Rechtsfolgen vor, die nacheinander wie folgt zu prüfen sind:

- Die mit einem Eingriff verbundenen vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen (landesnaturschutzrechtliche Bestimmungen im Rahmen des § 8 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BNatSchG). Der Begriff der Vermeidbarkeit ist in seinen Einzelheiten umstritten. Er ist jedenfalls nicht in einem naturwissenschaftlichen Sinn zu verstehen. Der Begriff der Vermeidbarkeit bedarf aus diesem Grunde rechtlicher Eingrenzung (BVerwG, Beschluß vom 30. Oktober 1992 - 4 A 4.92 - NVwZ 1993, 563). Nach h.M. steht das Vermeidungsgebot daher seinerseits unter dem verfassungsrechtlichen Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel.
- Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist - Ausgleichsmaßnahmen - (landesnaturschutzrechtliche Bestimmungen im Rahmen des § 8 Abs. 2 Satz 1 Alt. 2 BNatSchG).
- Bei nicht vermeidbaren und nicht im erforderlichen Maße ausgleichbaren Eingriffen ist eine Abwägung nach den landesnaturschutzrechtlichen Bestimmungen im Rahmen des § 8 Abs. 3 BNatSchG durchzuführen. Gehen dabei die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege den mit dem Vorhaben verfolgten Belangen vor, ist der Eingriff zu untersagen.
- Liegen die Voraussetzungen für eine Untersagung nicht vor, können die Länder nach § 8 Abs. 9 BNatSchG weitergehende Anforderungen stellen, insbesondere über Ersatzmaßnahmen.

Geprüft werden diese Schritte nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i. d. R. im sog. Huckepackverfahren im Rahmen des Vorhaben-Genehmigungsverfahrens, also z. B. im Baugenehmigungs- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren anhand des konkret beabsichtigten Vorhabens.

#### **4.4 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)**

Während § 8 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung an die Genehmigung des einzelnen baulichen Vorhabens knüpft, wird in § 8 a Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB die Prüfung in angepaßter Form auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Bauleitpläne stellen zwar keine Eingriffe im Sinne von Realakten dar, bereiten aber häufig Eingriffe vor.

§ 8 a Abs. 1 BNatSchG regelt die Aufgabenverteilung zwischen BNatSchG und BauGB. Danach ist für die Prüfung, ob die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist und damit für die Entscheidung über das Vorliegen eines Eingriffs und seine naturschutzrechtliche Zulässigkeit das BNatSchG maßgeblich: "Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ...". Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG regelt das BauGB die Rechtsfolgen und den Vollzug der aufgrund der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe: "... ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden."

Die Vorverlagerung der Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom Vorhaben-Genehmigungsverfahren auf das Bauleitplanverfahren erfolgte daher vom Gesetzgeber unter zwei Zielsetzungen:

- Die Prüfung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowohl auf der Ebene der Bauleitplanung als auch der Vorhaben-Genehmigungen soll durch eine einmalige Prüfung ersetzt werden.
- Diese einmalige Prüfung im Rahmen und nach den Bestimmungen der Bauleitplanung soll zugleich dazu genutzt werden, die Anliegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung effektiver zu verwirklichen, als dies bisher im Rahmen der Vorhaben-Genehmigungsverfahren möglich war.

Durch die Vorverlagerung der Prüfung auf das Bauleitplanverfahren bekommt zugleich die Durchführung der in Bebauungsplänen festgesetzten Maßnahmen für den Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen einen neuen Stellenwert. Dieser Vollzug ist nun in den §§ 135 a bis c BauGB geregelt.

#### **4.4.1 Durch Bauleitpläne zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG)**

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, daß aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Maßgebend für die Bestimmung eines Eingriffs ist dessen Legaldefinition (vgl. Landesnaturschutzgesetz in Konkretisierung von § 8 Abs. 1 BNatSchG - o. Nr. 4.3 ).

Eingriffe aufgrund eines Bauleitplans sind regelmäßig zu erwarten bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist diese Voraussetzung dann regelmäßig erfüllt, wenn in diesem erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Definition eines Eingriffs festgesetzt werden sollen. Die Aufhebung eines Bebauungsplans kann dann einen Eingriff erwarten lassen, wenn z. B. auf bisher durch Festsetzungen von einer Bebauung freigehaltenen Flächen durch die Aufhebung des Plans Bau-rechte nach § 34 BauGB entstehen. Bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans ist daher zunächst überschlägig zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des Plans Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Sie sind dann zu erwarten, wenn bei Realisierung der Darstellungen oder Festsetzungen die Tatbestandsmerkmale für einen Eingriff nach dem § 8 Abs. 1 BNatSchG entsprechenden Landesnaturschutzrecht erfüllt sind.

Auf der Grundlage des bisherigen Rechts war es umstritten, ob ein ausgleichspflichtiger Sachverhalt auch bei einer Überplanung von bestehenden Baurechten entsteht, die durch die Bauleitplanung nur bestätigt oder zumindest in ihrem Bestand nicht verändert werden. Hier wird durch § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nunmehr klargestellt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bedeutung hat diese Klarstellung z. B. für nicht mehr genutzte Industrieflächen und Kasernenstandorte, weil hier ein Ausgleich dann nicht erforderlich wird, wenn anstelle der alten, nicht mehr genutzten Bebauung eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft treten soll.

#### **4.4.2 Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB durch die Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Sind durch den Bauleitplan aufgrund einer überschlägigen Prüfung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Natur-



schutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB - konkretisiert um die in § 8 a Abs. 1 BNatSchG vorausgesetzten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um folgende Elemente der Eingriffsregelung:

- Vermeidungsgebot und
- Ausgleichspflicht im Sinne von § 200a BauGB (bisher: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Um dieser Berücksichtigungsverpflichtung nachkommen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft in dem Bereich, der von der Änderung oder Ergänzung des Plans betroffen ist. Der Bestandsaufnahme hat sich eine Bewertung anzuschließen. Die Intensität der Bestandsaufnahme und Bewertung hängt im wesentlichen von der Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild ab. Diese Bedeutung ist - wie bei anderen Belangen auch - aus konkreten Anhaltspunkten herzuleiten. Verfügt die Gemeinde über eine Landschaftsplanung, kann insoweit auf ihren bestandserhebenden und -bewertenden Teil nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG zurückgegriffen werden (siehe auch die oben zitierten Hinweise der Fachkommission und der LANA). Ein Berücksichtigungsgebot ist für den Fall des Vorliegens einer Landschaftsplanung nunmehr durch § 1 a Abs. 2 BauGB ausdrücklich angeordnet (vgl. Nr. 3.3.1.1).

Das BVerwG weist in seinem Beschluß vom 21. Februar 1997 (4 B 177.96, in BauR 1997, 459) hinsichtlich des Umfangs der gebotenen Bestandsaufnahme darauf hin, daß es ausreichen könne, wenn für den Untersuchungszeitraum besonders bedeutsame Repräsentanten an Tier- und Pflanzengruppen festgestellt würden und wenn für die Bewertung des Eingriffs auf bestimmte Indikatorgruppen abgestellt werde. In seinem Beschluß vom 23. April 1997 (4 NB 13.97 - BauR 1997, 798) führt es zur Anwendung eines naturschutzrechtlichen Bewertungsverfahrens aus, daß die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, nicht an standardisierte Bewertungsverfahren gebunden sei. Vielmehr sei es Aufgabe der planenden Gemeinde, in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden. Eine lückenhafte Erhebung des Abwägungsmaterials, z.B. der Verzicht auf eine danach gebotene faunistische Erhebung kann nach dem Beschluß des VGH Kassel vom 22. Juli 1994 (3 N 882/94) zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen.

Dieser Bestandsaufnahme und -bewertung ist gegenüberzustellen Art und Umfang der aufgrund der beabsichtigten Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Hierzu gehören auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen. Dabei sind neben den zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksflächen z. B. auch die vorgesehenen örtlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Die Intensität auch dieser Erhebung hängt von der Wertigkeit von Natur und Landschaft im Plangebiet ab. Sie hat auf der Abstraktionsebene der Bauleitplanung zu erfolgen und ist daher nicht projektscharf. Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe kann die Gemeinde von ihren Erfahrungswerten ausgehen, in welchem Umfang Bauherren Festsetzungen in Bebauungsplänen tatsächlich durch Vorhaben ausnutzen.<sup>8</sup>

#### **4.4.2.1 Vermeidungsgebot (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die Gemeinde hat nun entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot (vgl. oben Nr. 4.3) zu prüfen, in welchem Umfang die beabsichtigten Darstellungen und Festsetzungen, die Eingriffe zur Folge haben können, zur Verwirklichung der gemeindlichen Pla-

<sup>8</sup> Dissens mit LANA (Streichung des letzten Satzes gewünscht)

nungsabsichten tatsächlich erforderlich sind. Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BNatSchG steht dabei in engem sachlichen Zusammenhang mit dem Grundsatz des § 1 a Abs. 1 BauGB, wonach in Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (vgl. Nr. 3.2). Danach ist bei Darstellungen oder Festsetzungen für spätere Eingriffe auch zu prüfen, ob das Planungsziel mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft - quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann. Kommt die Gemeinde aufgrund der gebotenen Untersuchungen zu der Erkenntnis, daß sich die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten vermeiden oder durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen mindern (oder kompensieren) lassen, so hat sie diesen Umstand in ihre Abwägung einzustellen (BVerwG 4 NB 27.96). Allerdings können die gemeindlichen Planungsziele als solche durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

#### **4.4.2.2 Ausgleichspflicht (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Als nächster Arbeitsschritt ist die Ausgleichspflicht aufgrund der im BNatSchG geregelten Voraussetzungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Abwägung aufzubereiten (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Dabei ist zunächst zu prüfen, inwieweit zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (vgl. Nr. 4.3 und 4.4.1).

Sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, ist weiter zu prüfen, auf welchen Flächen im Plangebiet oder an anderer Stelle welche Maßnahmen in Betracht kommen. Ausgleichsmaßnahmen schließen dabei - nach dem gegenüber dem Landesnaturschutzrecht in § 200 a Satz 1 BauGB weiter gefaßten städtebaulichen Ausgleichsbegriff - nicht nur Maßnahmen für eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff ein, sondern auch gleichwertige Kompensationen. Auch Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften der Landesnaturschutzgesetze werden von Darstellungen für Flächen oder Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB umfaßt<sup>9</sup>. In den nachfolgenden Ausführungen ist unter dem Begriff des Ausgleichs daher jeweils ohne nochmalige ausdrückliche Erwähnung auch der Ersatz im Sinne der Landesnaturschutzgesetze einzubeziehen (vgl. Nr. 4.4.2.3).

Die Gemeinde muß sich daher bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials konkret mit der Frage auseinandersetzen, in welchem Umfang, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und ausgeglichen werden können. Sie hat dabei zu prüfen, mit welchen Maßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dem Anliegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplan Rechnung getragen werden kann. Dabei wird es angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Flächen auch um qualitative Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen gehen. Inwieweit sich diese Kompensationsüberlegungen in Form von konkreten Darstellungen oder Festsetzungen durchsetzen werden, ist dann eine Frage der ordnungsgemäßen Abwägung.

Hinsichtlich der Maßnahmen für die Vermeidung und den Ausgleich sind nach § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch die Ergebnisse der Landschaftsplanung nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG heranzuziehen. Sofern bei der Landschaftsplanung auf ihre Verwertbarkeit für die Bauleitplanung Rücksicht genommen worden ist, kann ihr auch insoweit das erforderliche Abwägungsmaterial für solche Maßnahmen entnommen werden.

---

<sup>9</sup> Dissens mit LANA (Ersetzung der Passage "weiter gefaßten städtebaulichen Ausgleichsbegriff ... im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB umfaßt" durch "die nach Landesrecht geregelten Ersatzmaßnahmen ein" gewünscht)

#### **4.4.2.3 Ersatz als Unterfall des Ausgleichs (§ 200 a BauGB)<sup>10</sup>**

Ein eigenständiger Ersatz zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Ergänzung zum Ausgleich entfällt:

Durch § 200 a Satz 1 BauGB wird festgelegt, daß der Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung zugleich die bislang landesrechtlich geregelten Ersatzmaßnahmen umfaßt; die Vorschrift trifft damit eine eigenständige städtebauliche Regelung zur Kompensation von Eingriffen, für die es auf die Ausgleichs- und Ersatzdefinitionen des Naturschutzrechts der Länder nicht ankommt. Darüber hinaus legt § 200 a Satz 2 BauGB fest, daß ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Beschränkungen, die teilweise in den Landesnaturschutzgesetzen durch enge Definitionen von „Ausgleich“ und „Ersatz“ enthalten sind, entfallen daher.

In § 8 a Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 BNatSchG wird zudem klargestellt, daß auch Ersatzgeldzahlungen auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzrechts für den Bereich des Baurechts mit den beiden Ausnahmen des Außenbereichs und der planfeststellungsersetzenden Bebauungspläne ausgeschlossen sind, weil insoweit die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden sind.

#### **4.4.3 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Abwägung (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Zentrales Anliegen der Vorschrift des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in das System der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch einzuordnen (vgl. Nr. 3.3.2).

##### **4.4.3.1 Berücksichtigung nach den verfahrensmäßigen und materiellen Vorschriften des Baugesetzbuchs**

Die verfahrensmäßige Einordnung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren erfolgt dadurch, daß die oben aufgestellten Grundsätze und Prüfschritte entsprechend dem jeweiligen Planungsstand sowohl Gegenstand der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB als auch des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sind.

Die materielle Einordnung erfolgt einmal durch Zuordnung im dargestellten Sinne in den Belangekatalog des § 1 Abs. 5 BauGB (vgl. Nr. 3.1.1). Dabei ist darauf zu achten, daß sich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB nicht in der Regelung des § 8 a Abs. 1 BNatSchG erschöpfen, sondern auch die Ziele und Grundsätze der §§ 1 und 2 BNatSchG mitumfassen (siehe die oben zitierten Hinweise der Fachkommission und der LANA). Materiell ist zum anderen der Abstraktionsgrad der Bauleitplanung zu beachten, die im Gegensatz zur Vorhabensplanung des Bauherrn die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nur allgemein vorbereiten und leiten sollen.

##### **4.4.3.2 Geltung des Abwägungsgebots - § 1 Abs. 6 BauGB**

Die konkrete Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungs-

<sup>10</sup> Dissens mit LANA (Insgesamt Streichung der Nr. 4.4.2.3 gewünscht)

grundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Dabei ist zu beachten, daß die Bauleitplanung eine räumliche Gesamtplanung für das Gebiet darstellt, die von der grundsätzlichen Gleichwertigkeit aller öffentlichen und privaten Belange ausgeht und keinem Belang von vornherein einen Vorrang gegenüber anderen Belangen zuweist. Den konkreten Stellenwert erhält ein Belang erst aus der konkreten planerischen Situation und aus der planerischen Wertentscheidung, die die Gemeinde dem einzelnen Belang in der konkreten Situation zumißt. Das BVerwG führt hierzu in seinem grundlegenden Beschluß vom 31. Januar 1997 (4 NB 27.96 - BauR 1997, 794) aus, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen abstrakten Vorrang vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden anderen Belangen haben. Das BVerwG kommt in dieser Entscheidung aber zu dem Schluß, daß "gegenüber anderen öffentlichen, beispielhaft in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB benannten (städtebaulichen) Belangen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege allerdings eine herausgehobene Bedeutung haben." Die herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erklärt sich durch die von der Staatszielbestimmung des Art. 20a GG geprägte gesetzgeberische Zielsetzung, derzufolge "diese Belange durch die Vorverlagerung der Entscheidung über ein Ausgleichskonzept in die Planungsphase nicht geschwächt sondern gestärkt werden sollen" Daher "verpflichtet § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG die Gemeinde, die von der Bauleitplanung berührten Naturschutzbelange in der Abwägung in spezifischer, nämlich den Kompensationsgedanken einschließender Weise zu behandeln."

Im Ergebnis wird dies häufig zu Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den von der Vorschrift erfaßten Bauleitplänen führen. Deren Umfang und Art gemessen an den zu erwartenden Eingriffen bleibt der konkreten Abwägung und Entscheidung durch die einzelne Gemeinde entsprechend der speziellen Situation und der Prioritätensetzungen vorbehalten.<sup>11</sup> Eine allgemeine Verpflichtung zur vollen Kompensation besteht im Rahmen der Bauleitplanung zwar nicht. Im Regelfall wird im Rahmen der Abwägung jedoch ein weitestmöglicher Ausgleich anzustreben sein, der jedoch im Einzelfall durch andere städtebauliche Belange überwunden werden kann.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden in der Regel zentrale Punkte der Planung ausmachen, so daß sie gemäß § 5 Abs. 5 BauGB Niederschlag im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan finden müssen.

Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, in der auch die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzustellen sind. Zu den "wesentlichen Auswirkungen" gehören auch solche auf Natur und Landschaft; deshalb werden regelmäßig zur Ermittlung von Umfang und Grad der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft und zu den möglichen Ausgleichsmaßnahmen Ausführungen in die Begründung aufzunehmen sein. Die Abwägung und ihr Ergebnis müssen in der Begründung ihren Niederschlag finden.

#### **4.4.4 Verwirklichung der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe (§ 1 a Abs. 3 und §§ 5 und 9 BauGB)**

§ 8 a Abs. 1 BNatSchG stellt klar, daß nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs darüber zu entscheiden ist, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen vermieden, ausgeglichen und ersetzt werden sollen. Dem Vermeidungsgebot wird vor allem durch eine Standortwahl Rechnung zu tragen sein, bei der die zu erwartenden Beeinträchtigungen von vornherein gering gehalten werden (vgl. Nr. 4.3). Für den Ausgleich kommen gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet in Be-

<sup>11</sup> Dissens mit LANA (Ergänzung durch Auszug aus BVerwGE 71, 166)

tracht. Dieser städtebaulich begründete Ausgleich schließt auch den Ersatz im Sinne des Landesnaturschutzrechts ein (vgl. Nr. 4.4.2.3).

Dabei handelt es sich um Darstellungen oder Festsetzungen, die zu einer ökologischen Aufwertung von Flächen führen, damit diese die durch die Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen kompensieren können (qualitative Kompensation). In Betracht kommt daneben die planerische Sicherung verbunden mit der Aufwertung ansonsten gefährdeter Teile von Natur und Landschaft sowie die Renaturierung von Gewässern.

§ 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB läßt dabei Darstellungen und Festsetzungen an anderer Stelle zu, soweit bestimmte Voraussetzungen eingehalten sind (vgl. zum Kompensationsraum Nr. 4.4.4.3). Diese können auch außerhalb des Plangebiets liegen.

Weitere rechtliche Möglichkeiten, den Ausgleich bauplanungsrechtlich zu verwirklichen, werden durch § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB festgelegt:

- Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger getroffen werden (§ 1 a Abs. 3 Satz 3, 1. Alt. BauGB), in welchen die Durchführung des Ausgleichs geregelt ist. Eine entsprechende Klarstellung des insoweit zulässigen Regelungsgehaltes eines städtebaulichen Vertrags erfolgt in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Das BVerwG führt zum in der Sache für zulässig erachteten Einsatz städtebaulicher Verträge zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans in seinem Beschluß vom 9. Mai 1997 (4 N 1.96 - BauR 1997, 799) aus, daß die Gemeinde regelmäßig in der Planbegründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) näher darlegen werde, aus welchen Gründen sie sich zu einer vertraglichen Umsetzung entschlossen und von der ihr durch § 8a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG (Hinweis: alter Fassung) nahegelegten Möglichkeit der Festsetzung abgesehen habe.
- Des weiteren besteht die Möglichkeit, geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen zu treffen (§ 1 a Abs. 3 Satz 3, 2. Alt. BauGB).

§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB schließt darüber hinaus die Pflicht zum Ausgleich in bestimmten Planungsfällen aus (vgl. Nr. 4.4.1)

#### **4.4.4.1 Mögliche Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Die Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft und deren Berücksichtigung bei der Abwägung hat den Charakter des Flächennutzungsplans als vorbereitenden Bauleitplan und die Grobmaschigkeit sowie die fehlende Parzellenschärfe seiner Darstellungen zu berücksichtigen. Das bedeutet, daß der Flächennutzungsplan die Flächen für die einzelnen Nutzungen umweltverträglich zuordnet und als Instrument zur Sicherung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen geeignet ist. Folgende Darstellungen nach § 5 Abs. 2 BauGB kommen insbesondere in Betracht:

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB),
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB),
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB),
- Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB),
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Bei Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft empfiehlt sich eine überlagernde Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB; hierdurch wird einerseits die Option einer weiter be-

triebenen landwirtschaftlichen Nutzung offengehalten, andererseits aber die Eignung der Fläche für den Ausgleich dokumentiert.

§ 5 Abs. 2a BauGB sieht - insbesondere als Möglichkeit zur Entlastung nachfolgender Bebauungsplanverfahren und zur Vorbereitung von Festsetzungen zum Ausgleich - bereits auf Flächennutzungsplanebene eine (überschlägige) Zuordnungsdarstellung von Flächen zum Ausgleich zu Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, vor. Aufgrund dieser Zuordnung auf Flächennutzungsplanebene kann insbesondere eine planerische Verknüpfung eines Eingriffs- und eines Ausgleichsbebauungsplans hergeleitet werden (vgl. Nr. 4.4.4.2 und 4.9.3.1) und ein Ökokonto planerisch begründet und gesichert werden (vgl. Nr. 4.9.3.2). Für die Rechtmäßigkeit derartiger planerischer Maßnahmen auf der Bebauungsplanebene ist eine solche Zuordnungsdarstellung bereits auf der Flächennutzungsplanebene nicht erforderlich; hier reicht eine Orientierung an den rechtlichen Maßgaben des § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB (vgl. Nr. 4.4.4).

#### **4.4.4.2 Mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan**

Als Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen kommt die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen in Betracht.

Als Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan, mit denen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden können, sind insbesondere zu nennen:

Die Festsetzung von

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB),
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB),
- Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB),
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Auch hier empfiehlt sich bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB eine Überlagerung mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, um eine ökologische Aufwertung der Fläche zu erreichen.

Durch den Wegfall der "Subsidiaritätsklauseln" in § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB wird der Anwendungsbereich dieser beiden Festsetzungsmöglichkeiten für den Ausgleich erweitert, weil im Gegensatz zu früher nicht mehr darauf abzustellen ist, ob die beabsichtigte Festsetzung zum Ausgleich aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften möglich und damit nach dem BauGB verwehrt ist. Maßgeblich ist insoweit nur der durch den Charakter als Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB begründbare städtebaurechtliche Bezug der Festsetzung i.S.d. § 9 Abs. 1 BauGB.

Diese Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich können gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 1 BauGB

- auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder
- an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich - auch in einem räumlich getrennten Teilgebiet - als auch
- in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Damit ist zugleich die Möglichkeit einer externen Kompensation in einem eigenen Ausgleichsbebauungsplan eröffnet. Während beim Bebauungsplan mit zwei getrennten Geltungsbereichen eine einheitliche Abwägungsentscheidung erfolgt, muß die planerische Verknüpfung zwischen Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplan in der Abwägung erfolgen. In der Begründung des Eingriffsbebauungsplans ist daher auf den Ausgleichsbebauungsplan, der den aufgrund der durch den Eingriffsbebauungsplan zu erwartenden Eingriffe erforderlichen Ausgleich übernimmt, hinzuweisen.

Zur Ermöglichung der Finanzierung können zudem gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB Zuordnungsfestsetzungen getroffen werden. Im Fall des Ausgleichsbebauungsplans erfolgt die Zuordnung über eine Zuordnungsfestsetzung im Eingriffsbebauungsplan, die auf Festsetzungen zum Ausgleich in diesem Ausgleichsbebauungsplan zugreift. Im Fall von Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (§ 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB) kann ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB zur Ermöglichung der Finanzierung eine Zuordnungsfestsetzung im Eingriffsbebauungsplan erfolgen. Als Anlage zur Begründung dieses Plans ist insoweit eine Aufstellung der von der Gemeinde in eigener Verantwortung zu leistenden oder der über vertragliche Vereinbarungen auf Dauer gesicherten Maßnahmen für den Ausgleich auf den außerhalb des Bebauungsplans liegenden, von der Gemeinde bereitgestellten Flächen erforderlich, um den auf Grund der Abwägung gebotenen Ausgleich zu fixieren.

#### 4.4.4.3 Kompensationsraum

Den für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zulässigen Kompensationsraum legt § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB fest. Die Vorschrift wird ergänzt durch § 200 a BauGB, der eine Erweiterung der in den Landesnaturschutzgesetzen teilweise unterschiedlich geregelten Definitionen des Ausgleichs unter Einbeziehung des Ersatzes für das Städtebaurecht bundeseinheitlich regelt (vgl. Nr. 4.4.2.3)<sup>12</sup>. Damit ist insbesondere eine Beschränkung auf das Plangebiet nicht erforderlich (vgl. Nr. 4.4.4)

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB können Darstellungen als Flächen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich aber auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Hierzu kann ein einheitlich erlassener Bebauungsplan sich auf zwei räumlich getrennte Teilbereiche erstrecken oder es können zwei getrennte Bebauungspläne für die Bauflächen und die Ausgleichsflächen erlassen werden. Voraussetzung ist jeweils die Vereinbarkeit mit

- einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- den Zielen der Raumordnung sowie
- des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Ein Ausgleich ist auch außerhalb des Gemeindegebiets möglich.

Mit dem Gebot der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist das Verhältnis von dem Ausgleich dienenden Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. bei dessen Fehlen zum städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde angesprochen. Im Falle eines im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereichs wird auf die Empfehlung einer Überlagerung durch Flächen zum Ausgleich hingewiesen (vgl. Nr. 4.4.4.1 und Nr. 4.4.4.2). Ziele der Raumordnung können gemäß § 7 Abs. 2 Satz 2 ROG Vorgaben für Kompensationsräume an anderer Stelle enthalten; so kann z. B. in einem Regionalplan bestimmt werden, daß in einem Gebiet unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an an-

<sup>12</sup> Dissens mit LANA (Bedeutung des § 200a BauGB)

derer Stelle ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können und zugleich dieser Kompensationsraum als Ziel der Raumordnung festgelegt werden. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege können in einem Landschaftsplan gemäß § 6 BNatSchG konkretisiert sein, der geeignete Kompensationsflächen darstellt.

Im Interesse einer bundeseinheitlichen Regelung und um den Kompensationsraum nicht von vornherein zu sehr zu beschränken, faßt § 200 a Satz 1 BauGB die landesnaturrechtlich unterschiedenen, in einem Verhältnis der Vor- und Nachrangigkeit zueinander stehenden Begriffe des Ausgleichs und des Ersatzes unter dem Oberbegriff des städtebaulichen Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB<sup>13</sup> zusammen. Ein landesnaturrechtlich angeordneter Vorrang der Kompensation am Ort vor einer Kompensation an anderer Stelle gilt daher für den Ausgleich nach dem BauGB nicht. Satz 2 hebt zudem das Gebot eines teilweise nach Landesnaturrecht auch für den Ersatz geforderten unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs mit dem Eingriff auf, wenn den soeben oben genannten Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB entsprochen ist. Durch die beschriebenen Erweiterungen soll der Ausgleich für die aufgrund der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe in räumlicher Hinsicht flexibel gehandhabt werden, insbesondere der notwendige räumliche Anwendungsbereich für den eigenständigen Ausgleichsbebauungsplan geschaffen werden (vgl. Nr. 4.4.4.2).

#### **4.4.4.4 Bedeutung einer Satzung nach § 135 c BauGB für den Detaillierungsgrad der Festsetzungen**

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades von Festsetzungen in Bebauungsplänen ist der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu berücksichtigen. So kann die Gemeinde z. B. davon ausgehen, daß bereits aufgrund der Landesbauordnungen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen sind (§ 9 Abs. 1 MBO).

Dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung dient auch die in § 135 c BauGB vorgesehene Satzung, nach der die Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet Grundsätze im Sinne von Standards für die Ausgestaltung von größeren Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne treffen kann. Der Bebauungsplan braucht daher nur die oben dargestellten allgemeinen Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich enthalten; sie erfahren dann ihre Präzisierung durch die Satzung nach § 135 c BauGB.

#### **4.4.4.5 Bedeutung eines Landschaftsplans (§ 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

Die Vorschrift verdeutlicht, daß bei der Entscheidung über Darstellungen oder Festsetzungen für die Vermeidung oder den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe die Darstellungen der Landschaftspläne zu berücksichtigen sind (vgl. Nr. 3.3.1.1). Dabei kann ein Landschaftsplan wichtige Fachbeiträge bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials in mehrfacher Hinsicht leisten:

- Bei der Ermittlung und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet,
- bei den aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege für erforderlich gehaltenen Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe und
- bei Hinweisen für qualitative Kompensationsmaßnahmen.

Die gesetzliche Berücksichtigungspflicht von Landschaftsplänen bezieht sich auf vorhandene Landschaftspläne. Aus ihr kann nicht gefolgert werden, daß zunächst ein Landschafts-

---

<sup>13</sup> Dissens mit LANA (Bedeutung des § 200a BauGB)



plan aufgestellt werden muß, bevor ein Bauleitplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden kann. Unabhängig von der Bauleitplanung richtet sich die Pflicht zur Aufstellung und Fortschreibung von Landschaftsplänen nach Landesrecht (vgl. Nr. 3.3.1.1).

#### **4.4.5 Die Zuordnung von Darstellungen und Festsetzungen (§ 5 Abs. 2 a und § 9 Abs. 1 a BauGB)**

Während durch § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB der Katalog der Darstellungs- oder Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bauleitplan nach § 5 Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB nicht erweitert oder ergänzt wird, eröffnen die §§ 5 Abs. 2 a und 9 Abs. 1 a BauGB hierüber hinausgehende Darstellungen und Festsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich eines Bauleitplans - d.h. außerhalb der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind - oder in einem anderen Bebauungsplan mit der besonderen Möglichkeit, Eingriffs- und Ausgleichsflächen oder -maßnahmen einander zuzuordnen. Darüber hinaus können auch solche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden, die auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden.

Die Zuordnungsmöglichkeiten im Sinne einer Kann-Bestimmung sind für den weiteren Vollzug dieser Darstellungen und Festsetzungen von Bedeutung. Sie sollen sicherstellen, daß innerhalb des Plangebiets ein größerer Zusammenhang zwischen Darstellungen und Festsetzungen für Eingriffe (z. B. Bauvorhaben) und Darstellungen und Festsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen möglich ist. Größere, zusammenhängende Ausgleichsflächen und -maßnahmen können so mehreren dargestellten und festgesetzten Flächen mit Eingriffsfolgen zugeordnet werden (sog. Sammel-Ausgleichsflächen oder -maßnahmen). Aus der auf Einzelvorhaben bezogenen Betrachtungsweise der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird den Gemeinden auf diese Weise die Möglichkeit eröffnet, ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Planbereich auch hinsichtlich der Zuordnung von Flächen mit Eingriffsfolgen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Aus der gewählten Form der Vorschrift (Kann-Regelung) ist zu folgern, daß ihre Anwendung oder Nicht-Anwendung regelmäßig keine Auswirkungen auf die planerische Abwägung und deren Ergebnis haben soll. Ist die Realisierung der Maßnahmen auf andere Weise gesichert, z. B. durch einen Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB, bedarf es einer solchen Zuordnungsdarstellung oder -festsetzung nicht. Auf der anderen Seite ermöglicht nur eine im Bebauungsplan vorgenommene Zuordnung, die Festsetzungen mit Hilfe der Instrumente der §§ 135 a bis c BauGB zu verwirklichen.

Die Zuordnung erfolgt i. d. R. durch textliche Darstellung oder Festsetzung, indem bestimmt wird, welche Darstellung oder Festsetzung für Flächen oder Maßnahmen als Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen auf welchen z. B. für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen dienen sollen.

Diese Zuordnung hat den Grundsatz der Gleichbehandlung vergleichbarer Sachverhalte zu beachten. Das bedeutet u. a.:

- Es sind alle Flächen im Plangebiet einzubeziehen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für die der im Plangebiet generell angestrebte Grad an Ausgleich nicht annähernd durch entsprechende Darstellungen oder Festsetzungen auf den Flächen selbst oder auf sonstige Weise (z. B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages) gesichert ist.
- Zu den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gehören neben den Bauflächen z. B. auch die Verkehrsflächen und die Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen. Bei den örtlichen Verkehrsflächen bedarf es keiner Zuordnung, da die Erstellung nach § 123 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Gemeinde ist. Nur dürfen dann die Maßnahmen,

die dem Ausgleich für die örtlichen Verkehrsflächen dienen sollen, nicht zugleich anderen Bauflächen (voll) zugeordnet werden.

- Da die Festsetzungen in einem Bebauungsplan i. d. R. flächenscharf, aber nicht grundstücksscharf sind und die Ermittlung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft, der zu erwartenden Eingriffe und der für den Ausgleich zu treffenden Festsetzungen i. d. R. nur anhand von Prognosen und Bewertungen getroffen werden, gilt dieser der Bauleitplanung immanente gröbere Maßstab entsprechend für die Gleichbehandlung bei der Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsflächen. Eine Einzelfallgerechtigkeit für jedes einzelne spätere Baugrundstück ist weder gefordert noch im Rahmen der Bebauungsplanung leistbar.
- Es kann sich daher empfehlen, alle einzubeziehenden Bauflächen allen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zuzuordnen.

#### **4.5 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen (§ 8 a Abs. 2 Satz 2 BNatSchG)**

Die Vorschrift bestimmt, daß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 8 BNatSchG auf Bebauungsplanverfahren, die eine Planfeststellung ersetzen, wie z. B. für eine Bundesfernstraße nach § 17 FStrG, in vollem Umfang Anwendung findet. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzpflicht, die bei diesen Bebauungsplänen nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind. Der erforderliche Ausgleich und Ersatz ist auch durch eine ergänzende Planfeststellung möglich. Ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auf das ansonsten durch Planfeststellung zuzulassende Vorhaben beschränkt, sondern umfaßt der Plan auch angrenzende Bereiche, ist insoweit § 8 a Abs. 1 BNatSchG anzuwenden.

Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, daß der Umfang der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, z. B. bei der Planung einer Bundesfernstraße, nicht von der Wahl der Form - Planfeststellung oder Bebauungsplan - abhängig ist.

#### **4.6 Anwendung der Vorschriften für die Bauleitplanung auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG)**

Die Vorschrift überträgt die Grundsätze der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auch auf die neue Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ("Ergänzungssatzung", vgl. Nr. 10.4).

Auf andere städtebauliche Satzungen ist die Vorschrift nicht entsprechend anzuwenden (vgl. Nr. 4.8.3).

#### **4.7 Abweichungsmöglichkeit für die Länder hinsichtlich der Bauleitpläne und Satzungen (§ 246 Abs. 6 BauGB)**

*Durch § 246 Abs. 6 BauGB werden die Länder ermächtigt zu bestimmen, daß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB bis zum 31. Dezember 2000 nicht auf Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB anzuwenden ist. Eine Nichtanwendung für diesen befristeten Zeitraum ist aber nur dann zulässig, soweit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.*

#### **4.8 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Vorhaben-Genehmigung**

### **(§ 8 a Abs. 2 BNatSchG)**

Der Ausschluß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch ist in § 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG wie folgt geregelt:

- Für Vorhaben nach § 30 BauGB in Gebieten mit Bebauungsplan,
- für Vorhaben nach § 33 BauGB in einem Gebiet, für das sich ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet,
- für Vorhaben nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich (mit der Maßgabe im zweiten Halbsatz, daß § 29 Abs. 3 BauGB und damit die Regelung zur Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie anzuwenden ist, vgl. Nr. 3.3.4.2).

Vorhaben, die zusätzlich einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB bedürfen, sind im Sinne der Vorschrift entweder Vorhaben nach § 30 BauGB oder § 34 BauGB; § 31 BauGB enthält insoweit keine eigenständige Zulässigkeitsgrundlage.

Auf Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB und auf planfeststellungsersetzende Bebauungspläne (vgl. Nr. 4.5) sind gemäß § 8 a Abs. 2 Satz 2 BNatSchG die landesrechtlichen Vorschriften zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage von § 8 BNatSchG weiter anzuwenden. Dabei ist jedoch z. B. bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Abwägung entsprechend § 8 Abs. 3 BNatSchG (vgl. Nr. 4.3) zu berücksichtigen, daß das Baugesetzbuch diesem Vorhaben eine besondere Rangstellung einräumt. Bei begünstigten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB wird es häufig am Tatbestand eines Eingriffs fehlen, weil es sich überwiegend um Maßnahmen im baulichen Bestand handelt, durch die weder der Naturhaushalt noch das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

#### **4.8.1 Bei Vorhaben nach §§ 30 und 33 BauGB (§ 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG)**

Auf Vorhaben in Gebieten mit qualifiziertem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB oder im Bereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 BauGB und bei Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG nicht anzuwenden.

Dies bedeutet im Ergebnis, daß die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich nach § 30 Abs. 1 oder 2 oder § 33 BauGB beurteilen, durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung weder in Frage gestellt, noch modifiziert werden kann. Ausschlaggebend sind allein die Festsetzungen im Bebauungsplan, die dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe dienen. Es bedarf daher im Baugenehmigungsverfahren oder einem sonstigen Zulassungsverfahren, wie dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, keiner erneuten Prüfung der einzelnen Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Diese Grundsätze gelten auch, wenn sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Abs. 1 oder 2 oder § 33 BauGB i. V. m. § 31 BauGB beurteilt, weil zusätzlich eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist (vgl. Nr. 4.8). Auch in diesen Fällen ergibt sich der Umfang, in dem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen ist, ausschließlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Zu den Grundzügen der Planung als Grenze der Befreiungsmöglichkeit gehört jedoch auch die Grundkonzeption für die Vermeidung und den Ausgleich im Plangebiet.

Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB gilt folgendes:

- Enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für den Ausgleich, scheidet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf das Vorhaben nach § 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG unabhängig davon aus, ob sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt.
- Enthält der einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen für den Ausgleich, scheidet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entweder nach § 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (in Fällen nach § 34 BauGB) aus oder beurteilt sich nach § 8 a Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 8 BNatSchG (in Fällen nach § 35 BauGB).

#### **4.8.2 Bei Vorhaben nach § 34 BauGB (§ 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG)**

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind entsprechend der gesetzlichen Fiktion in § 8 a Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz BNatSchG nicht als Eingriffe anzusehen. Damit hat der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung getragen, daß bei diesen Vorhaben in der Regel nur ein geringer Gestaltungsraum für die Vermeidung der Eingriffsfolgen sowie für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht und Vorhaben der Nachverdichtung in der Regel zu geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft als Vorhaben auf neuem Bauland führen, weil die sonst erforderliche technische und soziale Infrastruktur überwiegend bereits vorhanden ist und daher nicht neu errichtet werden muß. Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt bei diesen Vorhaben im Rahmen der nach § 34 Abs. 1 BauGB gebotenen Prüfung des Sich-Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

§ 29 Abs. 3 BauGB sieht zudem ergänzend die Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie vor, wenn die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der nach dieser oder der Vogelschutzrichtlinie geschützten Gebiete erheblich beeinträchtigt werden können (vgl. den Hinweis in § 8 a Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BNatSchG, vgl. Nr. 3.3.4.2).

#### **4.8.3 Bei Vorhaben im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB (§ 8 a Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG)**

Vorhaben in einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB beurteilen sich hinsichtlich ihrer Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB. Sie wären damit entsprechend der Fiktion des § 8 a Abs. 2 Satz 2 BNatSchG nicht als Eingriff anzusehen. Davon enthält § 8 a Abs. 1 BNatSchG jedoch eine Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es gelten folgende Grundsätze:

- Vorhaben im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, auf die nach § 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.
- Auf Vorhaben innerhalb einer sog. Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung, weil es sich insoweit nach § 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kraft der gesetzlichen Fiktion nicht um Eingriffe handelt.
- Auf Vorhaben innerhalb einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB findet gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in gleicher Weise wie bei Bebauungsplänen keine Anwendung.

Soweit gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB die Satzungen nach Nr. 1 bis 3 miteinander verbunden werden, sind die vorangestellten Grundsätze auf die dann abzugrenzenden unterschiedlichen Satzungsbereiche gesondert anzuwenden.

#### **4.9 Vollzug der Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen in Bebauungsplänen und in bestimmten anderen städtebaulichen Satzungen (§§ 135 a bis c BauGB)**

Die Vorschriften regeln ausführlich die Frage, wie die im Bebauungsplan für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe getroffenen Festsetzungen vollzogen werden, damit der im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleich auch realisiert wird.

##### **4.9.1 Das Verursacherprinzip (§ 135 a Abs. 1 BauGB)**

Die Regelung hält am Verursacherprinzip der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fest. Danach ist zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen der Verursacher des Eingriffs verpflichtet. Hinsichtlich der Realisierung von Festsetzungen unterscheidet das Gesetz zwischen solchen für Ausgleich auf den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, und an anderer Stelle.

##### **4.9.2 Festsetzungen auf den Bauflächen**

Die Durchführung von Festsetzungen für Ausgleich auf den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ist im Baugesetzbuch nicht gesondert geregelt. Der Gesetzgeber ist vielmehr davon ausgegangen, daß diese Festsetzungen - wie andere Festsetzungen auf den Bauflächen auch - dem Bauherrn im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben werden, sofern sie nicht bereits Gegenstand des Bauantrags sind. Es handelt sich dann i. d. R. um unselbständige Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung, die mit dieser zusammen angefochten und vollzogen werden können. Dies bedeutet zugleich, daß die Realisierung dieser Festsetzungen vom Bauherrn oder Eigentümer erst verlangt werden kann, wenn dieser den Bau oder Eingriff durchführt.

##### **4.9.3 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen, die den Grundstücken zugeordnet sind, und Kostenerstattung (§ 135 a Abs. 2 bis 4 BauGB)**

Grundsätzlich anders verhält es sich mit den den Bauflächen zugeordneten Festsetzungen für den Ausgleich. Diese sog. Sammel-Ausgleichsmaßnahmen können in aller Regel nur einheitlich durchgeführt werden. Regelmäßig scheidet es aus, daß den Bauherren im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren aufgegeben wird, einen bestimmten Teil oder Abschnitt dieser Maßnahmen durchzuführen. Auch wird es in der Regel nicht sinnvoll sein, daß die Maßnahmen erst verwirklicht werden, wenn das letzte zugeordnete Bauvorhaben realisiert wird. § 135 a Abs. 2 Satz 1 BauGB entkoppelt daher den Vollzug solcher Sammel-Ausgleichsmaßnahmen vom Baugenehmigungsverfahren oder sonstigen Vorhaben-Zulassungsverfahren. Die Vorschrift bestimmt, daß solche Festsetzungen für Maßnahmen von der Gemeinde anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt werden sollen.

Eine solche Verpflichtung der Gemeinde ist immer dann anzunehmen, wenn die Durchführung der Maßnahmen nicht auf andere Weise gesichert ist. Als eine solche anderweitige Sicherung kommen insbesondere städtebauliche Verträge (z. B. städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) in Betracht (vgl. Nr. 4.4.4 und Nr. 6.3.4). Während der Gemeinde bei der Frage, ob sie die Sammel-Ausgleichsmaßnahmen den Flächen zuordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ein Ermessen zusteht (vgl. Nr. 4.4.5), geht der Gesetzgeber beim Vollzug solcher zugeordneten Festsetzungen regelmäßig von einer Verpflichtung der Gemeinde zur Durchführung der Maßnahmen aus, wenn die Realisierung die-

ser Festsetzungen auf andere Weise nicht gesichert ist. Die Gemeinde soll dann auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen.

Hinsichtlich des Zeitpunkts der Maßnahmendurchführung durch die Gemeinde bestimmt § 135 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, daß die Sammel-Ausgleichsmaßnahmen bereits vor den eingreifenden Baumaßnahmen durchgeführt werden können. Städtebauliche Gründe können sich insbesondere ergeben aus einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und einem geordneten Vollzug des Bebauungsplans. Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann eine vorgezogene Durchführung der Maßnahmen z. B. erforderlich sein, wenn eine Ausbreitung bedrohter Pflanzen- oder Tierarten auf neu zu schaffenden Ersatzbiotopen sichergestellt werden soll, bevor der Eingriff vorgenommen wird.

#### **4.9.3.1 Abrechnung der Festsetzungen in einem Ausgleichsbebauungsplan**

Die Aufstellung eines gesonderten Ausgleichsbebauungsplans wird durch § 9 Abs. 1 a Satz 1 BauGB ebenso ermöglicht wie ein Bebauungsplan mit räumliche getrennten Geltungsbereichen (vgl. Nr. 4.4.4.2). Damit wird die planerische Möglichkeit für eine räumliche Abkoppelung von Eingriff und Ausgleich geschaffen. Die Abrechnung wird ebenfalls über die in § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB vorgesehene Zuordnungsfestsetzung gewährleistet; die Zuordnung erfolgt hier im Eingriffsbebauungsplan und ordnet den im Ausgleichsbebauungsplan vorgesehenen Ausgleich den Grundstücken zu, auf denen - im Bereich des Eingriffsbebauungsplan - Eingriffe zu erwarten sind.

#### **4.9.3.2 Abrechnung beim Ökokonto**

Beim sogenannten "Ökokonto" werden der Vollzug von Eingriff und Ausgleich auch zeitlich voneinander abgekoppelt. Im Vorfeld der Durchführung von Baumaßnahmen werden in zusammenhängender Form insbesondere an anderer Stelle im Gemeindegebiet Maßnahmen für den Naturschutz realisiert. Diese Maßnahmen für den Naturschutz haben die Funktion von Maßnahmen für den Ausgleich, sie werden aber zeitlich vor dem Eingriff durchgeführt. Realisiert werden sie von der Gemeinde entweder auf der Grundlage von Darstellungen zum Ausgleich im Flächennutzungsplan, auf der Grundlage eines eigenen Ausgleichsbebauungsplans oder auf eigenen hierzu bereitgestellten Flächen (vgl. Nr. 4.4.4.2). Sobald die Grundstücke, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen (§ 135 a Abs. 3 Satz 1 BauGB), können dann diese Maßnahmen als für den Eingriff zu leistender Ausgleich "abgebucht" werden. Die Führung eines "Öko-Kontos" durch die Gemeinde präjudiziert nicht das Abwägungsergebnis bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dabei muß jedoch bei der Durchführung der Maßnahmen für den Naturschutz bereits eindeutig erkennbar sein, daß sie die Funktion eines an sich erst später erforderlich werdenden Ausgleichs wahrnehmen. Diese Darlegung der künftigen Ausgleichsfunktion kann durch eine entsprechende Erläuterung bei der Darstellung von Flächen für Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan erfolgen, durch die Begründung des vorgezogenen Ausgleichsbebauungsplans geschehen oder auf andere Weise (z. B. in einem Landschaftsplan) dokumentiert werden. Auch kann im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 a BauGB bereits eine Zuordnung von Flächen zum Ausgleich zu Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, erfolgen. Weitere bei der Einrichtung eines Ökokontos zu beachtende bzw. zu berücksichtigende Vorgaben können gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB die Ziele der Raumordnung (als verbindliche Vorgabe eines Regionalplans) und des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. als Vorschläge der Landschaftsplanung zu Koordinierung von Pflegemaßnahmen) enthalten (vgl. Nr. 4.4.4.3).

§ 135 a Abs. 2 Satz 2 BauGB ermöglicht den Vollzug des Ökokontos dabei schon vor der Zuordnung, so daß ein Eingriffsbebauungsplans bereits zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich ist. Der Ausgleich kann daher realisiert werden, bevor eine spätere, für die Finanzierung des Ausgleichs erforderliche Zuordnung des Ausgleichs im Eingriffsbebauungsplan zu den durch diesen Plan ermöglichten Eingriffen erfolgt. Dagegen ist es nicht möglich,

in der Vergangenheit, d. h. vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung durchgeführte Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes nachträglich als Ausgleichsmaßnahmen "umzuwidmen".

#### **4.9.3.3 Kostenerstattung**

Wird eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt, bevor auf einem oder mehreren zugeordneten Grundstücken die baulichen oder sonstigen Vorhaben realisiert werden, können von der Gemeinde die Kosten erst geltend gemacht werden, wenn die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden können (§ 135 a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dies entspricht der Regelung des Erschließungsbeitragsrecht in § 133 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahme ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans evtl. in Verbindung mit der gemeindlichen Satzung nach § 135 c Nr. 1 BauGB.

§ 135 a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB regelt, daß die Kostenerstattung durch einen "Kostenerstattungsbetrag", der auch die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen für die Verwirklichung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinden einschließen kann, erfolgt (Satz 2), die Erstattungspflicht mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich entsteht (Satz 3) und der Betrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht (Satz 4). Hierdurch erfolgt eine Angleichung an das geltende Erschließungsbeitragsrecht.

§ 135 a Abs. 4 BauGB erklärt in Aufgreifen der Rechtsgedanken in § 135 Abs. 6 BauGB und § 155 Abs. 5 BauGB die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Billigkeitsregelungen für entsprechend anwendbar.

#### **4.9.4 Entkopplung der Vorhaben-Genehmigungsverfahren vom Vollzug der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen**

Die vorstehend dargestellte Entkopplung des Vollzugs der Sammel-Ausgleichsmaßnahmen von den Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren auf den zugeordneten Bauflächen hat folgende Konsequenzen:

- Die Zulässigkeit eines Vorhabens nach §§ 30 oder 33 BauGB kann nicht deshalb verneint und die Baugenehmigung versagt werden, weil die zugeordneten Sammel-Ausgleichsmaßnahmen noch nicht verwirklicht sind.
- Die Zulässigkeit der von der Zuordnung erfaßten Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren auch dann nicht zu verneinen, wenn zu diesem Zeitpunkt die Durchführung der Sammel-Ausgleichsmaßnahmen aus Rechtsgründen noch nicht gesichert ist, weil die Gemeinde z. B. noch nicht Eigentümer der entsprechenden Grundstücksflächen ist oder die Durchführung der Maßnahmen durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer der Flächen rechtlich noch nicht gesichert ist. Durch die Entkoppelung des Vollzugs der Sammel-Ausgleichsmaßnahmen von den Vorhaben-Genehmigungsverfahren hat der Gesetzgeber bewußt auf solche Abhängigkeiten verzichtet und den Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen gegenüber den Vorhaben-Genehmigungen verselbständigt.
- Die Verpflichtung der Vorhabenträger zum Ausgleich hinsichtlich dieser Sammel-Ausgleichsmaßnahmen entsteht nicht erst mit der Durchführung der Vorhaben und erlischt mit der Durchführung auch nicht.
- Der Gesetzgeber hat die Durchführung der Sammel-Ausgleichsmaßnahmen dadurch als ausreichend gesichert angesehen, daß er der Gemeinde aufgegeben hat (Soll-Vorschrift), diese auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer durchzuführen, sofern die Durchführung dieser Maßnahmen nicht auf andere Weise gesichert ist. Diese Verpflichtung kann mit Mitteln der Kommunalaufsicht durchgesetzt werden.

#### **4.9.5 Verteilung der Kosten für von der Gemeinde durchgeführte Sammel-Ausgleichsmaßnahmen**

§ 135 b BauGB legt die Maßstäbe fest, nach denen die Kosten für die von der Gemeinde durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen sind.

Dabei geht der Gesetzgeber vom Grundsatz der vollen Verteilung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücksflächen aus. Eine Eigenbeteiligung der Gemeinde ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Eine solche kommt jedoch dann in Betracht, wenn von den zugeordneten Flächen auch einzelne im Eigentum der Gemeinde stehen oder es sich z. B. um Verkehrsflächen handelt. In diesen Fällen ist die Gemeinde wie jeder andere Bauherr oder Eigentümer an den Kosten zu beteiligen. Im Falle von Verkehrsflächen oder Flächen für sonstige Erschließungsanlagen kann die Gemeinde die auf sie entfallenden Kostenanteile in den Erschließungsaufwand nach § 128 Abs. 1 BauGB mit einbeziehen. Es handelt sich um notwendige Folgekosten für die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage.

Hinsichtlich der Verteilungsmaßstäbe enthält das Gesetz in § 135 b BauGB vier Möglichkeiten, die miteinander verbunden werden können. Dabei handelt es sich um:

- die überbaubare Grundstücksfläche (in Anlehnung an § 30 Abs. 1 BauGB),
- die zulässige Grundfläche (in Anlehnung an § 19 Abs. 2 BauNVO),
- die zu erwartende Versiegelung (in Anlehnung an landesrechtliche Bewertungsverfahren),
- die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen (in Anlehnung an § 8 Abs. 1 BNatSchG).

Die Wahl des Verteilungsmaßstabes sollte nach Praktikabilitäts Gesichtspunkten erfolgen. Ist davon auszugehen, daß die Wertigkeit der Flächen im Plangebiet hinsichtlich Natur und Landschaft etwa gleich ist, sollte die zulässige Grundfläche oder die überbaubare Grundstücksfläche als Verteilungsmaßstab gewählt werden. Ist die Wertigkeit der Flächen im Plangebiet im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild deutlich unterschiedlich (die eine Hälfte des Plangebiets war z. B. ein ehemaliges Maisfeld, die andere Hälfte eine Feuchtwiese) kann es angezeigt sein, als Verteilungsmaßstab auch die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen ganz oder teilweise heranzuziehen.

Bei den Verteilungsmaßstäben der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Grundfläche und der zu erwartenden Versiegelung ist allein auf die Festsetzungen im Bebauungsplan oder - in Fällen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB - auf das sich aus dem angrenzenden Bereich ergebende Maß der Nutzung abzustellen. Unberücksichtigt bleiben muß, ob der Bauherr diese Baurechte mit seinem Vorhaben auch voll ausschöpft (Fall der Unterschreitung) oder z. B. im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB geringfügig überschreitet (Fall der Überschreitung). Diese vom Gesetzgeber bewußt vorgenommene Vereinfachung des Abrechnungsverfahrens zu Lasten einer stärkeren Einzelfallgerechtigkeit soll dazu beitragen, die Verwaltungskosten und die Prozeßanfälligkeit der Verteilung nicht zusätzlich zu erhöhen. Diese Grundsätze gelten auch beim Maßstab der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen, da z. B. im Unterschreitensfall weitere Anbauten rechtlich zulässig bleiben, dann aber keine erneuten Ausgleichspflichten auslösen.

#### **4.9.6 Konkretisierung der Kostenerstattung durch gemeindliche Satzungen (§ 135 c BauGB (Kostenerstattungssatzung))**

Der Vollzug der Kostenerstattung für die von der Gemeinde durchgeführten Sammel-Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Möglichkeit nach § 135 c BauGB konkretisiert, eine gemeindeweite Satzung zu erlassen. Diese Satzung kann Aussagen enthalten über:



- den Umfang der Kostenerstattung,
- die Art der Kostenermittlung und die Höhe des Einheitssatzes,
- die Verteilung der Kosten einschließlich einer Pauschalierung der Schwere der zu erwartenden Eingriffe nach Biotop- und Nutzungstypen,
- die Möglichkeit von Vorauszahlungen und
- die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages.

Durch entsprechende Verweisungen auf die Vorschriften des Erschließungsbeitragsrechts des Baugesetzbuchs hat der Gesetzgeber versucht, diese Satzung durch Rückgriff auf bewährte Rechtsgrundsätze praktikabel auszugestalten.

Die kommunalen Spitzenverbände haben eine Mustersatzung zu § 8 a Abs. 5 BNatSchG bisherigen Rechts erarbeitet, die wegen der Beibehaltung des Wortlauts der Ermächtigung auch auf § 135 c BauGB weiter entsprechend verwandt werden kann.

#### **4.10 Beteiligung der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde im Vorhaben-Genehmigungsverfahren (§ 8 a Abs. 3 BNatSchG)**

Die Beteiligung der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde bei der Genehmigung von Vorhaben ist in § 8 a Abs. 3 BNatSchG bundesrechtlich weitgehend abschließend geregelt. Es handelt sich insoweit um eine Spezialvorschrift zu § 8 Abs. 5 BNatSchG.

Eine Beteiligung im Sinne eines Benehmens ist nach § 8 a Abs. 3 Satz 3 BNatSchG nicht erforderlich bei Vorhaben nach § 30 BauGB, in einem Gebiet mit Bebauungsplan und bei Vorhaben nach § 33 BauGB in einem Gebiet, in dem sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet. Dies gilt auch dann, wenn zugleich über eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB zu entscheiden ist. Kein Benehmen ist ferner erforderlich bei Vorhaben im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. In all diesen Fällen ist die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde bereits im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 bzw. § 13 BauGB beteiligt worden. Da im Vorhaben-Genehmigungsverfahren keine erneute Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung stattfindet, bedarf es nach Auffassung des Gesetzgebers keines zusätzlichen Beteiligungsverfahrens der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde mehr.

Ein Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde ist dagegen nach § 8 a Abs. 3 Satz 1 BNatSchG vorgesehen bei privilegierten und begünstigten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 und 4 BauGB, was auch begünstigte Vorhaben in einer sog. Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB mit einschließt. Bei sonstigen Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB oder im Bereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB beurteilt sich die Beteiligung nach dem § 8 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG konkretisierenden Landesnaturschutzrecht.

Bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist eine Benehmensregelung nach § 8 a Abs. 3 Satz 2 BNatSchG nur vorgesehen bei Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen. Bei Entscheidungen über die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (siehe § 29 Abs. 1 BauGB) ist ein Benehmen nicht erforderlich, weil diese Vorhaben regelmäßig nicht mit Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes verbunden sind. Diese Beteiligungsregelung hat der Gesetzgeber vorgesehen, obwohl nach § 8 a Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz BNatSchG Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kraft gesetzlicher Fiktion keinen Eingriff darstellen. Die Benehmenregelung soll der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde aber die Möglichkeit der Prüfung eröffnen, ob sie ggf. mit eigenen rechtlichen Mitteln (z. B. Unter-

schutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil) eingreifen will. Auch soll hierdurch die Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ermöglicht werden (§ 8 a Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BNatSchG i. V. m § 29 Abs. 3 BauGB, vgl. Nr. 3.3.4.2).

Darüber hinaus soll die zuständige Naturschutzbehörde im Rahmen der Benehmensherstellung die Bauaufsichtsbehörde davon unterrichten, falls das Vorhaben eine bestehende Unterschutzstellung im Sinne der §§ 12 ff BNatSchG oder einen gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 20c BNatSchG beeinträchtigen würde und - nach Landesrecht - eine eigene naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Entsprechendes gilt, falls das Vorhaben gegen ein Verbot des besonderen Tier- oder Pflanzenartenschutzes nach § 20f BNatSchG verstoßen würde und eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung nach § 20g Abs. 6 oder § 31 BNatSchG erforderlich ist.

Durch § 8 a Abs. 3 Satz 2 BNatSchG ist die Benehmensregelung in Fällen der Errichtung einer baulichen Anlage im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB mit einer Präklusion verbunden. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde muß sich danach innerhalb eines Monats äußern, ob Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt werden. Äußert sie sich innerhalb der Frist nicht, kann die für die Genehmigung des Vorhabens zuständige Behörde davon ausgehen, daß Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden.

#### **4.11 Überleitungsregelung (§ 243 Abs. 2 BauGB)**

Die Vorschrift räumt den Gemeinden ein Wahlrecht ein, zum 1. Januar 1998 begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Bauleitplanverfahren entweder noch unter Anwendung des bis zum 31. Dezember 1997 geltenden § 8 a BNatSchG (alte Fassung) zu Ende zu führen oder, falls die neue Regelung aus Sicht der Gemeinde günstiger ist, schon unter Anwendung von § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB durchzuführen.

## **5. Umweltverträglichkeitsprüfung und Baurecht**

### **5.1 Allgemeines**

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz hat im Jahr 1993 in Artikel 11 die Rechtsgrundlagen für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG in der Bauleitplanung und bei anderen städtebaulichen Satzungen in folgenden Punkten geändert:

- Der Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG wird auf bestimmte vorhabenbezogene Bebauungspläne und Satzungen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan eingegrenzt (§ 2 Abs. 3 Nr. 3, 1. Alt und 4 UVPG a.F.).
- Die Geltung von § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 UVPG wird für diese Satzungsverfahren angeordnet und damit die Verpflichtung zu einer sog. "umweltinternen" Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt, bei vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand (§ 17 Satz 2 UVPG a.F.).
- Die Vorhaben-Zulassungsverfahren werden um die bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens durchgeführte UVP entlastet (§ 17 Satz 3 UVPG).
- Die UVP-Verwaltungsvorschrift wird teilweise anwendbar (§ 20 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

Die BauGB-Novelle greift diese Änderungen in angepaßter Form auf:

- Die Umbenennung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB führt zur Entbehrlichkeit entsprechender Regelungen in §§ 2 und 17 UVPG.
- Die Erwähnung der Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand in § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB als ein in der Abwägung zu berücksichtigender Belang verdeutlicht die Integration der Umweltverträglichkeitsprüfung als unselbständiges Verfahren unmittelbar in das Bauleitplanverfahren entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 1 UVPG (vgl. Nr. 3.3.3).

Darüber hinaus wird die Anlage zu § 3 UVPG um zwei weitere Vorhaben, soweit für sie Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, ergänzt:

- die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ab einer Geschosfläche von 5000 m<sup>2</sup>,
- die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben, für die nach Landesrecht zur notwendigen Umsetzung der UVP-Richtlinie eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist.

## 5.2 Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich der UVP für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG i.V.m. der Anlage zu § 3 UVPG bestimmt; hierauf nimmt § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Bezug.

Neben den Planfeststellungsverfahren ersetzenden Bebauungsplänen (§ 2 Abs. 3 Nr. 3, 1. Alt. UVPG) sind gem. § 2 Abs. 3 Nr. 3, 1. Alt. UVPG daher solche Bebauungspläne einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen, durch die die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 UVPG begründet werden soll. Zu diesen Bebauungsplänen gehören auch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne (im Sinne des § 12 BauGB).

UVP-pflichtig sind damit:

- Bebauungspläne, durch die die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmter Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 UVPG begründet werden soll. Hiervon erfaßt werden insbesondere solche Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, die den Standort für nach den §§ 4 ff. BImSchG zuzulassende konkrete Vorhaben (Nummer 1 der Anlage zu § 3 UVPG) festsetzen sollen. Nicht erfaßt werden dagegen Flächennutzungspläne und Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, bei denen im Sinne einer Angebotsplanung noch nicht feststeht, ob UVP-pflichtige Vorhaben dort realisiert werden sollen.
- Bebauungspläne, die Rechtsgrundlage für den Bau oder die Änderung von Bundesfernstraßen (Nummer 8 der Anlage zu § 3 UVPG) oder von Straßenbahntrassen (Nummer 11 der Anlage zu § 3 UVPG) sind.
- Bebauungspläne, die die Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung im Sinne der Nummer 15 der Anlage zu § 3 UVPG vorbereiten. Von einem Feriendorf, Hotelkomplex oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung ist bei einer Ansiedlung im bisherigen Außenbereich in der Regel dann auszugehen, wenn die beabsichtigte Anlage eine Bettenzahl von 300 oder eine Gästezimmerzahl von 200 überschreitet. Bei einer geringeren Betten- oder Gästezimmerzahl ist ebenfalls hiervon auszugehen, wenn entweder eine besonders flächenbeanspruchende Bauweise wie z. B.

eine Bungalowbauweise oder im größeren Umfang flächenbeanspruchende Nebenanlagen wie z. B. Freizeitanlagen beabsichtigt sind. Ein Hotel, das im bereits beplanten oder im unbeplanten Innenbereich angesiedelt werden soll, dient in der Regel nicht der Ferien- und Fremdenbeherbergung im Sinne der Nummer 15 der Anlage zu § 3 UVPG.

- Bebauungspläne, die die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ermöglichen, wenn zugleich ein Wert von 5000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche überschritten wird (Nummer 18 der Anlage zu § 3 UVPG). Die neue Nummer 18 trifft eine eigenständige Regelung zur UVP-Pflicht, die Bezugnahme auf § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO erfolgt ausschließlich, um die dort getroffenen Definitionen aufzugreifen. Damit gelten die Auslegungsgrundsätze (Vermutungsregelungen) zu § 11 Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauNVO nicht. Die UVP-Pflicht für das Bebauungsplanverfahren gilt daher unmittelbar, wenn die durch den Bebauungsplan neu festzusetzende Geschoßfläche für ein Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO den Schwellenwert von 5000 m<sup>2</sup> überschreiten soll. Dabei ist für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe und die sonstigen großflächigen Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO) jeweils auf den einzelnen Betrieb abzustellen, weil sie im Gegensatz zu den Einkaufszentren nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht von vornherein als Einheit geplant sind. Eine UVP-Pflicht tritt daher z. B. nicht ein, wenn die zugelassene Geschoßfläche von 5000 m<sup>2</sup> durch den Plan zwar insgesamt überschritten wird, die einzelnen zugelassenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe die Geschoßfläche von 5000 m<sup>2</sup> aber jeweils unterschreiten. Dies gilt ebenfalls, wenn bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe auf der Grundlage von § 34 BauGB oder eines vorhandenen Bebauungsplans genehmigt worden sind und durch eine Überplanung ein weiterer Betrieb nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden soll, der für sich genommen den Schwellenwert aber nicht überschreitet. Soweit durch die Trennung von an sich zusammengehörende Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO der Schwellenwert allerdings mißbräuchlich unterschritten werden soll, kann die Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO entsprechend herangezogen werden. Eine gegenseitige Zurechnung ist daher insbesondere bei einem aufeinander abgestimmten Sortiment der Betriebe möglich.
- Bebauungspläne, durch die die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben zugelassen werden soll oder die eine Planfeststellung ersetzen, für die nach Landesrecht zur Umsetzung der UVP-Richtlinie eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist (Nummer 19 der Anlage zu § 3 UVPG). Die neue Nummer 19 der Anlage zu § 3 UVPG eröffnet zusammen mit der Bezugnahme auf diese Anlage in § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB (vgl. Nr. 3.3.3) den Ländern die Möglichkeit, für solche Bebauungsplanverfahren eine UVP-Pflicht vorzuschreiben, die ein Vorhaben zulassen sollen, für welches seinerseits nach der UVP-Richtlinie eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist. Die landesrechtliche Einführung einer UVP-Pflicht für Bebauungsplanverfahren zur Zulassung auch weiterer Vorhaben, für die eine Umsetzungspflicht nach der UVP-Richtlinie demgegenüber nicht besteht, ist wegen Fehlens einer entsprechenden Öffnungsklausel im Bundesrecht unzulässig.

### **5.3 Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das Verfahren zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bebauungspläne richtet sich nach den §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 BauGB.

#### **5.3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung als unselbständiger Verfahrensbestandteil**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bebauungspläne ist als unselbständiger Bestandteil eine Umweltverträglichkeitsprüfung durch Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen,
2. Kultur und sonstige Sachgüter

unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchzuführen (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 UVPG). Die Durchführung der nach § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG gebotenen Verfahrensschritte des Ermittels, Beschreibens und Bewertens der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt darf dabei nicht vorab die anderen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfenden Belange einbeziehen, sondern ist der nach § 1 Abs. 6 BauGB gebotenen Abwägung aller Belange als Zwischenschritt vorgeschaltet. Eine entsprechende Klarstellung ist in § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgt (vgl. Nr. 3.3.3).

### **5.3.2 Ergänzende Anwendung von Verfahrensvorschriften des UVPG**

Die Durchführung einer bauplanerischen Umweltverträglichkeitsprüfung soll zugleich das nachfolgende Zulassungsverfahren entsprechend entlasten; die Prüfung der Umweltverträglichkeit im nachfolgenden Zulassungsverfahren soll daher auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden (§ 17 Satz 3 UVPG). Dies setzt voraus, daß die im Rahmen der bauplanerischen Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführenden Verfahrensschritte denen der Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Vorhaben-Zulassungsverfahren vergleichbar sein müssen. Soweit für die Bauleitplanung keine eigenständigen Verfahrensregeln (wie z. B. über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - §§ 3 und 4 BauGB) bestehen, können ergänzend die entsprechenden Vorschriften der § 5 UVPG (Unterrichtung über den voraussichtlichen Untersuchungsrahmen), § 6 UVPG (Unterlagen des Trägers des Vorhabens) und § 11 UVPG (zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen) herangezogen werden. § 8 UVPG (grenzüberschreitende Behördenbeteiligung) kommt auf Grund ausdrücklicher Anordnung in § 17 Satz 2 UVPG unmittelbar zur Anwendung; die Vorschrift entspricht in ihrem Regelungsgehalt dem neuen § 4 a BauGB (vgl. Nr. 2.4.3).

### **5.4 Maßstäbe für die Bewertung der Umweltverträglichkeit**

Maßstäbe für die Bewertung der bauplanerisch bedeutsamen Umweltauswirkungen der Vorhaben sind unter Beachtung der Anforderungen von § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG die umweltbezogenen gesetzlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen, die sich aus den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 und § 1 a BauGB ergeben, in Verbindung mit den hierzu ergangenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Maßstäbe können daher sein:

- umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB,
- das allgemeine Ziel des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
- die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB,
- die Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 1 BauGB,
- umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,

- umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Naturschutz-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, soweit sie für die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB von Bedeutung sind,
- die Eingriffsregelung nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB,
- der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Darüber hinaus kann es im Hinblick auf eine Harmonisierung mit der Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren ratsam sein, die dort geltenden umweltbezogenen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Ausfüllung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB heranzuziehen, soweit sie bereits für die bauplanerische Umweltverträglichkeitsprüfung von Bedeutung sind.

### **5.5 Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend dem Planungsstand**

Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens (§ 17 Satz 2 UVPG, § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Sie bezieht sich damit auf die nach dem Planungsstand erkennbaren, bauplanerisch bedeutsamen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Diese Beschränkung gilt auch dann, wenn - wie bei den Vorhaben der Nummern 15 und 18 der Anlage zu § 3 UVPG - ein Genehmigungsverfahren nachfolgt und dort eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorgeschrieben ist.

Bei Bebauungsplänen, die eine Planfeststellung ersetzen, ist dagegen eine alle umweltbezogenen Zulässigkeitsvoraussetzungen des Vorhabens einschließende Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, weil hier durch den Bebauungsplan bereits die abschließende Vorhabenzulassung erfolgt.

### **5.6 Gewicht der Umweltverträglichkeitsprüfung in der bauleitplanerischen Abwägung**

Das Gewicht des Ergebnisses der Umweltverträglichkeitsprüfung im abschließenden Abwägungsvorgang richtet sich ausschließlich nach den allgemeinen Abwägungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Dies wird durch § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausdrücklich klargestellt (vgl. Nr. 3.3.3).

### **5.7 Verhältnis der bauplanerischen Umweltverträglichkeitsprüfung zur Eingriffsregelung**

Soweit eine UVP geboten ist, wird im Rahmen dieser Prüfung auch die nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB vorgeschriebene Prüfung der Eingriffsregelung durchgeführt (vgl. Nr. 3.3.2).

### **5.8 Anwendung der UVP-Verwaltungsvorschrift**

Die UVP-Verwaltungsvorschrift, die gemäß § 20 Nr. 1 UVPG Kriterien und Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen konkretisiert, findet in Teilbereichen auch für die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung Anwendung

(vgl. Nr. 15 UVPVwV). Auf die an die Anlage zu § 3 UVPG angefügten neuen Nummern 18 und 19 ist sie entsprechend anwendbar.

## **6. Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)**

### **6.1 Einführung**

Die in § 6 BauGB-MaßnahmenG enthaltene Regelung über städtebauliche Verträge ist in das Baugesetzbuch übernommen worden. § 11 BauGB ist gegenüber § 6 BauGB-MaßnahmenG zwar redaktionell gestrafft worden, der materielle Regelungsgehalt ist jedoch weitgehend unverändert geblieben.

Die in Absatz 1 Nr. 1 als letzter Halbsatz eingefügte Bestimmung, wonach "die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren unberührt" bleibt, hat nur deklaratorischen Charakter. Aus der Planungshoheit der Gemeinde ergibt sich bereits, daß die Gemeinde ihre Verantwortung hierfür vertraglich nicht einschränken kann.

Auch die neu eingefügte Regelung in Absatz 1 Nr. 2, wonach "die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3" Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein kann, dient lediglich der Klarstellung.

Entfallen ist die Formulierung, daß Kosten und Aufwendungen übernommen werden können, "die der Allgemeinheit dienen" (bisher § 6 Abs. 3 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG). Da die Gemeinden mit dem Abschluß städtebaulicher Verträge ohnehin nur öffentliche Interessen verfolgen dürfen, scheidet die Finanzierung von Anlagen, die ganz oder überwiegend privatnützigen Zwecken dienen, weiterhin aus.

Ferner ist der Passus aus § 6 Abs. 3 Satz 1, zweiter Halbsatz BauGB-MaßnahmenG nicht übernommen worden, daß die Anlagen und Einrichtungen auch außerhalb des (Bau-) Gebietes liegen können. Das bringt jedoch keine Veränderung gegenüber der bisherigen Rechtslage. Der Gesetzgeber geht davon aus, daß es auf die Belegenheit nicht ankommt, sofern die zu finanzierende Maßnahme Voraussetzung oder Folge des vom Investor geplanten Vorhabens ist.

Absatz 1 Nr. 3 ist gegenüber dem Wortlaut des § 6 Abs. 3 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG dahin erweitert worden, daß auch Folgekosten übernommen werden können, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen bereits entstanden sind. Hierbei handelt es sich um eine Fortentwicklung. Nach der bisherigen Fassung war zweifelhaft, ob die Gemeinde auch Kosten abwälzen konnte, die ihr bereits vor Abschluß des Vertrages entstanden waren.

### **6.2 Beispiele für städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **6.2.1 Übertragung von städtebaulichen Maßnahmen und Planungen**

Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen kann nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sein. In diesem Fall ersetzt der Neuordnungs- (= Umlegungs-) Vertrag die Regelungen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens bzw. der gesetzlichen Grenzregelung.

Die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Vertrag (Umlegungsvertrag) geschieht in der Regel dadurch, daß die Gemeinde oder ein Dritter nach Anweisung der Gemeinde die Grundstücke im künftigen Maßnahmengebiet aufkauft und die neuen Grenzen so zieht, daß Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die in Aussicht genommene

Nutzung zweckmäßig sind. Im Umlegungsvertrag ist ferner zu regeln:

- die Übertragung der für öffentliche Zwecke erforderlichen Flächen an die Gemeinde,
- die Verteilung der verbleibenden Flächen an die Teilnehmer des vertraglichen Umlegungsverfahrens bzw. die Gewährung sonstiger Rechte oder Abfindungen,
- die Verteilung der Kosten des Verfahrens.

### **6.2.2 Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen**

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen kann eine Bodensanierung und eine Freilegung von Grundstücken erforderlich sein.

Zur Bodensanierung gehört die Untersuchung und Beseitigung von Bodenverunreinigungen, insbesondere von Altlasten. Die Freilegung von Grundstücken umfaßt den Abbruch baulicher Anlagen und die Entsiegelung.

Es empfiehlt sich, diese Maßnahmen dem Grundstückseigentümer zu übertragen, wenn er die Maßnahmen zügig durchführen kann und die Gemeinde von Verwaltungsaufwand entlastet werden soll. Bei der Bodensanierung sollten Standards vereinbart werden.

### **6.2.3 Ausarbeitung städtebaulicher Planungen**

Die Gemeinde kann durch städtebaulichen Vertrag einem Investor die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung übertragen. Absatz 1 Nr. 1 regelt nicht die Beauftragung eines Architekten- oder Ingenieurbüros, bei der es sich um den Abschluß eines privatrechtlichen Vertrages (Werkvertrag nach §§ 633 ff. BGB) handelt.

Zu den städtebaulichen Planungen, die übertragen werden können, zählen z. B. die Ausarbeitung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen bzw. deren Änderungen und Ergänzungen.

Auch die Ausarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen oder von ergänzenden Gutachten wie Lärmschutzgutachten, Emissionsschutzgutachten, Feststellung von Bodenverunreinigungen usw. kann durch städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Zur Übernahme der Kosten für die genannten Pläne usw. vgl. Nr. 6.4.

Auch nach Abschluß dieser Verträge bleibt die Planungshoheit uneingeschränkt bei der Gemeinde. Übertragen werden kann nur die technische Planerstellung und die Abwicklung der einzelnen Verfahrensschritte (vgl. Nr. 2.4.4) durch den Investor oder das von ihm beauftragte Planungsbüro. Um eine fortlaufende Information sicherzustellen, sollten Berichts- und Informationspflichten vereinbart werden. Die Gemeinde bleibt insbesondere zuständig für

- sämtliche nach dem Baugesetzbuch und der Gemeindeordnung notwendigen Beschlüsse,
- die Abwägung, insbesondere die Entscheidung über Anregungen und die Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange,
- die Entscheidung über die Vorlage des Planes zur Genehmigung.

Es empfiehlt sich, im Vertrag bereits das planerische Grundkonzept für Bauleitpläne festzuschreiben. Die Gemeinde sollte sich ferner eine Mitwirkung bei der Auswahl des Planungsbüros sichern.



### **6.3 Beispiele für städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Absatz 1 Nr. 2 behandelt den Abschluß von Verträgen, die der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele dienen. Anlaß für Verträge dieser Art kann nicht nur ein Bebauungsplan sein, sondern auch eine sonstige, Baurechte schaffende Satzung (§ 34 Abs. 4 BauGB). Ein Vertrag nach Absatz 1 Nr. 2 setzt voraus, daß der Bebauungsplan oder die sonstige Satzung noch nicht in Kraft getreten ist und kein Anspruch nach § 33 BauGB besteht. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne seine Leistung einen Bauanspruch hat (§ 11 Abs. 2 Satz 2).

Im folgenden werden die häufigsten, nach Absatz 1 Nr. 2 möglichen Vereinbarungen behandelt:

#### **6.3.1 Verpflichtung zur Nutzung der Grundstücke binnen angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung**

Diese Verpflichtung ist sinnvoll, wenn der Gemeinde an einer vollständigen und baldigen Nutzung gelegen ist. Hierfür kann es verschiedene Gründe geben: Schaffung von Arbeitsplätzen durch zügige Errichtung gewerblicher Vorhaben; Deckung eines Wohnbedarfs, auch von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen; Auslastung der für dieses Baugebiet vorgesehenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten u. ä.).

Dem Investor muß eine insgesamt angemessene Frist zur Fertigstellung der Bauvorhaben eingeräumt werden. Es empfiehlt sich, die Gesamtfrist in Einzelfristen aufzuteilen: Frist zur Einreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrages; Frist, innerhalb derer nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten begonnen werden muß, und Frist bis zur Fertigstellung der Vorhaben.

Die Gemeinde sollte mit dem Investor einen Verzicht auf Entschädigungsansprüche für den Fall vereinbaren, daß sie bei nicht fristgemäßer Durchführung des Vorhabens den Bebauungsplan (unter Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB) aufhebt oder ändert. Trotz Verzichts kann dem Investor ein Anspruch gegen die Gemeinde zustehen, soweit sie nach Aufhebung des Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung noch von den Aufwendungen des Investors profitiert.

Die Gemeinden können Ansprüche aus dem Vertrag durch Vereinbarung einer Vertragsstrafe sichern. Auch kann ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde vereinbart werden. Es kann ausgeübt werden, wenn der Investor seinen vertraglichen Verpflichtungen auf einzelnen Grundstücken nicht rechtzeitig nachkommt.

#### **6.3.2 Vereinbarung zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen**

Die Gemeinde kann den Vorhabenträger verpflichten, Mittel des sozialen Wohnungsbaus zu beantragen und auf bestimmten Flächen Sozialwohnungen zu errichten. Die Mietpreisbindungen ergeben sich aus dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und dem Wohnungsbindungsgesetz. Die Gemeinden können darüber hinaus vereinbaren, daß ihnen Belegungsrechte für eine bestimmte Anzahl von Wohnungen eingeräumt werden. Inhalt einer Vereinbarung kann z. B. auch die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Errichtung von Wohnungen für Studenten oder von altengerechten Wohnungen sein.

#### **6.3.3 Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung**

In Gemeinden mit hohem Nachfragedruck nach Bauland (Gemeinden im Einzugsbereich von Großstädten, Fremdenverkehrsgemeinden) werden von Auswärtigen häufig Grundstückspreise gezahlt, die den Ortsansässigen das Bauen erschweren oder unmöglich machen. Die Gemeinden können Verträge abschließen, die es erlauben, Einheimischen Bauland zu günstigen Preisen zur Verfügung zu stellen. Es gibt die unterschiedlichsten Varianten. Die folgende Darstellung möglicher Vertragsinhalte ist nicht abschließend:

Die Gemeinde macht die Ausweisung von Bauland davon abhängig, daß der Eigentümer zumindest einen Teil der Grundstücke der Gemeinde übereignet, und zwar zu einem Preis, der unter dem zukünftigen Verkehrswert liegt. Diese Grundstücke verkauft die Gemeinde preisgünstig an Einheimische. Um einen doppelten Grundstückskauf zu vermeiden, kann auch vereinbart werden, daß der Eigentümer nur an Einheimische und nur zu einem vorher festgelegten Preis veräußern darf. Für den Fall des Verstoßes gegen diese Verpflichtung läßt sich die Gemeinde ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht einräumen, das zum festgelegten Preis ausgeübt wird. Das Vorkaufsrecht kann auch für den Fall vereinbart werden, daß ein Einheimischer als Strohmann erwirbt und das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist einem Auswärtigen veräußert.

Bekannt geworden sind vor allem das "Weilheimer Modell" und das "Traunsteiner Modell".

Im ersten Fall nimmt die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern vor der Überplanung ihrer Flächen Verhandlungen auf. Die Überplanung erfolgt erst, nachdem die Vereinbarung wirksam ist. Die Gemeinde macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes davon abhängig, daß die Grundstückseigentümer der Gemeinde ein auf zehn Jahre befristetes, notariell beurkundetes Kaufangebot machen, das durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch abgesichert ist. Die Gemeinde darf das Kaufangebot nur annehmen, wenn der Eigentümer das Grundstück über dem vereinbarten Preis oder an einen Auswärtigen veräußert.

Beim Traunsteiner Modell schließt die Gemeinde vor der Überplanung notarielle Verträge mit den Grundstückseigentümern. Es wird vereinbart, daß sie die Grundstücke nur mit Zustimmung der Gemeinde veräußern dürfen; die Zustimmung wird erteilt, wenn das Grundstück an Einheimische zu einem limitierten Preis abgegeben wird. Die Vereinbarung wird durch ein preislimitiertes Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde dinglich gesichert.

Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 11.02.1993 - BVerwG 4 C 18.91 -, NJW 1993 S. 2695) hat Verträge nach dem "Weilheimer Modell" für zulässig erklärt. Allerdings dürfen diese Vertragsgestaltungen nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nicht dazu mißbraucht werden, Auswärtige generell fernzuhalten. Deshalb müssen Baugrundstücke auch für diesen Personenkreis zur Verfügung stehen.

#### **6.3.4 Durchführung des Ausgleichs nach § 1 a Abs. 3 BauGB**

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung der notwendigen Flächen durch den Vorhabenträger ist in der Vergangenheit bereits vielfach vereinbart worden. Die ausdrückliche Regelung in Absatz 1 Nr. 2 dient der Klarstellung.

Nach § 135 a Abs. 2 BauGB soll die Gemeinde, soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Eingriffen zugeordnet sind, die Maßnahmen anstelle und auf Kosten der Investoren bzw. der Grundstückseigentümer durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung stellen. Die Gemeinde ist hierzu nicht verpflichtet, wenn die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf andere Weise gesichert ist.

Eine anderweitige Sicherung liegt vor, wenn der Investor sich vertraglich verpflichtet hat, die Maßnahmen auf eigenen oder auf Gemeindeflächen durchzuführen. Bei anderen Flächen muß die Verfügbarkeit für den Nutzungszweck sichergestellt sein.

Nach § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen schon vor Beginn der Bauarbeiten und vor Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsflächen durchgeführt werden. Dies eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, auf frühere Maßnahmen zurückzugreifen (Öko-Konto). Nach der Änderung in § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können durch Vertrag auch Kosten übernommen werden, die der Gemeinde bereits entstanden sind. Der Investor darf an den Kosten früherer Maßnahmen beteiligt werden.

Werden Ausgleichsflächen in anderen Gemeinden in Anspruch genommen (§ 7 Abs. 2 letzter Satz ROG), scheiden Festsetzungen aus. In diesen Fällen sind nur vertragliche Vereinbarungen möglich.

Vgl. im übrigen Nr. 4.4.4 und 4.9.3.

### **6.3.5 Sonstige Vereinbarungen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele**

Neben den oben erwähnten Verträgen sind zahlreiche weitere Verträge zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele denkbar:

Bebauungspläne nach § 8 sind im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12) auf die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 und der Baunutzungsverordnung beschränkt. Ist es erwünscht, in einem Baugebiet die Nutzung einzelner Gebäude oder Teilbereiche exakter festzuschreiben, als dies mit den Mitteln der Baunutzungsverordnung möglich ist, bieten sich ergänzende vertragliche Vereinbarungen an. Auch Betreiberpflichten (z. B. Betrieb eines Kinos) oder nicht festsetzbare Nutzungseinschränkungen (z. B. Festlegung bestimmter Nutzungszeiten für einen Bolzplatz) lassen sich vertraglich vereinbaren. Es kann auch vereinbart werden, daß der Investor auf Grundstücken, die eine besondere Bedeutung für das Stadtbild haben, nur Vorhaben nach einem mit der Gemeinde abgestimmten Architektenentwurf errichtet.

### **6.4 Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen**

Die durch Vertrag übernommenen Kosten und Aufwendungen müssen

- der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder vor Vertragsabschluß entstanden sein und
- Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sein.

Zu den erstattungsfähigen Kosten zählen nicht der Aufwand für eigenes Personal und Kosten für Sachmittel. Erarbeitet die Gemeinde einen Plan selbst, sind die Personal- und Sachkosten nicht erstattungsfähig. Etwas anderes gilt für Aufwendungen, die z. B. für Lärm- schutzgutachten, Bodenuntersuchungen usw. entstehen. Etwas anderes gilt auch, wenn die Gemeinde den Plan durch hierfür befristet eingestellte Mitarbeiter ausarbeiten läßt.

Die Kosten und Aufwendungen (im folgenden wird der Kürze halber nur von Kosten gesprochen) müssen Voraussetzung oder Folge der städtebaulichen Maßnahme sein. Es kommt nicht darauf an, ob die Kosten vor oder nach Durchführung der städtebaulichen Maßnahme anfallen. Jedoch muß zwischen dem Vorhaben und der vom Vorhabenträger zu finanzierenden Maßnahme eine unmittelbare Kausalität bestehen. Das ist z. B. der Fall, wenn ein Bauleitplan Voraussetzung für das vom Investor geplante Vorhaben ist. Das gleiche gilt für Gutachten, die für die Erstellung des Planes erforderlich sind.

Die Anwendbarkeit von Absatz 1 Nr. 3 kann fraglich sein, wenn eine Maßnahme nicht nur Voraussetzung für einzelne Vorhaben, sondern für viele Vorhaben im Gemeindegebiet ist.

Das gilt z. B. für Flächennutzungspläne oder Landschaftspläne. Eine Kausalität besteht zwar auch hier, denn die Kosten sind aufgewendet worden, um (auch) das Vorhaben eines bestimmten Investors zu ermöglichen. Zu bezweifeln ist jedoch, ob es angemessen wäre, einem Investor in diesem Fall Kosten aufzuerlegen; vgl. Nr. 6.6.

Das Vorhaben muß für eine ganz konkrete städtebauliche Maßnahme, z. B. die Errichtung oder Erweiterung eines Kindergartens, kausal sein. Absatz 1 Nr. 3 bietet keine Grundlage für die Erhebung von "Ansiedlungsbeiträgen" oder "Zuzugsabgaben".

### **6.5 Rechtliche Einordnung der städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB**

Bei städtebaulichen Verträgen handelt es sich im Hinblick auf ihre Zielsetzung in der Regel um öffentlich-rechtliche Verträge. Auch wenn es um Grundstücksverträge geht (z. B. bei der freiwilligen Bodenordnung), dominiert meistens die öffentlich-rechtliche Zielsetzung.

Für das Einheimischenmodell der Stadt Weilheim hat das Bundesverwaltungsgericht (vgl. 6.3.3) entschieden, daß es sich bei diesen Verträgen trotz der vereinbarten besonderen Bindungen und Verpflichtungen um Verträge des Privatrechts handelt. Die Gemeinde nimmt nach Ansicht des Gerichts mit diesen Verträgen nur am normalen Grundstücksverkehr teil. Die städtebauliche Zielsetzung sei nur ein Motiv für das Vorgehen der Gemeinde.

### **6.6 Materielle Anforderung an städtebauliche Verträge des öffentlichen Rechts**

Für öffentlich-rechtliche Verträge gelten neben § 11 BauGB ergänzend §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) bzw. die Verwaltungsverfahrensgesetze der Länder.

Ein Vertrag scheidet aus, soweit auf die Leistung der Behörde bereits ein Anspruch besteht (Unterfall des sog. Koppelungsverbot), § 11 Abs. 2 BauGB, § 56 Abs. 2 VwVfG.

Die Gegenleistung muß angemessen sein und in einem sachlichen Zusammenhang mit der Aufgabe der Behörde stehen. Voraussetzung für den Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages ist nach § 65 Abs. 1 Satz 1 VwVfG ferner, daß die Gegenleistung für einen bestimmten Zweck vereinbart wird und der Behörde zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient.

Das Kausalitätserfordernis wird für den Folgekostenvertrag in § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB dahin konkretisiert, daß nur Kostenerstattungen für solche städtebauliche Maßnahmen vereinbart werden dürfen, die Voraussetzung oder Folge des vom Investor gewünschten Vorhabens sind. Dies schließt auch die Erstattung bereits entstandener Folgekosten ein. Deshalb dürfen dem Investor nicht die Kosten für umfangreiche Planungen auferlegt werden, die auch anderen zugute kommen (Beispiele: Kosten für einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet, Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet). Etwas anderes kann gelten, wenn das Vorhaben Anlaß für die übergreifende Planung ist, die Planung ohne das Vorhaben des Investors nicht notwendig geworden wäre und nicht absehbar ist, ob auch andere hiervon profitieren werden.

### **6.7 Form des Vertrages**

Öffentlich-rechtliche Verträge bedürfen der Schriftform (§ 11 Abs. 3 BauGB, § 57 VwVfG). Sofern der Vertrag auch die Verpflichtung zum Erwerb oder der Veräußerung eines Grundstücks enthält, ist eine notarielle Beurkundung notwendig (§ 11 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 313 BGB).

## **7. Die Neuregelung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

## **(vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

### **7.1 Elemente der gesetzlichen Regelung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ins Dauerrecht übernommen und ist in § 12 BauGB geregelt. Er ist als Bebauungsplan ausgestaltet, so daß alle Sondervorschriften für das Verfahren wegfallen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Plan des Vorhabenträgers, der durch den Satzungsbeschluß der Gemeinde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die drei bekannten Elemente, nämlich den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, den Durchführungsvertrag und als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Vordergrund steht nach wie vor die Verpflichtung des Vorhabenträgers, auf eigenes wirtschaftliches Risiko innerhalb einer genau festzulegenden Zeit ein bestimmtes Vorhaben einschließlich der ggf. erforderlichen Erschließungsanlagen zu realisieren.

Neu ist, daß der Gesetzgeber jetzt ausdrücklich vorschreibt, daß der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluß abgeschlossen sein muß. Im übrigen wird klargestellt, daß der Vorhabenträgerwechsel der Zustimmung der Gemeinde bedarf; es wird definiert, wann der Vorhabenträger einen Rechtsanspruch auf Zustimmung zum Wechsel hat. Nach § 12 Abs. 4 BauGB können weitere einzelne Flächen einbezogen werden.

### **7.2 Tatbestandsvoraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Die bisher in § 7 Abs. 1 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG enthaltene Voraussetzung, daß eine Satzung nur erlassen werden könne, wenn das Bauvorhaben des Vorhabenträgers nicht bereits nach dem §§ 30, 31, 33 bis 35 BauGB zugelassen werden könne, ist entfallen.

Der Vorhabenträger muß bereit und in der Lage sein, auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde bereits frühzeitig abgestimmten Planes innerhalb einer bestimmten Frist das versprochene Bauvorhaben nebst Erschließungsanlagen zu errichten; er muß sich hierzu verpflichten.

Es verbleibt bei dem allgemeinen Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 BauGB. Das Gesetz bekräftigt in § 2 Abs. 3 BauGB, daß auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (wie auch sonst auf Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Satzungen) kein Anspruch besteht und dieser Anspruch auch nicht durch Vertrag begründet werden kann.

### **7.3 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Über den Inhalt und die Ausgestaltung des Vorhaben- und Erschließungsplanes enthält das Gesetz keine bindenden Vorgaben. Feststellbar ist, daß im Unterschied zu einem "normalen" Bebauungsplan der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen anderen Inhalt haben kann. Nach § 12 Abs. 3 BauGB besteht keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB, die Baunutzungsverordnung sowie die Planzeichenverordnung. Dies bedeutet, daß Vorhabenträger und Gemeinde frei sind, anstatt eine Festsetzung nach den - allgemeinen - Kategorien der BauNVO vorzunehmen, eine genaue Nutzungsbeschreibung festzusetzen. Damit kann der Plan auch städtebauliche Festlegungen enthalten, die über den im übrigen abschließenden Katalog des § 9 BauGB hinausgehen, z. B. "Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden" oder "Flächen für Eigentumswohnungen". Das Vorhaben muß so konkret beschrieben werden, daß eine Beurteilung nach § 30 Abs. 2 BauGB möglich ist.

Es können auch Festsetzungen baugestalterischer Art aufgenommen werden, *sofern die Landesbauordnung eine Ermächtigung i.S. von 9 Abs. 4 BauGB dafür enthält*. Diese Regelungen sollten zweckmäßigerweise in den Grundzügen im Vorhaben- und Erschließungsplan selbst und nicht im Durchführungsvertrag enthalten sein; Konkretisierungen sind aber im Durchführungsvertrag denkbar. Der Durchführungsvertrag muß der Baugenehmigungsbehörde nicht vorgelegt werden. Die Baugenehmigungsbehörde kennt mithin den Inhalt des Durchführungsvertrages nicht und ist auch nicht an die Bestimmungen des Durchführungsvertrages gebunden. In dem Baugenehmigungsverfahren wird nur das berücksichtigt, was als Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten ist.

Das Vorhaben ist so zu konkretisieren, daß die für das Vorhaben erforderliche Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung bestimmt und festgelegt werden kann, z. B. Stichstraßen, Anschlußkanäle u.ä. Dabei muß im Plan der Nachweis erbracht werden, daß die Erschließung gesichert werden kann. Sofern noch gesonderte Zufahrten als Erschließungsanlagen einbezogen werden müssen, besteht die Möglichkeit, diese entweder zum Inhalt des Planes zu machen oder sie als einzelne Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wie bei jedem Bauleitplan anzuwenden. Da die §§ 135 a bis c BauGB nicht anwendbar sind (§ 12 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB), muß der notwendige Ausgleich entweder vom Vorhabenträger durchgeführt werden oder der Vorhabenträger muß sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Kosten für die Durchführung des Ausgleiches von dritter Seite verpflichten. Wenn im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ausgleich nicht verwirklicht werden kann, kann die Gemeinde auch einen Bebauungsplan für den Ausgleich aufstellen. Im Durchführungsvertrag muß die Kosten-erstattung geregelt sein.

Soweit es sich bei dem zu realisierenden Vorhaben um ein solches i.S. der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) handelt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVP durchzuführen (vgl. Nr.5).

#### **7.4 Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Die Planzeichnung muß auf einer geeigneten Planunterlage erstellt werden, wobei die Abgrenzung des durch den Plan erfaßten Gebietes - wie bei allen Bebauungsplänen - grundstückbezogen und parzellenscharf sein muß.

Der Plan kann sowohl so erstellt werden, daß er auch von der Darstellung der Planzeichnung her nicht von einem normalen Bebauungsplan unterscheidbar ist, als auch unter Lösung von der Planzeichenverordnung.

#### **7.5 Zum Vorhabenträger**

Der Vorhabenträger muß auf der Grundlage des von ihm vorgelegten Plans bereit und in der Lage sein, die Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Die Gemeinde muß sich darüber Gewißheit verschaffen, ein bloßes Glaubhaftmachen reicht nicht aus.

Als Vorhabenträger kommen natürliche und juristische Personen in Betracht. Wenn es sich um Gesellschaften bürgerlichen Rechts (z. B. Arbeitsgemeinschaften) handelt, können diese nur Vorhabenträger werden, wenn sich jeder Gesellschafter gesamtschuldnerisch verpflichtet. Jeder Gesamtschuldner muß bereit und in der Lage sein, das Vorhaben und die Erschließung insgesamt durchzuführen.

Der Vorhabenträger muß neben der Bereitschaft auch die Möglichkeit haben, das Vorhaben durchzuführen. Dies bedeutet in erster Linie, daß er über die notwendigen finanziellen Mittel

verfügen muß, das Vorhaben einschließlich der Erschließungsmaßnahmen zu errichten. Die finanzielle Leistungsfähigkeit kann etwa durch schriftliche Kreditzusagen von geeigneten Banken geprüft werden. Was im Einzelfall geeignet ist, hängt von den konkreten Umständen ab. Die Gemeinde sollte aber darauf achten, daß für die Gewährleistung der Sicherung nicht zu hohe Kosten beim Vorhabenträger entstehen, wie dies etwa bei Bürgschaftserklärungen der Fall ist. Nur die Kosten für Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum sollten als Mindestvoraussetzung durch Vertragserfüllungsbürgschaften abgesichert sein.

In der Regel muß der Vorhabenträger auch Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Zumindest muß der unbedingte Zugriff auf das Gelände gewährleistet sein, wozu auch ein Erbbaurecht oder ein langfristiger Pachtvertrag ausreichen, wenn dies im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bauobjekt realistisch erscheint (beispielsweise 20jährige Pacht bei einem Campingplatz oder einer Tankstelle ist ausreichend). Im Einzelfall kann auch die Vormerkung im Grundbuch zur Sicherung der Ansprüche auf Eigentumsübertragung bzw. die Vorlage entsprechender Anträge beim Grundbuchamt ausreichend sein.

Die Kosten für die Erschließung sind im Regelfall vom Vorhabenträger ganz zu tragen. Insbesondere, wenn die Gemeinde weitere Baugebiete anschließen möchte und deshalb die Erschließungsmaßnahmen des Vorhabenträgers umfangreicher sein sollen, kommt eine Beteiligung der Gemeinde an den Erschließungskosten in Betracht. Die 10%ige Beteiligung an den Erschließungskosten aus § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB findet beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Anwendung (§ 12 Abs. 3 zweiter Halbsatz BauGB).

## 7.6 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag bewirkt als öffentlich-rechtlicher Vertrag (§ 54 ff VwVfG) die notwendige Verknüpfung zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde und dem späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Durchführungsvertrag ist, wie sich nunmehr ausdrücklich aus dem Gesetz ergibt (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB) vor dem Beschluß über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen.

Im Durchführungsvertrag müssen nicht nur Vereinbarungen über Erschließungsmaßnahmen enthalten sein, sondern auch über das zu realisierende Bauvorhaben. Wie detailliert das Vorhaben beschrieben wird, hängt vom Einzelfall ab und davon, wie konkret im Plan selbst das Vorhaben festgesetzt ist. Planungen, die auf der Planzeichnung sehr detailliert das Bauvorhaben beschreiben, bedürfen nur einer gröberen Erwähnung im Durchführungsvertrag mit Hinweis auf die Planzeichnung.

Fest vereinbart werden muß, bis zu welchem Zeitpunkt der Vorhabenträger das Bauvorhaben nebst Erschließungsanlagen fertigstellen wird. Dabei sollte nicht unbedingt ein festes Datum angegeben werden (..... bis zum 31.12.1999), sondern nur eine feste Fixierung mit flexiblem Anfangsdatum, also etwa wie folgt: "Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag zu stellen und innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben nebst Erschließungsanlagen fertigzustellen..."

Um die Verbindung zwischen dem Durchführungsvertrag und dem Teil, der später Bebauungsplan wird, zu gewährleisten, muß der Vorhabenträger sich darüber hinaus verpflichten, das in dem Plan Geregelter zu realisieren.

Sofern der Durchführungsvertrag auch Grundstücksgeschäfte umfaßt, etwa, daß die Gemeinde Grundstücke an den Vorhabenträger übereignet oder daß der Vorhabenträger nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Erschließungsflächen überträgt etc., bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung gemäß § 313 BGB i.V.m. § 62 VwVfG.

Vertragliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers können durch Vertragsstrafen abgesichert werden; insofern besteht nach überwiegender Auffassung auch die Möglichkeit einer Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (§ 61 VwVfG).

### **7.7 Verfahrenseinleitung nach pflichtgemäßem Ermessen**

Für das Aufstellungsverfahren sind die allgemeinen Vorschriften, insbesondere die §§ 3, 4 und 13 BauGB anzuwenden. Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Damit verdeutlicht das Gesetz, daß der Vorhabenträger einen Anspruch darauf hat, daß die Gemeinde entscheidet, ob sie das Satzungsverfahren einleitet. Hierin erschöpft sich die Rechtsposition des Vorhabenträgers. Keinesfalls besteht ein Anspruch auf einen bestimmten Inhalt der Entscheidung der Gemeinde, insbesondere besteht keine Verpflichtung, das Satzungsverfahren tatsächlich einzuleiten - selbst wenn die Voraussetzungen von § 1 Abs. 3 BauGB im übrigen erfüllt sind. Der Gesetzgeber hat mit der Neufassung von § 2 Abs. 3 BauGB noch einmal verdeutlicht, daß ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bauleitplanes nicht besteht und auch durch Vertrag nicht begründet werden kann.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, den Plan in der vorgelegten Fassung zum Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zu machen. Es kann sogar die rechtliche Verpflichtung bestehen, eine Änderung oder Ergänzung des Plans vom Vorhabenträger zu verlangen, weil nur dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist (§ 1 Abs. 3 BauGB), weil nur so eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) oder eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) gewährleistet ist. Zwar sollte eine solche Situation nach Möglichkeit vermieden werden. Dies gelingt durch enge Vorabstimmung mit dem Vorhabenträger, die gesetzlich vorgesehen ist und bei der der Vorhabenträger bewegt werden sollte, den Plan von sich aus zu ergänzen bzw. zu ändern. Die Gemeinde ist nicht berechtigt, den Plan selbst zu ändern. Die als Ergebnis der Abwägung festgelegten Änderungen können nur im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger eingearbeitet werden. Akzeptiert der Vorhabenträger die Änderungen nicht, kann dies zum Scheitern des Bebauungsplanverfahrens führen.

### **7.8 Nicht anwendbare Vorschriften**

Nach § 12 Abs. 3, zweiter Halbsatz BauGB sind nicht anwendbar die §§ 14 - 28, 39 - 79 sowie 127 - 135c BauGB. Einer Veränderungssperre bedarf es nicht, da hier ein Vorhabenträger ein bestimmtes Vorhaben realisieren möchte. Dazu muß er bereits eine Rechtsposition bezüglich des Vorhaben- und Erschließungsplanelandes haben, die ihm die Realisierung des Vorhabens ermöglicht. Entweder die Gemeinde möchte das Vorhaben des Vorhabenträgers unterstützen - dann bedarf es keiner Veränderungssperre - oder sie ist dagegen. Im letzteren Falle kann die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluß für einen normalen Bebauungsplan fassen und im Zuge dessen eine Veränderungssperre erlassen, sofern sie dies für erforderlich hält. Ein gleiches gilt für § 15 BauGB. Der Einräumung eines Vorkaufsrechtes bedarf es nicht, da der Vorhabenträger auch in Zukunft bereits Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter der Flächen im Plangebiet sein muß. Da das Merkmal der schnellen Realisierung weiterhin gilt, kann der Vorhabenträger also nicht darauf warten, zufällig über ein Vorkaufsrecht an die eigentlich sofort benötigten Flächen heranzukommen. Von Vorteil ist, daß das Planungsschadensrecht keine Anwendung findet. Bezüglich der Nichtanwendbarkeit der Umlegungsvorschriften gelten die Argumente wie beim Vorkaufsrecht, der Vorhabenträger muß selbst Zugriff auf die Flächen haben, weil sonst der Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - schnelle Baurealisierung - vereitelt würde. Denn der Vorhabenträger ist nicht in der Lage das Vorhaben zu realisieren, wenn er erst in einem (zeitaufwendigen) Umlegungsverfahren sich den Zugriff auf die Flächen organisieren muß. Die



Nichtanwendbarkeit der Finanzierungsregelungen für Ausgleichsmaßnahmen rührt daher, daß derartige Regelungen direkt im Durchführungsvertrag getroffen werden sollen. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan geändert werden soll, gilt der Ausschluß der in § 12 Abs. 3 zweiter Halbsatz BauGB genannten Vorschriften nicht mehr.

### **7.9 Flächen außerhalb des Plangebietes**

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hineingenommen werden. Im Vergleich zur alten gesetzlichen Regelung (§ 7 Abs. 1 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG) ist dieses eine Erweiterung, da dort nur einzelne Grundstücksflächen mit einbezogen werden konnten. Auch in Zukunft ist es damit nicht möglich, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Umfang her mit einem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 oder 3 BauGB zu kombinieren. Sehr wohl ist es aber denkbar, Flächen als sonstige Flächen mit hinzuzunehmen, die benötigt werden, um städtebauliche Spannungen auszugleichen. Das Gebot der Konfliktbewältigung innerhalb des Plangebietes gilt auch hier. Diejenigen Flächen, die zur Konfliktbewältigung erforderlich sind, dürfen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hineingenommen werden. Für diese Flächen gilt das allgemeine Planungsrecht.

### **7.10 Trägerwechsel**

In Abs. 5 präzisiert das Gesetz die Voraussetzungen für den Trägerwechsel. Es wird zur Klarstellung festgeschrieben, daß ein Trägerwechsel der Zustimmung der Gemeinde bedarf. Jedoch wird die Frage, ob die Gemeinde einem Trägerwechsel zustimmt oder nicht, nicht in das Belieben der Gemeinde gestellt. Die Gemeinde darf nur dann die Zustimmung zum Trägerwechsel verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

### **7.11 Aufhebung des Plans**

Nach Absatz 6 bleibt es wie im alten Recht dabei, daß die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn nicht innerhalb der vereinbarten Frist der Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert wird. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Diese Freistellung garantiert, daß die kommunale Selbstverwaltung nicht ausgehöhlt wird und die Gemeinde in die Lage versetzt wird, eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Bauleitplanung zu betreiben und nicht aus Sorge vor Schadensersatzprozessen von vornherein in den zu treffenden Entscheidungen - abwägungswidrig - vorherbestimmt zu sein. Die Formulierung, daß die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei nicht rechtzeitiger Realisierung aufheben soll, verdeutlicht, daß es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um ein auf die Realisierung eines Vorhaben gerichtetes Sonderinstrumentarium handelt. Deshalb dürfte im Regelfall die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geboten sein, wenn die Realisierungsfrist überschritten ist. Nur in Ausnahmefällen, etwa wenn die Gemeinde begründet Aussicht darauf hat, einen neuen Träger zu gewinnen, der innerhalb einer neuen Frist den bereits wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert, kommt eine abweichende Handhabung in Betracht. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Bauleitplan ist, hat hier die Gemeinde alternativ auch die Möglichkeit, den Plan aufzuheben und zu ändern und ihn als "normalen" Bebauungsplan als Angebotsplanung weiter vorzuhalten, um eine Realisierung für zukünftige Bauinteressenten zu gewährleisten, ohne die sinnvolle städtebauliche Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgeben zu müssen.

Neu ist, daß der Gesetzgeber jetzt ausdrücklich regelt, daß bei der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB). Bei der Umwandlung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einen "normalen" Bebauungsplan kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, sofern die Voraussetzungen gegeben sind.

## **7.12 Zulassung von Vorhaben**

Die Zulassung eines Vorhabens im Bereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem neuen § 30 Abs. 2 BauGB geregelt. Der einfache Bebauungsplan findet sich - inhaltlich unverändert - in § 30 Abs. 3 BauGB wieder. Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Plan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Diese Norm bewirkt, daß der vorhabenbezogene Bebauungsplan einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB gleichgestellt ist.

*Neue Länder:*

## **7.13 Vorhaben- und Erschließungsplan mit Investitionsvorrangwirkung**

*Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Investitionsvorrangwirkung, § 7 Abs. 8 BauGB-MaßnahmenG, entfällt ersatzlos. Die bis zum 31.12.1997 eingeleiteten Verfahren können aber noch nach dem alten Recht zu Ende geführt werden (§ 233 Abs. 1 i.V.m. § 243 Abs. 1 BauGB).*

# **8. Sicherung der Bauleitplanung**

## **8.1 Veränderungssperre (§ 14 BauGB)**

Die Neufassung des § 14 Abs. 3 BauGB stellt klar, daß auch Vorhaben, die vor Inkrafttreten einer Veränderungssperre aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, von der Veränderungssperre nicht erfaßt werden. Andere baurechtliche Verfahren sind alle bauaufsichtlichen Verfahren, nach deren Abschluß die Ausführung eines Bauvorhabens zulässig ist (z. B. Anzeige- oder Kenntnissgabeverfahren). Der Zeitpunkt dieser Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt sich nach Landesrecht. Von diesem Zeitpunkt an kann eine Veränderungssperre dem Vorhaben nicht entgeggehalten werden.

*Zur Sicherung, daß die Gemeinde Kenntnis von den Vorhaben erhält, um über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den §§ 14 und 15 BauGB entscheiden zu können, vgl. Nr. 10.6.*

## **8.2 Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB)**

Aufgrund der Freistellung von Vorhaben vom Genehmigungsvorbehalt in den Landesbauordnungen hat der Bundesgesetzgeber § 15 Abs. 1 BauGB um einen Satz 2 erweitert, der die Möglichkeit einer vorläufigen Untersagung eines Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist vorsieht, wenn nach der jeweiligen Landesbauordnung kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Damit soll die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, auch genehmigungsfreie Bauvorhaben zeitlich befristet zu verhindern. Zur Kenntnis der Gemeinde von den Vorhaben vgl. Nr. 10.6.

Der neue § 15 Abs. 1 Satz 3 BauGB stellt sicher, daß auf die vorläufige Untersagung auch solche Vorschriften anwendbar sind, die ausdrücklich nur für die Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 Abs. 1 Satz 1 gelten (vgl. § 15 Abs. 2 BauGB, § 17 Abs. 1, § 18 Abs. 1, § 141 Abs. 4 BauGB).

Bei der Aufhebung der bisherigen Regelung des § 15 Abs. 2 BauGB handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Modifizierung der Vorschriften über die Teilungsgenehmigung. Durch diese Aufhebung wird der bisherige Absatz 3 zu Absatz 2.

### **8.3 Teilungsgenehmigung (§§ 19, 20 BauGB)**

Durch die neue Regelung des § 19 Abs. 1 BauGB entfällt die Teilungsgenehmigung. Dies gilt ausnahmslos für Grundstücke im Geltungsbereich des § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), im Geltungsbereich des § 35 BauGB (Außenbereich) und gemäß § 12 Abs. 3 S. 2, 2. Halbsatz BauGB im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Wegfall gilt grundsätzlich auch für Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 und 3 BauGB. Um dem Sicherheitsbedürfnis der Bauleitplanung im beplanten Bereich Rechnung zu tragen, können die Gemeinden jedoch für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Genehmigungspflicht für die Teilung durch Erlaß einer entsprechenden Satzung anordnen. Dies kann im Bebauungsplan, gleichzeitig mit dem Bebauungsplan, aber auch in einer gesonderten (späteren) Satzung erfolgen. Die Gemeinden können eine entsprechende Satzung auch für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die vor dem 01.01.1998 rechtswirksam geworden sind, erlassen. Das kann auch in der Form geschehen, daß die Gemeinden die Bebauungspläne, für die sie eine Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken einführen wollen, in der Satzung listenmäßig erfassen. Der Bebauungsplan muß eindeutig bezeichnet sein. Soll nur für Teilflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Genehmigungspflicht angeordnet werden, sind diese Teilflächen genau zu beschreiben. Eine Satzung, die lediglich darauf verweist, daß für alle rechtswirksamen Bebauungspläne im Gemeindegebiet eine Genehmigungspflicht eingeführt werden soll, ist von der Ermächtigungsgrundlage nicht gedeckt.

Der Erlaß der Satzung ist abgesehen davon, daß sich der räumliche Geltungsbereich auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans beziehen muß, an keine weiteren materiellen Voraussetzungen gebunden.

*Zur Erleichterung des Bodenverkehrs und eines einheitlichen Verwaltungsvollzugs innerhalb eines Landes kann die Landesregierung nach § 19 Abs. 5 BauGB generell oder für Teile des Landesgebietes das entsprechende Satzungsrecht der Gemeinden ausschließen. Die Bezeichnung der Teile des Landesgebietes setzt eine für den Rechtsverkehr, aber auch für den Vollzug durch die Grundbuchämter, praktikable Bezeichnung des Geltungsbereichs der Rechtsverordnung voraus. Durch die Möglichkeit, unterschiedliche Regelungen über die Genehmigungspflicht der Teilung eines Grundstücks zu treffen, wird den Regelungen der Landesbauordnungen Rechnung getragen, die teilweise die bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung bereits abgeschafft haben.*

In dem neuen § 20 BauGB wurden die weiterhin erforderlichen Regelungen aus den bisherigen §§ 20 und 23 BauGB zusammengefaßt. Dabei wurden die bisher geltenden Absätze 1 und 2 des § 23 BauGB in den neuen § 20 Abs. 2 BauGB inhaltlich übernommen. Dadurch wird die praktische Handhabung der Vorschrift zur Grundbuchsperrung ohne materielle Änderung verbessert.

Durch die ersatzlose Streichung des § 21 BauGB entfällt die Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung. Aufgrund der entfallenden Bindungswirkung des § 21 Abs. 1 BauGB verfügen die Eigentümer und Grundstückserwerber nicht mehr über die Zusage, daß ein eventuelles

Bauvorhaben im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht an Gründen scheitert, die bereits Prüfungsgegenstand im Teilungsgenehmigungsverfahren waren. Besteht ein entsprechendes Schutzbedürfnis vom Bauherrn, kann ein Bauvorbescheid beantragt werden.

Ferner ist die im bisherigen § 20 Abs. 2 BauGB vorgesehene Mißbrauchsaufsicht, die den Gemeinden ermöglicht hat, in den Fällen des § 20 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Teilungsgenehmigung zu versagen, ersatzlos entfallen.

Nach § 20 Abs. 2 BauGB ist grundsätzlich immer auf Antrag eines Beteiligten die Ausstellung eines Zeugnisses (Negativattest) notwendig, wenn für die Teilung eine Genehmigung nach § 19 BauGB nicht erforderlich ist.

## **8.4 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)**

### **8.4.1 Allgemeines**

Das Erfordernis der Rechtsverordnung des Landes als Voraussetzung für den Erlaß einer Satzung nach § 22 BauGB ist entfallen. Die Ermächtigung zum Erlaß der Satzung ergibt sich nunmehr unmittelbar aus dem Gesetz.

### **8.4.2 Voraussetzungen für den Erlaß einer Satzung i. S. von § 22 BauGB**

Die Gemeinden können durch Satzung (Bebauungsplan oder sonstige Satzung) einen Genehmigungsvorbehalt für die in § 22 Abs. 1 BauGB erfaßten Rechtsvorgänge nach dem Wohnungseigentumsgesetz einführen. Die Einführung der Genehmigungspflicht durch Satzung ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Die Satzung muß sich auf das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes beziehen, soweit diese überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 erster Halbsatz BauGB). Dabei ist der erreichte Entwicklungszustand maßgeblich. Orte mit Fremdenverkehr im Sinne des § 22 BauGB sind solche Gemeinden, die Fremdenverkehrsaufgaben erfüllen und dabei auf Beherbergungsmöglichkeiten nicht nur für den kurzfristigen Aufenthalt von Gästen angewiesen sind. Der Begriff der Prägung erfordert eine Wertung, bei der auf die wesentlichen Merkmale unter Vernachlässigung einzelner, gleichsam aus dem Gesamtbild herausfallender Nutzungsformen abzustellen ist.
- Es müssen Gründe vorliegen, die es zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (Sicherungsbedürfnis) erforderlich machen, die oben näher bezeichneten Rechtsvorgänge unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen (§ 22 Abs. 1 Sätze 1 u. 2 BauGB).
- Die Begründung oder Teilung der Rechte muß die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen (Beeinträchtigung der Gebietsfunktion; § 22 Abs. 1 Satz 3 BauGB). In Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift wird die Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr nunmehr dahingehend erweitert, daß sie insbesondere bei den dort näher bezeichneten Gebieten anzunehmen ist. Durch die Einfügung des Wortes "insbesondere" wollte der Bundesgesetzgeber der einschränkenden Interpretation des Bundesverwaltungsgerichtes in seinem Urteil vom 07.07.1994 (4 C 21.93 BBauBl. 1995 S. 311 ff.), das in der Urteilsbegründung ausgeführt hat, daß es sich bei § 22 Abs. 2 Satz 3 BauGB (a.F.) um eine abschließende Regelung handele, entgegen-

getreten. Die Änderung ermöglicht den Gemeinden, z. B. im Außenbereich Flächen in den Geltungsbereich der Satzung mit einzubeziehen, wenn dort eine Beeinträchtigung der Zweckbestimmung dieser Gebiete für den Fremdenverkehr gegeben ist.

Das BVerwG geht in seinem Urteil vom 14.04.1997 (4 C 9.96, n. v.) allerdings davon aus, daß die Frage nach einer Beeinträchtigung der Fremdenverkehrsfunktion nicht schon auf der Stufe des Satzungsrechts für jedes einzelne Grundstück des Satzungsgebiets verbindlich beantwortet werden muß, da sonst eine Entscheidung über die Genehmigung im Einzelfall - im wesentlichen auf die Frage nach dem Vorliegen besonderer Härten - reduziert und damit ohne Funktion wäre.

### **8.4.3 Anzeigeverfahren, Bekanntmachung**

Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB, die Regelungen im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 BauGB treffen, sind nur dann der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen, wenn die Länder von der Ermächtigung des § 246 Abs. 1 a Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht haben; ansonsten erfolgt die Inkraftsetzung ohne Durchführung des Anzeigeverfahrens durch ortsübliche Bekanntmachung oder Ersatzverkündung.

### **8.4.4 Genehmigung, Fristen**

Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in entsprechender Anwendung der Verfahrensregelung für die Teilungsgenehmigung. Über den Antrag ist innerhalb eines Monats nach Eingang eines Antrages bei der Gemeinde zu entscheiden. Die Frist kann in entsprechender Anwendung des § 19 Abs. 3 Satz 3 BauGB verlängert werden, und zwar um höchstens drei Monate (§ 19 Abs. 2 Satz 4 BauGB), also auf insgesamt höchstens vier Monate. Nach Ablauf der Frist tritt die Fiktionswirkung der Erteilung der Genehmigung ein. Dies gilt auch für die Erteilung des Einvernehmens, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Sofern die Landesbauordnungen vorschreiben, daß Anträge bei den Gemeinden einzureichen sind, ist für den Fristbeginn der Zeitpunkt des Eingangs des Antrages bei der Gemeinde maßgeblich.

### **8.4.5 Verfahren beim Grundbuchamt**

§ 22 Abs. 6 Satz 1 BauGB verpflichtet das Grundbuchamt zur Beachtung des Genehmigungserfordernisses. Die Beachtlichkeit gilt mit dem Inkrafttreten der Satzung nach Absatz 1 und bezieht sich auf alle Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen. Bezüglich der Erforderlichkeit von Negativattesten wird auf Ziffer 8.3 verwiesen.

## **8.5 § 20 a Bundeskleingartengesetz**

Die Möglichkeit, einen vorzeitigen Bebauungsplan in Abweichung von den allgemeinen Regelungen zu erlassen, wurde im Zuge der Zusammenführung der Sonderregelungen für die neuen Länder mit den Vorschriften des Baugesetzbuches gestrichen. § 20 a Bundeskleingartengesetz wurde an diese Rechtslage angepaßt

## **9. Vorkaufsrechte**

### **9.1 Allgemeines**

Bereits durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 ist das allgemeine Vorkaufsrecht auf Flächen ausgedehnt worden, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG festgesetzt war. Mit der Überführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in den § 1 a BauGB ergab sich die Notwendigkeit zur redaktionellen Anpassung; Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 sind der Nutzung für öffentliche Zwecke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gleichgestellt. Die beiden Fallgestaltungen des Vorkaufsrechts nach § 3 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG sind durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 als neue Nrn. 5 und 6 in § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB integriert, die Vorkaufsrechte zugunsten Dritter nach § 28 Abs. 4 BauGB a.F. und nach § 3 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG sind - inhaltlich unverändert - zusammengeführt worden.

## **9.2 Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde**

### **9.2.1 Anwendungsbereich des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 5 und 6 BauGB**

In Nr. 5 wird das auch bisher nach dem BauGB-MaßnahmenG Gewollte redaktionell klargestellt: Das Vorkaufsrecht kann sich nur auf unbebaute Grundstücke im Außenbereich beziehen, für die nach dem Flächennutzungsplan eine künftige Wohnnutzung dargestellt ist. In Abänderung zu § 3 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG sind in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 die Grundstücke nach § 34 Abs. 1 BauGB herausgenommen worden. Damit wird verdeutlicht, daß sich das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinden nur auf Wohnbauflächen erstrecken soll, d. h. im unbeplanten Innenbereich auf Flächen, bei denen die Eigenart der näheren Umgebung einem Kleinsiedlungsgebiet, allgemeinen, reinen oder besonderen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung entspricht. Nur bei diesen Gebietstypen können die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden. Deshalb findet das allgemeine Vorkaufsrecht in Dorf-, Misch- und Kerngebieten ebenso wie im unbeplanten Innenbereich, in dem eine eindeutige Zuordnung zu Wohngebietstypen nicht möglich ist, keine Anwendung.

### **9.2.2 Zeitpunkt für die Ausübung des Vorkaufsrechts**

Im Fall des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 (Flächen zur Nutzung für öffentliche Zwecke oder den naturschutzrechtlichen Ausgleich) und im Fall der Nr. 5 (unbebaute, für Wohnnutzung vorgesehene Flächen im Außenbereich) kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt ausüben; bei Flächen für öffentliche oder naturschutzrechtliche Zwecke nach Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB), bei Wohnbauflächen, wenn die Gemeinde den Entwurf eines Flächennutzungsplanes ortsüblich bekannt gemacht hat. Beim Vorkaufsrecht aufgrund eines Flächennutzungsplanes kommt es nicht darauf an, ob nach den konkretisierten Planvorstellungen der Gemeinde auf dem Grundstück eine Wohnnutzung oder z. B. Infrastrukturbauten vorgesehen sind.

## **9.3 Vorkaufsrecht zugunsten Dritter**

In § 27 a BauGB wurden die bisherigen Vorkaufsrechte zugunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers bzw. eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers nach § 28 Abs. 4 BauGB a. F. und zugunsten des sozialen Wohnungsbaus oder Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf nach § 3 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG zusammengeführt.

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten kommt zwischen diesem und dem Verkäufer der Kaufvertrag zustande. Das hat für die Gemeinde folgende Vorteile:

- Die Gemeinde hat keinen Aufwand für den Erwerb und das Vorhalten des Grundstücks. Der Begünstigte ist zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet.
- Ein steuerpflichtiger Erwerbsvorgang entfällt.
- Die Gemeinde kann in den Vertrag mit dem Begünstigten Verpflichtungen zur Bebauung und Nutzung des Grundstücks aufnehmen, die allein über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht durchsetzbar wären. Der durch das Vorkaufsrecht Begünstigte muß die Gewähr für die Erfüllung der verfolgten Ziele bieten und sich hierzu verpflichten. Die Gemeinde setzt ihm eine angemessene Frist, in der das Grundstück für den vorgesehenen Zweck zu verwenden ist.

Die Gemeinde soll eine Enteignung zugunsten des früheren Eigentümers verlangen, wenn der Begünstigte die übernommenen Pflichten zur zielgerechten Verwendung des Grundstücks in der vorgegebenen Zeit nicht erfüllt. Die Enteignung kann auch zugunsten eines weiteren Bauwilligen erfolgen, der die Voraussetzungen eines Begünstigten erfüllt. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit der Gemeinde, durch Vertrag die Erfüllung der vom Begünstigten übernommenen Pflichten zusätzlich abzusichern (z. B. durch Vertragsstrafen zur Einhaltung der gesetzten Verwendungsfrist).

#### **9.4 Ausübungsvoraussetzung**

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dabei gilt allgemein, daß die Ausübung des Vorkaufsrecht schon dann gerechtfertigt sein kann, wenn im Hinblick auf eine bestimmte gemeindliche Aufgabe überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden (vgl. BVerwG, Beschluß vom 15.02.1990 - 4 B 245.89 - ZfBR 1990, 207). Als überwiegender Vorteil für die Allgemeinheit in den Fällen der "Planreife" des Flächennutzungsplanes reicht aus, daß die Gemeinde in absehbarer Zeit konkrete Planungsabsichten hat und das Vorkaufsrecht ausübt, um das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen. Ein weiterer Ausübungsfall kann vorliegen, wenn die Gemeinde das Grundstück als Tauschland benötigt, um an anderer Stelle ein Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen, die zum Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Diese Voraussetzung muß auch bei Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter vorliegen, weil das Vorkaufsrecht grundsätzlich der Gemeinde zusteht. Im Regelfall ergibt sich das Wohl der Allgemeinheit jedoch bereits aus der Zielgruppe, für die das Vorkaufsrecht ausgeübt wird (sozialer Wohnungsbau, Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, öffentliche Bedarfs- oder Erschließungsträger, Sanierungs- oder Entwicklungsträger).

Die Vorschrift des § 26 Nr. 3 BauGB ist an den geänderten § 38 BauGB angepaßt worden. Darüber hinaus wird klargestellt, daß es ausgeschlossen ist, das Vorkaufsrecht bei Grundstücken auszuüben, auf denen überörtliche Vorhaben neu errichtet oder geändert werden sollen, die einem Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren unterliegen.

#### **9.5 Abwendungsrecht des Käufers (§ 27 Abs. 1 BauGB); Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 89 BauGB)**

Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 5 und 6, § 27 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dient in der Regel dem Zweck, eine Fläche zügig der Wohnbebauung zuzuführen. Daher sind das Abwendungsrecht des Käufers nach § 27 Abs. 1 BauGB und die Veräußerungspflicht der Gemeinden nach § 89 BauGB zu beachten. Das Abwendungsrecht sollte großzügig gehandhabt werden. Die Verwendung des Grundstücks, für das noch kein Baurecht besteht, nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen wird mit ausreichender Sicherheit bestimmbar sein, wenn z. B. informelle Planungen oder Planentwürfe der Gemeinde für das Gebiet vorliegen. Bei der Bemessung der Frist zur zweckent-

sprechenden Nutzung nach § 27 Abs. 1 Satz 1, § 27a Abs. 1 und § 89 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind einerseits die planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde und andererseits die Finanzkraft des Betroffenen zu berücksichtigen; die Angemessenheit der Frist ist nach den Umständen des Einzelfalles zu bestimmen.

## **9.6 Maßgeblicher Kaufpreis**

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt ein Vertrag des Verkäufers mit der Gemeinde (§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB) bzw. mit dem begünstigten Dritten (§ 27 a Abs. 2 BauGB) zu den gleichen Bedingungen des Vertrages zwischen Verkäufer und Erstkäufer zustande, d. h. in beiden Fällen auch zum vereinbarten Kaufpreis (§ 505 Abs. 2 BGB).

### **9.6.1 Zu zahlender Betrag nach § 28 Abs. 3 BauGB**

Der neue § 28 Abs. 3, der auch bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter Anwendung findet (§ 27 a Abs. 3 Satz 1), enthält gegenüber dem Grundsatz der Übernahme der vereinbarten Bedingungen insofern eine Ausnahme, als unter bestimmten Voraussetzungen der Verkehrswert an die Stelle des vereinbarten Kaufpreises tritt.

Wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer den Rechtsverkehr erkennbaren Weise überschreitet, kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen. Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung zur sanierungsrechtlichen Preisprüfung von Kaufverträgen liegt der vereinbarte Kaufpreis solange nicht über dem Verkehrswert, wie nicht Werte vereinbart oder zugrunde gelegt werden, die in einer den Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich verfehlen, was im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. August 1981 - 4 C 16.78 -, NJW 1982, 398). Anders als nach § 3 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG ist die Gemeinde berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Kaufpreis nach dem Verkehrswert zu berechnen; sie hat ein Wahlrecht.

Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 aus, kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten. Im Falle des Rücktritts trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrages auf der Grundlage des Verkehrswertes. Für den Fall, daß der Verkäufer nicht vom Vertrag zurücktritt, ist nun klargestellt, daß es einer zusätzlichen Willenserklärung des Verkäufers zur Erfüllung des Vertrages nicht bedarf. Mit Ablauf der Rücktrittsfrist erlischt die Hauptleistungspflicht des Verkäufers; die Gemeinde erwirbt das Eigentum nach § 28 Absatz 3 Satz 6, wenn auf ihr Ersuchen der Eigentumsübergang in das Grundbuch eingetragen worden ist. Wenn die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem Ausübungszweck des Vorkaufsrechts zuführt, hat der Verkäufer gegenüber der Gemeinde einen öffentlich-rechtlichen Nachzahlungsanspruch auf den Unterschied zwischen dem Verkehrswert und dem vormalig vereinbarten Kaufpreis. Der Verkäufer kann die Fälligkeit des Nachzahlungsanspruchs dadurch herbeiführen, daß er ihn schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend macht. Können Verkäufer und Gemeinde sich nicht über das Bestehen des Anspruchs einigen, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Der Anspruch ist ab Fälligkeit zu verzinsen.

### **9.6.2 Festsetzung des Betrages (§ 28 Abs. 4 BauGB)**

In den Fällen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (für öffentliche Zwecke bzw. bei Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1 a BauGB), in denen der Gemeinde ein Enteignungsrecht zusteht, bestimmt sie den zu zahlenden Betrag nach den Vorschriften über die für eine Enteignung zu zahlende Entschädigung (§§ 93 bis 103 BauGB). Dabei entspricht der Entschädigungswert in den überwiegenden Fällen dem Verkehrswert (§ 95 Abs. 1). Mit der Unanfechtbarkeit des Ausübungsbescheides erlischt die Pflicht des Verkäufers, der



Gemeinde das Grundstück zu übertragen. Wie im Fall des § 28 Abs. 3 geht das Eigentum an dem Grundstück ohne Mithilfe des Verkäufers auf die Gemeinde über, wenn sie auf ihr Ersuchen im Grundbuch eingetragen wird.

## **9.7 Überleitungsvorschrift und Rechtsweg**

Für Verkaufsfälle aus der Zeit vor dem 1.1.1998 gilt die Rechtslage zur Zeit des Verkaufsfalls (§ 234 Abs. 1 BauGB). Vorkaufsrechtssatzungen gelten weiter (§ 234 Abs. 2 BauGB).

Für Streitigkeiten über die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert, den Nachzahlungsanspruch (§ 28 Abs. 3 BauGB), den Festsetzungsbescheid bei Flächen nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB (§ 28 Abs. 4 BauGB) und über die Entschädigung für ältere Erwerbsrechte (§ 28 Abs. 6 BauGB) sowie über die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten (§ 27 a BauGB) sind die Kammern für Baulandsachen zuständig (§ 217 Abs. 1 Satz 1 bzw. § 217 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 28 Abs. 4 Satz 1 bzw. i.V.m. § 27a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

## **10. Zulässigkeit von Vorhaben**

### **10.1 Vorhabenbegriff, Geltung von Rechtsvorschriften (§ 29 BauGB)**

Anknüpfungspunkt für die Anwendung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 30 bis 37 war bisher ein erforderliches Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigeverfahren für das Vorhaben (§ 29 Satz 1 BauGB alt).

Durch die Streichung dieser Vorbehaltsklausel wird sichergestellt, daß die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 30 bis 37 für alle Vorhaben mit bodenrechtlicher Relevanz anwendbar sind, und zwar unabhängig davon, ob eine Pflicht zur Durchführung eines Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigeverfahrens besteht.

Angesichts der Neuregelung ist der bisherige Satz 2 des § 29, der bestimmte, daß Vorhaben der Landesverteidigung unabhängig von der Art ihrer Zulassung dem materiellen Bauplanungsrecht unterliegen, entbehrlich.

§ 29 Abs. 2 ist lediglich eine Übernahme des bisher in § 29 Satz 3 geregelten Tatbestands und stellt klar, daß Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, die Vorhaben der in § 29 bezeichneten Art betreffen können, (z. B. Vorschriften des BImSchG, des BNatSchG, der Landschaftsgesetze, der Straßengesetze, der Denkmalschutzgesetze, aber auch ortsrechtliche Gestaltungssatzungen) daneben anwendbar sind.

Hinsichtlich der Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie vgl. Nr. 4.8.2.

### **10.2 Zulässigkeit in Bebauungsplangebieten (§§ 30, 31 BauGB)**

§ 30 Abs. 2 bestimmt, daß ein vorhabenbezogener und ein qualifizierter Bebauungsplan gleiche Rechtsfolgen haben, d. h. ein Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt ebenso wie der qualifizierte Bebauungsplan eine abschließende Regelung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dar. Ein Rückgriff auf § 34 bzw. § 35 hinsichtlich der nicht geregelten Tatbestände ist -anders als beim einfachen Bebauungsplan (vgl. Absatz 3) - nicht zulässig.

§ 31 Abs. 2 faßt die bisherigen Befreiungstatbestände des § 31 Abs. 2 (alte Fassung) des § 4 Abs. 1 (Dachgeschoßausbau) und des § 4 Abs. 1a (BauGB-MaßnahmenG) zusammen. Zunächst wird für alle Befreiungstatbestände klargestellt, daß die Erteilung einer Befreiung nicht in Frage kommen kann, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.

Eine Befreiung darf daher nicht erteilt werden, wenn deren Vollzug zu einer Beeinträchtigung der planerischen Grundkonzeption des jeweiligen Bebauungsplans führen würde.

Der Anwendungsbereich des § 31 Abs. 2 wird nicht unwesentlich dadurch erweitert, daß auf das "Einzelfallerfordernis" verzichtet wird. Eine "Atypik" im Sinne der bisherigen Rechtsprechung muß damit nicht mehr vorliegen. Als Folge dieser Änderung verringert sich in der Praxis die Notwendigkeit einer Änderung eines Bebauungsplans.

Zu beachten ist allerdings: Zum einen setzt die Befreiung voraus, daß die weitergehenden Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 erfüllt sind; zum anderen kann bei zu vielen zu regelnden Einzelfällen ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 vorliegen.

### 10.3 Zulässigkeit im Innenbereich (§ 34 BauGB)

§ 34 Abs. 1 bleibt unverändert; es wird auf § 246 Abs. 7 hingewiesen.

Vorhaben, die nach Aufhebung des Absatzes 3 nunmehr weder nach § 34 Abs. 1 noch Abs. 2 zulässig sind, können nur durch eine planerische Lösung, z. B. durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12, ermöglicht werden, soweit nicht aufgrund des Bestandsschutzes aus der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz ein Anspruch auf Zulassung gegeben ist.

### 10.4 Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

§ 34 Abs. 4 Satz 1 bestimmt die drei zulässigen Satzungstypen.

Nr. 1 Klarstellungssatzung (unverändert):

Die Gemeinde kann durch eine Klarstellungssatzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Dieser Festlegung kommt nur deklaratorische Bedeutung zu.

Nr. 2 Entwicklungssatzung (unverändert):

Die Regelung der Nr. 2 gestattet, bebaute Bereiche im Außenbereich konstitutiv als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen. Ein Mindestmaß an prägender Wirkung der vorhandenen Bebauung muß allerdings in der Weise gegeben sein, daß neue Vorhaben an Hand des § 34 Abs. 1 und 2 auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft werden können. Weitere Voraussetzung für eine Satzung nach Nr. 2 ist, daß die durch die Entwicklungssatzung erfaßten Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Nr. 3 Ergänzungssatzung:

Die bisher nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (alt) nur in Verbindung mit einer Klarstellungs- bzw. Entwicklungssatzung zulässige "Abrundungssatzung" und die Erweiterung dieser "Abrundungssatzung" für Wohnbauvorhaben (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG) werden nunmehr zusammengefaßt als "eigenständige" Ergänzungssatzung unter Nr. 3 geregelt. Die bisher in § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG enthaltene Einschränkung, daß die Satzung nur Wohnbauvorhaben zugute kam, ist entfallen.

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nur solche Flächen können einbezogen werden, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Diese angrenzende Bebauung muß also für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden. Das bloße Angrenzen eines Grundstücks reicht nicht, um eine Einbeziehung zu begründen.

Absatz 4 Satz 2 stellt klar, daß die drei Satzungen nach Absatz 4 Nr. 1 bis 3 miteinander verbunden werden können, jedoch keine Verpflichtung besteht, die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 oder 2 verbinden zu müssen.

Absatz 4 Satz 3 verlangt - wie das bisher geltende Recht -, daß die Satzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein müssen und eröffnet - ebenfalls wie bisher - die Möglichkeit von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4.

Absatz 4 Satz 4 bleibt unverändert.

Absatz 4 Satz 5 bestimmt, daß für die Ergänzungssatzung nach Abs. 4 Nr. 3 die Eingriffsregelung des § 1 a und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a über die neuen Möglichkeiten der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der aufgrund der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes und deren Zuordnungsmöglichkeit entsprechend anzuwenden sind.

Hieraus ergibt sich für den Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung - z. B. durch Kombination mit einer Satzung nach Nr. 1 -, daß Vorhaben, die bereits vor Aufstellung der Satzung planungsrechtlich nach § 34 zu beurteilen waren, keine Eingriffe darstellen, auch wenn sie in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung aufgenommen sind. Vorhaben auf Grundstücken, die vor Erlass der Satzung dem Außenbereich zuzuordnen waren, sind hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie Vorhaben nach § 30 zu behandeln, obwohl sich die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Vorhaben nach § 34 richtet. Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind ausschließlich die Festsetzungen der Ergänzungssatzung zu beachten (z. B. für Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung). Ansonsten ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Satz 5 sieht durch den Hinweis auf § 9 Abs. 8 ausdrücklich vor, daß die Satzung nach Nr. 3 begründet werden muß.

Für Satzungen nach Abs. 4 Nr. 2 und 3 gilt § 214 Abs. 1 Nr. 1 mit der Folge der Unbeachtlichkeit von Mängeln nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, § 215 a ist ebenfalls anwendbar.

## **10.5 Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB)**

### **10.5.1 Privilegierte und sonstige Vorhaben**

§ 35 verfolgt weiterhin das Ziel, den Außenbereich auch künftig im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere auch aus Gründen des Umweltschutzes von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freizuhalten.

Für die ausdrückliche Privilegierung der "nachgezogenen Altenteilerhäuser" und der Landarbeiterstellen ( bisherige Nr. 2 und 3 ) besteht kein Bedarf. Die planungsrechtliche Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnungen für landwirtschaftliche Arbeitskräfte richtet sich weiterhin nach Abs. 1 Nr. 1, genauso wie die planungsrechtliche Zulässigkeit von echten Altenteilerhäusern.

Vorhaben, die einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen, sind nunmehr nach Nr. 2 auch privilegiert, wenn sie mehr als einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Bei dem in Abs. 2 aufgenommenen Tatbestandsmerkmal der gesicherten Erschließung handelt es sich lediglich um eine Klarstellung.

Die Numerierung der öffentlichen Belange in Absatz 3 dient lediglich redaktionellen Zwecken. Nach Nummer 2 sind in Anlehnung an § 1 a Abs. 4 Nr. 1 die Darstellungen von Landschafts- und sonstigen Fachplänen ausdrücklich als öffentlicher Belang erwähnt. Pläne in diesem Sinne setzen voraus, daß sie auf gesetzlicher Grundlage und von der dafür zuständigen Stelle im vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt sind. Es ist jedoch nicht erforderlich, daß diese Pläne Rechtsnormcharakter haben. Die Beeinträchtigung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und die Gefährdung der Wasserwirtschaft sind als öffentliche Belange nunmehr in Nummer 6 zusammengefaßt. Der Wortlaut des Absatz 3 Satz 2 ist an die Formulierung der Neufassung des Raumordnungsgesetzes angepaßt. Der Planvorbehalt nach Absatz 3 Satz 2 als öffentlicher Belang erstreckt sich mit Ausnahme der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe auf alle privilegierten Vorhaben.

### 10.5.2 Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)

Für alle Vorhaben nach Absatz 4 gilt nunmehr, daß sie im übrigen - d.h. abgesehen von den in Absatz 4 Satz 1 genannten öffentlichen Belangen - außenbereichsverträglich sein müssen, sie also die übrigen öffentlichen Belange des Absatzes 3 nicht beeinträchtigen dürfen.

Nummer 1 trägt weiterhin dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung und soll insbesondere Nutzungsänderungen nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Gebäude erleichtern. Die bisherigen Regelungen des § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG sind in modifizierter Form - ohne Beschränkung am Wohnungsbauvorhaben - in Nr. 1 integriert worden:

Gemäß Abs. 4 Nr. 1 a) ist nur eine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz begünstigt. Erhaltenswert in diesem Sinne bedeutet, daß das Gebäude noch einen wirtschaftlichen Wert darstellen muß. Soweit Gebäude bereits weitgehend verfallen sind, ist eine Nutzungsänderung nach Nr. 1 nicht begünstigt zulässig. Zweckmäßig wird eine Verwendung dann sein, wenn das Gebäude objektiv und langfristig in seiner Gestalt den Ansprüchen der beabsichtigten Nutzung genügt und in der vorgefundenen Ausstattung entgegenkommt. Es darf sich also nicht um eine Nutzungsänderung handeln, bei der lediglich die "Hülle" des Gebäudes benutzt wird, um einen Neubau zu kaschieren, und es darf sich nicht schon bei der Prüfung des Antrags abzeichnen, daß die vorhandene Bausubstanz den Anforderungen der neuen Nutzung in quantitativer Hinsicht nicht gerecht werden kann.

- Nach Nummer 1 b) ist nicht mehr Voraussetzung, daß mit der Nutzungsänderung keine wesentliche Änderung der baulichen Anlage verbunden sein darf. Jedoch muß die äußere Gestalt im wesentlichen gewahrt bleiben.
- Nach Nummer 1 c) darf die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen. *Auf die Möglichkeit abweichender landesrechtlicher Regelungen nach § 245 b Abs. 2 wird hingewiesen.*
- Nach Nummer 1 d) muß das Gebäude, dessen Nutzung geändert werden soll, vor dem 27. August 1996 (Datum der Veröffentlichung des Regierungsentwurfs) zulässigerweise errichtet sein.
- Nach Nummer 1 e) ist eine erleichterte Umnutzung von Gebäuden außerhalb der Hofstelle nicht mehr möglich. Die räumlich-funktionale Zuordnung ist dadurch gekennzeichnet, daß die Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle liegen oder selbst Bestandteil der Hofstelle sind und selbst dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bis zur Nutzungsaufgabe gedient haben. Bei Gebäuden, die von der Hofstelle entfernt liegen, z. B. Feldscheunen, oder bei Gebäuden eines Betriebes, deren Nutzung nicht land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dient, wird es in der Regel am Merkmal der räumlich-funktionalen Zuordnung fehlen, und zwar unabhängig davon, ob für diese Nutzungsänderung eine bauaufsichtliche Genehmigung erteilt worden ist.

- Nach Nummer 1 f) sind bei einer Änderung der Nutzung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle zulässig.

Die Verpflichtung gemäß Nummer 1 g), keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, ist nach Absatz 5 Satz 2 durch Baulast oder, falls die jeweilige Landesbauordnung eine Baulast nicht vorsieht, auf andere Weise, z. B. durch Vertrag und/oder Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch, sicherzustellen. Die Verpflichtung gilt nicht für Fälle einer Neubebauung, wenn die Neubebauung im Interesse der Entwicklung des land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs erforderlich wird. Bestehen Zweifel, ob das betreffende oder ein ähnliches Gebäude für den Betrieb erforderlich bleibt oder erforderlich wird, ist vor der Genehmigung einer Nutzungsänderung eine gutachterliche Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde zu dieser Frage einzuholen. Diese Stellungnahme sollte insbesondere darüber Aufschluß geben, ob eine vernünftige Betriebsführung auch ohne das Gebäude möglich ist.

Mit der Regelung in Abs. 4 Nummer 2 wird die bisherige Regelung des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG inhaltlich unverändert übernommen.

In Nummer 5 werden verschiedene Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG und der bisherigen Fassung des § 35 Abs. 4 Satz 3 zusammengefaßt.

### **10.5.3 Schonung des Außenbereiches (§ 35 Abs. 5 BauGB)**

Mit der Neufassung des Absatzes 5 Satz 1 wird stärker als bisher verdeutlicht, daß im Rahmen der Zulassung von Vorhaben im Außenbereich auf den Schutz des Außenbereichs geachtet werden muß und insbesondere die überflüssige Bodenversiegelung vermieden wird.

Absatz 5 Satz 3 bestimmt, daß die Bauaufsichtsbehörden sicherstellen sollen, daß die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird, z. B. durch verstärkte Kontrollen bzw. Prüfung, ob gegen die bauliche oder sonstige Anlage, die nicht wie vorgesehen genutzt wird, eingeschritten werden muß.

In aller Regel wird als Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung nach § 35 Abs. 5 Satz 3 die vorgesehene Nutzung nicht durch Baulast gesichert werden können, da durch Baulast nur öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden können, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Denkbar sind allerdings obligatorische Verträge, die jedoch nicht gegen den Rechtsnachfolger wirken, oder beschränkt persönliche Dienstbarkeiten nach § 1090 BGB (Rechtsträger einer Dienstbarkeit kann auch eine Körperschaft des öffentlichen Rechts sein).

### **10.5.4 Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)**

Absatz 6 entspricht den materiell-rechtlichen Vorschriften des § 4 Abs. 4 Satz 1 bis 4 BauGB - MaßnahmenG. Hinsichtlich der verfahrensrechtlichen Vorschriften verweist Satz 5 auf die entsprechende Anwendung des § 13 Nr. 2 und 3 (vereinfachtes Verfahren). Die Satzung bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Im Genehmigungsverfahren für die Satzung sind § 6 Abs. 2 und Abs. 4 und § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung sind § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, §§ 215 und 215 a anzuwenden.

Im Geltungsbereich der Satzung ist die Anwendung von § 35 Abs. 4 auf sonstige Vorhaben nicht ausgeschlossen.

## 10.6 Beteiligung der Gemeinde (§ 36 BauGB)

Die Ergänzung in Absatz 1 Satz 3 soll gewährleisten, daß die Gemeinde von allen Vorhaben mit städtebaulicher Relevanz, die im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ausgeführt werden sollen, rechtzeitig vor Ausführung Kenntnis erhält, um ggf. auf das Vorhaben planerisch reagieren zu können. *Die nähere Ausgestaltung des Verfahrens bleibt landesrechtlichen Regelungen vorbehalten.*

Die Streichung der Planfeststellungsverfahren in § 36 Abs. 1 Satz 2 ist redaktionelle Folge der Änderung in § 29 und § 38.

Absatz 2 Satz 3 - neu - sieht die Möglichkeit vor, ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen. Diese bundesrechtliche Möglichkeit tritt ggf. neben landesrechtliche Regelungen des Kommunalrechts oder des Bauordnungsrechts. Das Verfahren der Ersetzung ist nicht geregelt; es richtet sich ebenso nach Landesrecht wie die Frage, welche Behörde zuständig ist.

Die Ersetzung des Einvernehmens nach dem BauGB setzt eine eigene fachliche Prüfung der *zuständigen Behörde* voraus, aufgrund deren von der Rechtswidrigkeit der Versagung ausgegangen werden kann. Dies wird beispielsweise dann naheliegen, wenn sich die Gemeinde entweder gar nicht auf bauplanungsrechtlich entgegenstehende Gründe nach den §§ 30 bis 35 BauGB stützt oder deren Vorliegen irrtümlich annimmt. Für die Gemeinden ist es deshalb geraten, die Versagung des Einvernehmens zu erläutern, um nicht Gefahr zu laufen, daß die Versagung als rechtswidrig eingeschätzt wird.

Die Entscheidung über die Ersetzung des Einvernehmens ist der Gemeinde bekanntzugeben; dieser steht der Rechtsweg offen.

## 10.7 Bauliche Maßnahmen aufgrund von Planfeststellungsverfahren (§ 38 BauGB)

Mit der Neufassung des § 38 soll eine verständlichere und straffere Regelung des Verhältnisses zwischen Bauleitplanung und Fachplanung getroffen werden.

Die Vorschriften des BauGB über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben sind auf sämtliche Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung nicht anzuwenden, die der Planfeststellung oder einem Verfahren unterliegen, das Rechtswirkungen wie die Planfeststellung erzeugt, wie z. B. die Plangenehmigung.

Die Konzentrationswirkung von Genehmigungen, wie z. B. die der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 BImSchG, oder von bergrechtlichen Erlaubnissen, Bewilligungen oder Zulassungen erzeugen keine Rechtswirkungen wie eine Planfeststellung. Ein Vorhaben kann insbesondere von überörtlicher Bedeutung sein, wenn sich Auswirkungen des Vorhabens auf das Gebiet von mindestens zwei Gemeinden ergeben oder es Bestandteil eines Vorhabens mit solchen Auswirkungen ist. Straßenrechtliche Planfeststellungen, z. B. für die Schaffung einer neuen Anschlußstelle an eine Bundesautobahn, werden in aller Regel von überörtlicher Bedeutung sein. Die überörtliche Bedeutung wird dagegen in der Regel zu verneinen sein, wenn z. B. ein der Planfeststellung unterworfenen Bodenabbauvorhaben zwar die Gemarkungen zweier Gemeinden unmittelbar betrifft, das Abbauvorhaben aber einen nur eng abgrenzbaren Bereich berührt und die Einbeziehung von Flächen in das Vorhaben wegen der abzubauenen Rohstoffe erfolgte und nicht wegen der überwirkenden (überörtlichen) Auswirkungen des Vorhabens.

Für die Zulassung öffentlich zugänglicher Abfallentsorgungsanlagen nach BImSchG verbleibt es bei der Nichtanwendung der §§ 29 bis 37.

Die in den von § 38 erfaßten Verfahren vorgeschriebene Berücksichtigung städtebaulicher Belange entspricht dem von der Rechtsprechung aus der kommunalen Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 GG abgeleiteten Berücksichtigungsgebot.

Städtebauliche Belange ergeben sich insbesondere aus § 1 Abs. 5 und sind einerseits aus der konkreten örtlichen Situation und andererseits aus den jeweiligen planerischen Vorstellungen der Gemeinde zu bestimmen. Daher ist die Gemeinde nach Satz 1 zu beteiligen.

Die Berücksichtigung städtebaulicher Belange beinhaltet eine Abwägungsentscheidung der zuständigen Behörde nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 6.

## **11. Umlegung (§§ 55, 57, 59, 61 BauGB)**

### **11.1 Allgemeines**

Die Ergänzungen der §§ 55 ff. BauGB passen die Vorschriften des Umlegungsrechts an die Auswirkungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung an und verbessern damit die Praxistauglichkeit. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, wie und in welchem Umfang Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Umlegung bereitgestellt werden können. Mit den Ergänzungen wird die Zuteilung von Ausgleichsflächen als "natürlicher Annex" zu den Bauflächen verdeutlicht.

### **11.2 Vorwegabzug (§ 55 Abs. 2 und 5 BauGB)**

§ 55 Abs. 2 BauGB ist um zwei Sätze ergänzt worden. Mit dem neuen Satz 2 hat der Gesetzgeber klargestellt, daß für den durch Verkehrsanlagen im Umlegungsgebiet verursachten Eingriff in Natur und Landschaft (zusätzliche) Ausgleichsflächen vorweg ausgeschieden werden können. Von dem Tatbestandsmerkmal "örtliche Verkehrsflächen" in § 55 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden nunmehr ausdrücklich auch verkehrsflächenbedingte Ausgleichsflächen mit erfaßt, soweit sie Bestandteil der Verkehrsflächen sind. Kann der Flächenausgleich nicht auf den Verkehrsflächen untergebracht werden, können nach geltendem Recht verkehrsflächenbedingte Ausgleichsflächen auf vorwegauszuscheidende Grünflächen nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB angerechnet werden.

Mit dem neuen Satz 3 in § 55 Abs. 2 BauGB wird klargestellt, daß Ausgleichsflächen, die für die privaten Bauflächen ausgewiesen und diesen zugeordnet sind, unter das Tatbestandsmerkmal der "Flächen für Grünanlagen" fallen, soweit sie als Grünfläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt sind. Diese Flächen sind nach § 55 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorweg auszuscheiden und der Gemeinde oder einem Erschließungsträger zuzuteilen. Vorwegausscheidungsfähige Grünflächen erfüllen eine Doppelfunktion. Sie dienen nicht nur der Erschließung des Umlegungsgebiets, sondern auch dem Interesse der umlegungs betroffenen Grundeigentümer im (bauflächenschaffenden) Bebauungsplangebiet. Insoweit besteht zwischen den Grundstückseigentümern im Umlegungsgebiet eine Solidargemeinschaft, die ihre Grundlage in der Grundstückssituation hat, denn ohne diese Ausgleichsflächen wären die Grundstücke nicht bebaubar. Die Voraussetzungen für die Vorwegausscheidung von Flächen für Grünanlagen bleiben, auch wenn sie die Eigenschaft von Ausgleichsflächen haben, unverändert. Diese Flächen müssen also überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen und bedarfsgerecht sein, d.h. die Flächen müssen eine gebietsadäquate Dimensionierung besitzen. Unter diesen Prämissen erfassen vorwegausscheidungsfähige Flächen für Grünanlagen i.S.d. § 55 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch bauflächenbedingte Ausgleichsflächen.

Die Ergänzung des § 55 Abs. 5 Satz 1 BauGB stellt klar, daß Ausgleichsflächen für die ein Bedarf speziell durch öffentliche Einrichtungen ausgelöst worden ist, in den natürlichen Anwendungsbereich des § 55 Abs. 5 BauGB fallen - sie stellen Annexe der zu öffentlichen Zwecken erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft dar - und daher vorweg ausgeschieden werden können.

### **11.3 Verteilung nach Werten (§ 57 Satz 2 BauGB)**

Mit der Neufassung des § 57 Satz 2 BauGB will der Gesetzgeber die Situationsgebundenheit der Grundstücke im Umlegungsgebiet im Hinblick auf die Bereitstellung von Ausgleichsflächen bei der Einwurfsbewertung und die daraus folgende Solidargemeinschaft der umlegungs-betroffenen Grundstückseigentümer verdeutlichen. Die Ergänzung von Satz 2 soll darauf hinweisen, daß eine erwachsende Ausgleichspflicht in die Bewertung einfließen sollte, damit Probleme, die bei einer Einstufung der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächen als Rohbauland, entstehen können - mit der Folge, daß die Zuteilungswerte in bestimmten Fällen für eine wertgleiche Abfindung nicht ausreichen - in der Praxis vermieden werden. Im Hinblick auf die Ermittlung des Umlegungsvorteils bzw. der Einwurfs- und Zuteilungswerte macht der Gesetzgeber keine weitergehenden Vorgaben. Dies steht im Ermessen der Umlegungsstelle. Eine Möglichkeit ist, den ermittelten Umlegungsvorteil größer zu kalkulieren (da dieser auch von den benötigten Ausgleichsflächen abhängt). Damit müßte die Spanne zwischen dem Einwurfs- und dem Zuteilungswert vergrößert werden: Dies könnte ermöglicht werden durch Verringerung des Einwurfswertes mit Hilfe des sog. "gedämpften Rohbaulandwertes", durch Erhöhung des Zuteilungswertes oder durch Senkung des Einwurfswertes und Steigerung des Zuteilungswertes.

### **11.4 Zuteilung (§ 59 Abs. 1 BauGB)**

Die Ergänzung des § 59 Abs. 1 BauGB dient ebenfalls der Klarstellung. Die Zuteilung von Ausgleichsflächen gemäß § 59 BauGB stellt sich umlegungsrechtlich als natürlicher Annex zu den Bauflächen dar. Bauflächen und Ausgleichsflächen stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang. Ausgleichsflächen sind die Voraussetzung für die Schaffung von Bauflächen. Dieser funktionale Zusammenhang verdeutlicht auch, daß Maßnahmen, die zur Aufbringung von Ausgleichsflächen im Rahmen der Umlegung vorgenommen werden, grundsätzlich als privatnützige Maßnahmen anzusehen sind.

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

Die Ergänzung der beispielhaften Aufzählung von Gemeinschaftsanlagen in § 61 Abs. 1 Satz 2 BauGB um Ausgleichsflächen räumt bisher (vereinzelt) bestehende Zweifel aus, ob Ausgleichsflächen als Flächen für Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 61 BauGB angesehen werden können.

## **12. Erschließung**

### **12.1 Erschließungslast (§ 123 Abs. 2 BauGB)**

Mit der Ergänzung des § 123 Abs. 2 BauGB will der Gesetzgeber ausdrücklich hervorheben, daß der Frage, mit welchem Flächen- und Kostenaufwand die Erschließung der Baugrundstücke gesichert werden kann, bei der Erarbeitung städtebaulicher Konzeptionen Bedeutung zukommt. Nur wenn die Wirtschaftlichkeit von Erschließungsmaßnahmen im Planungsprozeß frühzeitig Berücksichtigung findet, lassen sich Fehlentwicklungen - die meist finanzielle Nachteile für die Gemeinde bzw. Bürger zur Folge haben - vermeiden. Wichtig ist ein Gesamtkonzept, in dem Bauleitplanung und Erschließungsplanung koordiniert bearbeitet wer-



den. Durch eine frühe Koordination der Gebäudeplanung mit der Grundstücksparzellierung und dem Erschließungssystem läßt sich der Erschließungsaufwand optimieren und eine Übererschließung verhindern. Zur Kostenreduzierung trägt eine frühe Koordination aller Erschließungsmaßnahmen bei.

## **12.2 Bindung an den Bebauungsplan, Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 125 Abs. 2 BauGB)**

Zur Stärkung der kommunalen Planungshoheit hat der Gesetzgeber - im Zusammenhang mit dem Wegfall des Anzeigeverfahrens für Bebauungspläne bzw. der Freistellung von der Genehmigung für aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne - auf die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zur Herstellung von Erschließungsanlagen verzichtet, wenn ein Bebauungsplan nicht vorliegt. Die im früheren § 125 Abs. 2 Satz 3 BauGB genannten Prüfkriterien für die höhere Verwaltungsbehörde sollen von den Kommunen in eigener Verantwortung überprüft werden. Mit der Streichung kommt den Gemeinden eine höhere Verantwortung zu. Voraussetzungen für eine rechtmäßig hergestellte Erschließungsanlage sind danach eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) sowie eine fehlerfreie Abwägung der privaten und öffentlichen Belange (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB). Wie diese Überprüfung innerhalb der Gemeinde erfolgt (etwa durch Beschluß des Gemeinderates oder des zuständigen Ausschusses durch Entscheidung des zuständigen Dezernates oder Referates, durch bloßen Aktenvermerk), hat die Kommune selbst zu bestimmen. Anzuraten ist jedoch, daß - um die spätere Beweisführung bei Widerspruch und Klage gegen erlassene Erschließungsbeitragsbescheide zu erleichtern - die Gemeinde ihre Entscheidung nach § 125 Abs. 2 BauGB schriftlich dokumentiert. Erschließungsanlagen, die vor Inkrafttreten des BauROG ohne Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde hergestellt wurden, gelten ab 1.1.1998 insoweit als rechtmäßig hergestellt. Sollte dies die letzte fehlende Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sein, beginnt mit diesem Zeitpunkt die Festsetzungsverjährung.

## **13. Ergänzendes Verfahren**

### **13.1 Allgemeines**

§ 215 a BauGB führt ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern einer städtebaulichen Satzung oder eines Flächennutzungsplans ein. Während Absatz 1 der Vorschrift einen gänzlich neuen Regelungsgehalt hat, dabei nur auf Satzungen anwendbar ist, handelt es sich bei Absatz 2 um den ehemaligen § 215 Abs. 3 BauGB. Dieser wird in verkürzter, aber inhaltlich unveränderter Form wegen des Sachzusammenhangs zur "Planerhaltung" (vgl. die entsprechende Überschrift zum Dritten Kapitel Zweiter Teil Vierter Abschnitt) nunmehr ebenfalls unter der Bezeichnung des ergänzenden Verfahrens geführt.

Zuständig für die Durchführung des ergänzenden Verfahrens ist die Gemeinde; demgegenüber kann das Gericht, das einen Mangel im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung entdeckt, diesen nicht selber beheben. Trotz der zahlreichen Unbeachtlichkeitsregelungen in den §§ 214 und 215 BauGB für materielle und formelle Mängel im Rahmen von Flächennutzungsplan- und Satzungsverfahren bestand für die Einführung einer Mängelheilungsmöglichkeit durch ein besonderes Verfahren ein Bedürfnis, weil nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Heilung materieller Fehler weitgehend ausschied und damit städtebauliche Satzungen, auch wenn sie nur an einem vergleichsweise geringen materiellen Mangel litten, der aber nicht nach den §§ 214 und 215 BauGB unbeachtlich war, in der Normenkontrolle für nichtig erklärt werden mußten.

### **13.2 Ergänzendes Verfahren nach § 215 a Abs. 1 BauGB**

### 13.2.1 Heilbare Mängel

Das ergänzende Verfahren des § 215 a Abs. 1 BauGB kann von der Gemeinde zur Heilung von solchen materiellen Fehlern städtebaulicher Satzungen angewendet werden, die einerseits die Unbeachtlichkeitsschwelle der §§ 214 und 215 BauGB überschreiten, die andererseits aber noch nicht eine solche Qualität erreichen, daß eine Heilung rechtsstaatlich bedenklich erscheint. Der Wortlaut der Vorschrift stellt diesbezüglich darauf ab, daß die Mängel "durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden können". Als geeigneter Maßstab dient hier insbesondere das Grundgerüst der Planung; würden sie durch die Ergänzung berührt, scheidet ein derartiges Verfahren zur Mängelheilung durch die Gemeinde aus. Heilbare Mängel können neben kleineren Abwägungsfehlern auch bspw. fehlende Lärmschutzfestsetzungen sein oder die unterbliebene Herausnahme des Satzungsgebiets aus einer Landschaftsschutzverordnung.

### 13.2.2 Anwendung im Anschluß an eine Normenkontrolle

Das ergänzende Verfahren nach Absatz 1 wird im Regelfall im Anschluß an ein Normenkontrollverfahren gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO durchzuführen sein, wenn das Normenkontrollgericht zu der Annahme eines Mangels der beschriebenen materiellen Art gelangt (zur Normenkontrolle vgl. Nr. 14.1). Um hier die bislang gebotene Nichtigkeitserklärung gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO zu vermeiden, ordnet § 215 a Abs. 1 Satz 1 BauGB einerseits an, daß die Mängel entgegen der früheren Rechtslage nicht zur Nichtigkeit der Satzung führen. Andererseits spricht Satz 2 als Rechtsfolge aus, daß bis zur Behebung der Mängel die Satzung keine Rechtswirkungen entfaltet, sie also schwebend unwirksam ist.

Als notwendige prozessuale Ergänzung sieht § 47 Abs. 5 Satz 4 VwGO (Art. 8 BauROG) eine entsprechende Möglichkeit der Tenorierung durch das Normenkontrollgericht sowie eine Veröffentlichungspflicht vor. Danach kann das Oberverwaltungsgericht die Satzung bis zur Behebung der Mängel für "nicht wirksam" erklären (erster Halbsatz). Um in diesem Fall den Rechtsschein der fortgeltenden Wirksamkeit der Satzung zu vermeiden, ist die Entscheidung des Normenkontrollgerichts in gleicher Weise wie zuvor die Satzung zu veröffentlichen (zweiter Halbsatz).

### 13.2.3 Sonstige Anwendungsfälle

Unabhängig von der Durchführung einer Normenkontrolle kann das ergänzende Verfahren nach § 215 a Abs. 1 Satz 1 BauGB dann zur Anwendung kommen, wenn ein heilbarer Mangel durch ein Verwaltungsgericht bei der Inzidentprüfung der Satzung im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen eine auf die Satzung gestützte Baugenehmigung entdeckt wird. Ein vom Verwaltungsgericht bei der Inzidentüberprüfung entdeckter Mangel wirkt aber ausschließlich im Verhältnis der an der Anfechtungsklage Beteiligten zueinander. Er führt daher nur zur Aufhebung der auf die Satzung gestützten Baugenehmigung, nicht jedoch zur Unwirksamkeit der Satzung im Sinne von § 215 a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Da jedoch die Gefahr besteht, daß im Anschluß an dieses Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ein Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird, kann durch ein ergänzendes Verfahren eine derartige Normenkontrolle von vornherein vermieden werden.

Ebenso kann vom ergänzenden Verfahren Gebrauch gemacht werden, wenn mehrere Bebauungspläne jeweils mit dem gleichen Mangel behaftet sind und sich dieser Mangel bei der gerichtlichen Überprüfung eines dieser Pläne gezeigt hat. Die Gemeinde kann das ergänzende Verfahren auch aus eigener Erkenntnis der Mangelhaftigkeit eines Planes durchführen.

### 13.2.4 Verfahren der Mängelheilung

Das Verfahren zur Ergänzung des Plans durch die Gemeinde zwecks Behebung der vom Gericht festgestellten oder auf sonstige Weise erkannten Mängel setzt in derjenigen Phase des Satzungsverfahrens ein, in der der Fehler erfolgt ist. Bei Fehlern, die erst im Anschluß an das Beteiligungsverfahren erfolgt sind, reicht die Wiederholung der bis zur Bekanntmachung der Satzung vorgeschriebenen Verfahrensschritte. Im Falle der unter Nr. 13.2.1 als Beispiel erwähnten nachzuziehenden Herausnahme des Satzungsgebiets aus einer Landschaftsschutzverordnung wäre neben der Gemeinde auch die zuständige Naturschutzbehörde zur Fehlerheilung einzubeziehen. Durch die erneute Bekanntmachung wird die schwebende Unwirksamkeit mit Wirkung für die Zukunft beseitigt. Einer ausdrücklichen Bestätigung durch das Normenkontrollgericht, daß die von ihm festgestellten Mängel beseitigt worden sind, bedarf es nicht.

### **13.3 Ergänzendes Verfahren nach § 215 a Abs. 2 BauGB**

§ 215 a Abs. 2 BauGB greift die bisher schon - im früheren § 215 Abs. 3 BauGB - vorgesehene Möglichkeit einer Heilung beachtlicher Verfahrens- und Formfehler bei Flächennutzungsplänen und städtebaulichen Satzungen mit Wirkung auch für die Vergangenheit auf. Heilbar durch die Wiederholung oder Ergänzung sind danach die Fehler bei der Anwendung der in § 214 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorschriften (Fehler bei der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, bei der Erläuterung oder Begründung und bei der Genehmigung) oder sonstiger Verfahrens- oder Formfehler nach Landesrecht.

Wegen der Rückwirkung der Heilung durch die erneute Inkraftsetzung hat diese Ausprägung des ergänzenden Verfahrens gerade für die Inzidentprüfung im Rahmen einer Anfechtungsklage Bedeutung, weil mit der rückwirkenden Wirksamkeit des Plans oder der Satzung zugleich die Grundlage für die angefochtene Entscheidung im Baugenehmigungsverfahren wieder hergestellt, diese damit ebenfalls geheilt wird. Im Gegensatz zum Verfahren nach Absatz 1, das im wesentlichen auf die Normenkontrolle von städtebaulichen Satzungen abzielt, ist hier daher auch der Flächennutzungsplan in das ergänzende Verfahren nach Absatz 2 einbezogen, weil auch er - mittelbar - Grundlage der Erteilung einer Baugenehmigung beispielsweise im Außenbereich sein kann.

## **14. Rechtsmittel**

### **14.1 Normenkontrolle**

Nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO entscheidet das OVG über die Gültigkeit von Satzungen (Normenkontrolle), die "nach den Vorschriften des BauGB" erlassen worden sind.

*Dies gilt auch für Rechtsverordnungen, die in den Stadtstaaten an die Stelle der Satzung treten (§ 246 Abs. 2 BauGB).*

Ein Normenkontrollantrag kann bereits nach geltendem Recht nur innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift gestellt werden (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO). Nach Ablauf der Frist hat die Satzung Bestand, sie kann dann nur noch inzident bei Überprüfung eines auf ihrer Grundlage ergangenen Verwaltungsaktes geprüft werden.

Die Antragsbefugnis ist ebenfalls nach bereits geltendem Recht an die Klagebefugnis des § 42 Abs. 2 VwGO angepaßt worden. Der Gesetzgeber hat damit die Entwicklung der Rechtsprechung nachvollzogen, die den bisher geltenden Begriff des "Nachteils" im Sinne des § 42 Abs. 2 VwGO alter Fassung bereits an den Begriff der "Rechtsverletzung" angenähert hat. Es muß daher eine ggf. bevorstehende Rechtsverletzung geltend gemacht werden.

### **14.2 Wegfall der aufschiebenden Wirkung (§ 212 a BauGB)**

Nach § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO haben Widerspruch und Anfechtungsklage grundsätzlich aufschiebende Wirkung. Dies gilt auch für Verwaltungsakte mit Doppelwirkung (§ 80 Abs. 1 Satz 2 VwGO), so daß Nachbarwidersprüche und Nachbarklagen gegen erteilte Baugenehmigungen an sich die aufschiebende Wirkung auslösen würden. Mit Eintritt der aufschiebenden Wirkung dürfte der Bauherr von der Baugenehmigung daher keinen Gebrauch (mehr) machen; Bauarbeiten dürften nicht aufgenommen bzw. nicht fortgeführt werden.

Nach § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO entfällt die aufschiebende Wirkung jedoch "in anderen durch Bundesgesetz vorgeschriebenen Fällen, insbesondere für Widersprüche und Klagen Dritter gegen Verwaltungsakte, die Investitionen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen betreffen".

Eine derartige Regelung enthält nunmehr § 212 a Abs. 1 BauGB: "Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens haben keine aufschiebende Wirkung".

§ 212 a Abs. 2 sieht eine entsprechende Regelung für Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Geltendmachung des Kostenerstattungsbetrags nach § 135 a Abs. 3 BauGB sowie des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 1 BauGB vor. Auch hier haben diese Rechtsbehelfe daher keine aufschiebende Wirkung.

In Fällen des gesetzlichen Ausschlusses der aufschiebenden Wirkung kann der widerspruchsführende Dritte (im Regelfall der Nachbar) bei der Baugenehmigungsbehörde oder der Widerspruchsbehörde die Aussetzung der Vollziehung beantragen (§ 80 a Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 80 Abs. 4 VwGO). Unabhängig davon kann er gem. § 80 a Abs. 3 in Verbindung mit § 80 Abs. 5 VwGO bei dem Gericht der Hauptsache die Anordnung der aufschiebenden Wirkung beantragen.

Bei Rechtsbehelfen gegen einen Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a Abs. 3 BauGB oder einen Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 BauGB kann der Betroffene die Aussetzung der Vollziehung und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung unmittelbar auf der Grundlage von § 80 Abs. 4 bzw. 5 VwGO erlangen.

Für bereits eingeleitete Rechtsbehelfsverfahren gilt gemäß den Grundsätzen des intertemporalen Prozeßrechts ab dem 1. Januar 1998 grundsätzlich das neue Recht. Vor diesem Datum eingelegte Rechtsbehelfe (Widerspruch und Anfechtungsklage) behalten jedoch ihre aufschiebende Wirkung.

### **14.3 Beschränkung von Rechtsmitteln in den neuen Ländern**

*Das Gesetz zur Beschränkung von Rechtsmitteln in der Verwaltungsgerichtsbarkeit enthält Sonderregelungen für den Rechtsschutz gegen bestimmte Satzungen und Verwaltungsakte. Diese Regelungen gelten nur in den fünf neuen Ländern (nicht im Ostteil Berlins), sie sind bis zum 31. Dezember 2002 befristet. Zweck der Regelung ist es, durch Konzentration der Rechtsmittel Rechtssicherheit zu schaffen sowie die Verfahren und damit die Investitionen zu beschleunigen. Danach haben Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen den an einen anderen gerichteten begünstigten Verwaltungsakt keine aufschiebende Wirkung in Verfahren, die betreffen "die Errichtung, den Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne der Bauordnungen der Länder" (Nr. 1). Die Vorschrift entspricht in ihrem Regelungsgehalt daher § 212 a Abs. 1 BauGB.*

## **15. Überleitungsrecht**

### **15.1 Allgemeines**

Durch zahlreiche Novellierungen des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuchs sind die bisher in den §§ 233 bis 245 b BauGB zusammengefaßten Überleitungsvorschriften unübersichtlich, teilweise auch durch Zeitablauf überflüssig geworden. Sie werden daher durch allgemeine Überleitungsvorschriften in Form einer Generalklausel in § 233 BauGB abgelöst. Auf Überleitungsvorschriften zum Baugenehmigungsverfahren und zu den Rechtsbehelfen wird insgesamt verzichtet. Besondere Überleitungsvorschriften sind im Anschluß an § 233 BauGB geregelt; sie enthalten Abweichungen von dessen Grundregeln.

Dies betrifft im einzelnen folgende besondere Überleitungsregelungen:

- § 234: Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht,
- § 235: Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
- § 236: Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen,
- § 238: Überleitungsvorschriften für Entschädigungen,
- § 239: Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung,
- § 242: Überleitungsvorschriften für die Erschließung,
- § 243: Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz,
- § 245 b: Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich.

Diese besonderen Überleitungsvorschriften werden - mit Ausnahme der Überleitungsvorschrift für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (vgl. Nr. 15.3) - jeweils im Zusammenhang mit den einschlägigen Vorschriften erläutert und daher nachfolgend nicht behandelt.

## **15.2 Allgemeine Überleitungsvorschriften für das Baugesetzbuch**

§ 233 BauGB regelt in allgemeiner, auch künftige Gesetzesänderungen erfassender Form die infolge des Übergangs auf das neue Recht auftretenden Fragen der Fortgeltung des bisherigen bzw. der Anwendbarkeit des neuen Rechts.

### **15.2.1 Eingeleitete Verfahren (§ 233 Abs. 1 BauGB)**

§ 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB sieht als allgemeinen Grundsatz vor, daß Verfahren - z. B. Flächennutzungsplanverfahren oder städtebauliche Satzungsverfahren -, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung (und damit vor dem 1. Januar 1998) förmlich eingeleitet worden sind, nach dem bis zu dieser Gesetzesänderung geltenden Recht fortgeführt und abgeschlossen werden. Ist daher vor dem 1. Januar 1998 auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (i.V.m. einer Satzung nach Nr. 1 oder 2) BauGB a.F. ein Satzungsverfahren für eine Abrundungssatzung förmlich eingeleitet oder begonnen worden, kann dieses Satzungsverfahren nach dieser nach dem 31. Dezember 1997 an sich nicht mehr geltenden Vorschrift weitergeführt und abgeschlossen werden. Die auf der Grundlage des alten Rechts zeitlich erst nach dem 1. Januar 1998 in Kraft getretene Satzung wird daher auf der Grundlage von § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB a.F. wirksam (vgl. Nr. 15.2.3). Zum Beispiel kann auch eine Gemeinde aus den neuen Ländern ein vor Außerkrafttreten von § 246 a Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 und Nr. 3 BauGB durch einen Aufstellungsbeschluß eingeleitetes Teil-Flächennutzungsplan- bzw. vorzeitiges Bebauungsplanverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abschließen. Die Gemeinde kann damit ihren Teil-Flächennutzungsplan oder einen vorzeitigen Bebauungsplan auch über den 31. Dezember 1997 hinaus fertigstellen und in Kraft setzen, wenn sie zumindest vor diesem Stichtag mit dem Bauleitplanverfahren begonnen hat.

Um andererseits aber bei erst kurz vor dem Stichtag begonnenen Verfahren, für die die Anwendung des neuen Rechts Vorteile bietet, ein Wahlrecht zwischen der Fortführung nach

dem alten Recht und der Anwendung des neuen Rechts zu geben, sieht § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB vor, daß die noch nicht begonnenen Verfahrensschritte nach den Vorschriften des ab dem 1. Januar 1998 geltenden Rechts durchgeführt werden können. Dann kommt insoweit nicht mehr das bisherige, sondern das neue Recht zur Anwendung. Daher kann ein nach § 7 BauGB-MaßnahmenG begonnenes Satzungsverfahren über einen Vorhaben- und Erschließungsplan ab dem Stichtag als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach dem neuen § 12 BauGB fortgeführt werden.

### **15.2.2 Erstreckung der Planerhaltung auf alte Pläne und Satzungen (§ 233 Abs. 2 BauGB)**

§ 233 Abs. 2 BauGB erstreckt die unter dem neu benannten Abschnitt der Planerhaltung zusammengefaßten Vorschriften zur Unbeachtlichkeit bzw. zur Heilung von Fehlern bei Flächennutzungsplänen und städtebaulichen Satzungen in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung auch auf solche Flächennutzungspläne und Satzungen, die auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes und damit vor dem 1. Januar 1998 in Kraft getreten sind. Damit soll - wie nach dem bisherigen § 244 BauGB - sichergestellt werden, daß auch ältere planungsrechtliche Grundlagen, die an Fehlern leiden, nicht nach den zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens geltenden Planerhaltungsvorschriften des Bundesbaugesetzes oder Baugesetzbuchs beurteilt werden, sondern jeweils nach der neuesten Gesetzesfassung. Gerade auch Flächennutzungspläne oder Satzungen, die noch auf der Grundlage des alten Bundesbaugesetzes in Kraft getreten sind, sollen daher in den Genuß der aktuellen Planerhaltungsvorschriften des ab dem 1. Januar 1998 geltenden Baugesetzbuchs kommen.

### **15.2.3 Fortgeltung alter Pläne, Satzungen und Entscheidungen (§ 233 Abs. 3 BauGB)**

§ 233 Abs. 3 BauGB ordnet an, daß auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes wirksame oder übergeleitete Pläne, Satzungen und Entscheidungen fortgelten. Diese Regelung deckt mehrere Fallgestaltungen ab:

- Vereinzelt sind alte Pläne, Satzungen und Entscheidungen aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (und seiner Fortschreibung durch das Baugesetzbuch) durch entsprechende Vorschriften in ihrem Bestand bestätigt oder übergeleitet worden. Diese alten Überleitungsvorschriften werden nicht mehr in die fortgeschriebenen Fassungen des Baugesetzbuchs übernommen. Um klarzustellen, daß die in der Vergangenheit (auch durch Überleitung) wirksam gewordenen Pläne ihre Bestandskraft trotz Entfalls der sie bestätigenden Regelungen behalten haben, ordnet Absatz 3 ihre Fortgeltung an.
- Erfasst werden des weiteren auch auf der Grundlage des bisherigen § 246 a Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB noch fortgeltende Generalbebauungspläne, Leitplanungen und Ortsgestaltungskonzepte, die ursprünglich aufgrund von Vorschrift der Deutschen Demokratischen Republik aufgestellt worden sind, falls auch sie nicht - gemäß § 246 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB a. F. - durch einen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten gemeindlichen Beschluß von der Fortgeltung ausgenommen worden sind.
- Die Anordnung entfaltet darüber hinaus Geltung, wenn auf der Grundlage früherer Fassungen des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuchs Pläne oder Satzungen verabschiedet oder Entscheidungen getroffen worden sind, an die sich in der Gegenwart und Zukunft noch bestimmte Rechtsfolgen anknüpfen sollen. Damit wird klargestellt, daß geltende Pläne und Satzungen in ihren Rechtswirkungen fortgelten, auch wenn ihre Rechtsgrundlagen zwischenzeitlich durch Gesetzesänderungen in ihrem Inhalt verändert worden sind. Gleiches gilt für auf der Grundlage früherer Fassungen des Bundesbaugesetzes oder Baugesetzbuchs getroffene Entscheidungen wie einen Widerspruch nach § 7 BauGB a. F.

- Schließlich stellt die Regelung in Ergänzung der allgemeinen Überleitungsvorschrift des Absatzes 1 ausdrücklich klar, daß, wenn von dem Wahlrecht, ein noch nicht abgeschlossenes Verfahren nach dem bisherigen Recht fortzuführen, Gebrauch gemacht wird (vgl. Nr. 15.2.1), die auf dieser Grundlage in Kraft getretenen Pläne oder Satzungen die vom bisherigen Recht für sie vorgesehenen Rechtswirkungen entfalten.

### **15.3 Überleitungsvorschrift für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (§ 243 BauGB)**

§ 243 Abs. 1 BauGB löst die infolge der Aufhebung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch durch Artikel 11 Abs. 2 des BauROG nicht mehr geltenden Überleitungsvorschriften der §§ 11 und 13 bis 19 BauGB-MaßnahmenG ab (Hinweis: Anstelle von § 12 BauGB-MaßnahmenG gilt § 234 BauGB unmittelbar). Die Überleitungsvorschrift für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch verweist auf die Grundregel des § 233 BauGB, die damit entsprechend auf Verfahren, Pläne, Satzungen und Entscheidungen, die auf der Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch eingeleitet, in Kraft getreten oder wirksam geworden sind, anzuwenden ist. Damit gelten die Ausführungen zu Nr. 15.2 entsprechend.

### **15.4 Überleitungsrecht für Rechtsbehelfe**

Eine gesonderte Überleitungsvorschrift für Rechtsbehelfe (Widerspruch, Anfechtungsklage, Normenkontrolle, usw.) im Bereich des Bauplanungsrechts ist bewußt nicht getroffen worden. Soweit durch § 212 a BauGB (vgl. Nr. 14.2.) sich diesbezüglich die Rechtslage verändert hat, gelten die Rechtsgrundsätze des intertemporalen Prozeßrechts. Dies bedeutet, daß ein nach bisherigem Recht bereits ingelegter Rechtsbehelf zulässig bleibt und die aufschiebende Wirkung fortbesteht; ansonsten gilt das neue Recht.