

Bekanntmachung zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) (EAG Bau – Bekanntmachung)

Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 26.07.2005
(ThürStAnz Nr. 34/2005 S. 1545)

§§ ohne Gesetzesangabe beziehen sich auf die Neubekanntmachung des Baugesetzbuchs – BauGB – vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818 – 1824).

1	ÜBERBLICK	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Überblick über das EAG Bau	3
2	UMWELTPRÜFUNG	5
2.1	Allgemeines	5
2.2	Überblick über die wesentlichen gesetzlichen Änderungen zur Prüfung von Umweltbelangen	6
2.3	Anwendungsbereich (Umweltprüfung als Regelverfahren)	6
2.4	Verfahren der Umweltprüfung	6
2.4.1	Vorbemerkung	6
2.4.2	Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen	7
2.4.2.1	Allgemeines	7
2.4.2.2	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad	7
2.4.2.3	Gegenstand der Ermittlung	7
2.4.2.4	Vorgehensweise bei der Ermittlung	8
2.4.2.5	Umfang der Ermittlung	9
2.4.3	Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung	12
2.4.4	Beschreibung im Rahmen des Umweltberichts	12
2.4.5	Berücksichtigung bei der Entscheidung	14
2.4.6	Zusammenfassende Erklärung	14
2.5	Verhältnis der Umweltprüfung zu anderen umweltbezogenen Verfahren (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, FFH-Prüfung, Projekt-UVP)	15
2.6	Monitoring	15
2.6.1	Allgemeines	15
2.6.2	Abhilfemaßnahmen	17
2.6.3	Rechtliche Konsequenzen	18
2.6.4	Besonderheiten des Monitoring für Flächennutzungspläne	18
2.7	Vereinfachtes Verfahren	18
2.7.1	Allgemeines	18
2.7.2	Anwendungsfälle	18
2.7.3	Weitere Voraussetzungen	19
2.7.4	Merkmale des vereinfachten Verfahrens	19
2.8	Satzungen nach §§ 34, 35	20
2.9	Verhältnis der bauleitplanerischen Umweltprüfung zu den Vorschriften des UVPG	21
2.10	Folgeänderungen	21
2.10.1	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	21
2.10.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	21
3	WEITERE ÄNDERUNGEN IN DER BAULEITPLANUNG	21
3.1	Wesentliche Änderungen im Überblick	21
3.2	Katalog der Belange in der Bauleitplanung	22
3.2.1	Generelle Planungsziele (§ 1 Abs. 5)	22
3.2.2	Katalog der Belange (§ 1 Abs. 6, § 1a)	22
3.3	Stellung der Nachbargemeinden	23
3.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	24
3.4.1	Überblick	24
3.4.2	Öffentlichkeitsbeteiligung	24
3.4.2.1	Frühzeitige Beteiligung	24
3.4.2.2	Öffentliche Auslegung	24
3.4.2.3	Bekanntmachung der Auslegung	24
3.4.3	Behördenbeteiligung	25
3.4.3.1	Frühzeitige Behördenbeteiligung	25
3.4.3.2	„Normale“ Behördenbeteiligung	26
3.4.3.3	Informationspflicht nach Abschluss des Verfahrens	26
3.4.4	Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	26
3.4.4.1	Überblick	26
3.4.4.2	Indizwirkung der Beteiligungen	26
3.4.4.3	Gleichzeitigkeit der Beteiligungen	26
3.4.4.4	Beteiligung nach Änderung des Entwurfs eines Bauleitplans	26
3.4.4.5	Nutzung elektronischer Informationstechnologien	27
3.4.4.6	Grenzüberschreitende Beteiligung	27

3.4.4.7	Präklusion verspäteter Stellungnahmen	27
3.5	Inhalt von Bauleitplänen	28
3.5.1	Flächennutzungsplan	28
3.5.1.1	Teilflächennutzungsplan	28
3.5.1.2	Pflicht zur Überprüfung nach 15 Jahren	28
3.5.2	Bebauungsplan	29
3.5.2.1	Verkehrsflächen	29
3.5.2.2	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen	29
3.5.2.3	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	29
3.5.2.4	Berücksichtigung der Störanfälligkeit von Anlagen	29
3.5.2.5	Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen	29
3.5.3	Städtebaulicher Vertrag	30
3.6	Sicherung der Bauleitplanung	30
3.6.1	Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 Abs. 3)	30
3.6.2	Verlängerung der Veränderungssperre (§ 17)	31
3.6.3	Wegfall der Teilungsgenehmigung (§§ 19, 20)	31
3.6.4	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22)	31
4	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	32
4.1	Zulässigkeit während der Planaufstellung (§ 33)	32
4.2	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	32
4.2.1	Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3)	32
4.2.2	Erleichterungen für die Änderung von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben (§ 34 Abs. 3a)	33
4.3	Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35)	33
4.3.1	Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1)	33
4.3.1.1	Landwirtschaft	33
4.3.1.2	Windenergieanlagen	33
4.3.1.3	Biomasseanlagen	34
4.3.1.4	Planvorbehalt	34
4.3.1.5	Rückbauverpflichtung	34
4.3.2	Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4)	35
4.3.3	Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen als öffentlicher Belang	35
4.4	Außenbereichssatzung	35
5	RECHT DER BODENORDNUNG	35
5.1	Allgemeines	35
5.2	Umlegung (§§ 45 – 79)	36
5.2.1	Zweck der Umlegung (§ 45)	36
5.2.2	Zuständigkeit und Voraussetzung (§ 46)	36
5.2.3	Umlegungsbeschluss (§ 47)	36
5.2.4	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 50 Abs. 1)	36
5.2.5	Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 Abs. 2 und 3)	36
5.2.6	Umlegungsgebiet (§ 52 Abs. 3)	36
5.2.7	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis (§ 53 Abs. 2)	37
5.2.8	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk (§ 54 Abs. 2)	37
5.2.9	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse (§ 55 Abs. 2 Satz 1)	37
5.2.10	Verteilung nach Flächen (§ 58 Abs. 1 Satz 4)	37
5.2.11	Zuteilung und Abfindung (§ 59)	38
5.2.12	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten (§ 61 Abs. 1 Satz 2)	38
5.2.13	Vorzeitige Besitzeinweisung (§ 77 Abs. 1 Satz 1)	38
5.3	Vereinfachte Umlegung (§§ 80 – 84)	38
5.3.1	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten (§ 80)	38
5.3.2	Geldleistungen (§ 81)	41
5.3.3	Beschluss über die vereinfachte Umlegung (§ 82)	41
5.3.4	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung (§ 83)	41
6	BESONDERES STÄDTEBAURECHT	41
6.1	Änderung der Zuständigkeit für sanierungsrechtliche Genehmigungen (§ 145)	41
6.1.1	Änderung der Zuständigkeit	41
6.1.2	Auswirkungen auf das grundbuchrechtliche Verfahren (§ 145 Abs. 6)	42
6.2	Wegfall der Bestätigungspflicht für Sanierungs- und Entwicklungsträger (§§ 157, 158)	42
6.3	Änderungen im Bereich des Entwicklungsmaßnahmerechts (§§ 165 bis 171); Wegfall der Genehmigungspflicht für Entwicklungssatzungen	43
6.4	Verankerung des Stadtumbaus und der sozialen Stadt im Baugesetzbuch (§§ 171a bis 171e)	43
6.4.1	Verhältnis zu anderen städtebaurechtlichen Instrumenten	43
6.4.2	Überblick über die Neuregelungen	43
6.4.3	Die einzelnen Vorschriften zum Stadtumbau	44
6.4.3.1	Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a)	44
6.4.3.2	Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171b)	45
6.4.3.3	Stadtumbauvertrag (§ 171c)	46
6.4.3.4	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171d)	46
6.4.4	Die Vorschriften zur sozialen Stadt (§ 171e)	47
6.5	Sonstige und redaktionelle Änderungen	48
6.5.1	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2)	48
6.5.2	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 Abs. 4)	48

6.5.3	Bemessung von Ausgleichsbeträgen (§ 153 Abs. 2)	48
6.5.4	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger (§ 159 Abs. 2)	49
6.5.5	Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 6)	49
6.5.6	Verkehrswert (§ 194)	49
7	PLANERHALTUNG	49
7.1	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen (§ 214 Abs. 1 bis 3)	49
7.2	Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4)	51
7.3	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften (§ 215)	51
8	ÜBERLEITUNGSRECHT	52
8.1	Überleitungsvorschrift zur Planerhaltung (§ 233 Abs. 2)	52
8.2	Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung (§ 239)	52
8.3	Überleitungsvorschriften für das EAG Bau (§ 244)	52
8.3.1	Überleitungsvorschriften für das Bauleitplanverfahren	52
8.3.2	Überleitungsvorschriften für die Überwachung von Bauleitplänen nach § 4c	53
8.3.3	Überleitungsvorschriften für die Überprüfung von Flächennutzungsplänen nach § 5 Abs. 1 Satz 3	53
8.3.4	Überleitungsvorschriften für den Wegfall der Genehmigung von Grundstücksteilungen	53
8.3.5	Überleitungsvorschriften zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22	53
8.3.6	Überleitungsvorschriften zur Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5	54
8.4	Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau und die soziale Stadt (§ 245)	54

1 Überblick

1.1 Allgemeines

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) ist am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Wesentlicher Anlass für das Gesetzgebungsverfahren war die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. EG Nr. L 197 S. 30), die sog. Plan-UP-Richtlinie.

1.2 Überblick über das EAG Bau

Artikel 1 ändert das Baugesetzbuch. Die wesentlichen Regelungen sind:

- §§ 1, 1a (Grundsätze der Bauleitplanung):
Der Katalog der in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange ist unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten fortentwickelt und dabei neu geordnet worden.
- §§ 2 bis 4c (Aufstellung der Bauleitpläne):
Die Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne sind unter Beibehaltung der bisherigen Elemente (Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) in den §§ 2 bis 4c neu gefasst worden.
- § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a (Umweltprüfung):
Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung eingeführt worden. Hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Einzelheiten zur Aufstellung des Umweltberichtes enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a.
- § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB/§ 17 UVPG (Abschichtungsregelung):
Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungspläne) und bei der Vorhabengenehmigung werden vermieden. Ist eine Umweltprüfung auf einer Planungsebene durchgeführt worden, wird die Umweltprüfung und/oder Umweltverträglichkeitsprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder sonst darauf aufbauenden Plan- und Genehmigungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.
- § 2 Abs. 4 Satz 2, § 4 Abs. 1, § 4c (Scoping, Monitoring):
Die gemeinschaftsrechtlichen Verfahrensvorgaben für die Umweltprüfung, wie z. B. Scoping (Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung) oder Monitoring (Überwachung der Auswirkungen von Bauleitplänen) sind in die Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen integriert worden.

- §§ 214, 215 (Planerhaltungsvorschriften):
Die europarechtlich gebotenen formalen Verfahrensanforderungen sind mit den Regelungen zur Bestandskraft der Bauleitpläne verknüpft worden. Es besteht eine einheitliche Frist von zwei Jahren für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und 3 Satz 2.
- § 244 (Überleitungsvorschriften)
Die Änderungen sind jedenfalls dann auf bis zum 20. Juli 2004 (Tag des Inkrafttretens des EAG Bau) bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren anzuwenden, wenn diese Verfahren nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen sind.
- § 9 (Befristete, bedingte Festsetzungsmöglichkeiten):
Durch die Einräumung befristeter und/oder bedingter Festsetzungsmöglichkeiten in städtebaulichen Sondersituationen werden die Möglichkeiten der Bebauungsplanung erweitert.
- § 19 (Umgestaltung der Vorschriften über die Grundstücksteilung):
Der Genehmigungsvorbehalt für die Grundstücksteilung (Teilungsgenehmigung) entfällt. Grundstücksteilungen müssen aber auch künftig mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar sein.
- § 34 (Regelung zum nicht beplanten Innenbereich):
 - * Bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich sind künftig ihre schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.
 - * Nach § 34 Abs. 3a kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zugunsten vorhandener Handwerks- und Gewerbebetriebe abgesehen werden.
 - * Die Innenbereichssatzungen wurden ohne Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 beibehalten.
- §§ 5, 15, 35, 201 (Regelungen zum Außenbereich/zur Landwirtschaft):
 - * In Anpassung an die geänderten Produktionsbedingungen ist der Begriff der Landwirtschaft in § 201 geändert worden.
 - * Zur Steuerung von nach den neuen § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 privilegierten Vorhaben erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, auch Teilflächennutzungspläne aufzustellen.
 - * Wenn eine Gemeinde beschlossen hat, einen (Teil-)Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, mit dem zur Steuerung von privilegierten Vorhaben nach den neuen § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 erreicht werden sollen, und zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde, besteht die Möglichkeit, Baugesuche bis zu einem Jahr zurückzustellen.
 - * Biomasseanlagen werden unter bestimmten Voraussetzungen privilegiert.
 - * Für bestimmte Außenbereichsvorhaben ist als Zulässigkeitsvoraussetzung eine ausdrückliche Rückbauverpflichtung zu beachten.
 - * Die Außenbereichssatzung wurde ohne Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 beibehalten.
- §§ 45 ff. (Bodenordnung):
Die Änderungen dienen einer anwenderfreundlichen und klaren Strukturierung des Umlegungsrechts; das betrifft insbesondere die unterschiedlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Umlegung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen auf der einen Seite und der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf der anderen Seite. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Fortentwicklung des Grenzregelungsverfahrens zu dem „Vereinfachten Umlegungsverfahren“ (§§ 80 ff.) mit dem Ziel einer erhöhten Praxistauglichkeit und eines vergrößerten Anwendungsbereichs.
- §§ 171a ff. (Stadtumbau):
Den Gemeinden wird für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen ein rechtlicher Rahmen zur Verfügung gestellt, bei dem insbesondere die konzeptionelle und konsensuale Vorgehensweise im Vordergrund steht.
- § 171e (soziale Stadt):

Mit § 171e ist bezweckt, die Programmziele des im Jahre 1999 eingeleiteten Bund-Länder-Programms Soziale Stadt wirkungsvoll zu unterstützen und dabei insbesondere geeignete Beteiligungs- und vor allem Mitwirkungsmöglichkeiten zu verankern und die Bündelung des Mitteleinsatzes zu verbessern.

Artikel 2 (Raumordnungsgesetz):

Eine Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist nur im Umfang der rahmenrechtlichen Kompetenz des Bundes erfolgt; weitere Regelungen sind den Ländern überlassen worden.

Artikel 3 (UVPG):

Nach der Neufassung des § 17 UVPG gelten für die Umweltprüfung in der Bauleitplanung ausschließlich die Bestimmungen des BauGB.

Die Änderungen der Nr. 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 bewirken, dass für die dort aufgeführten Projekte auch in einem Baugenehmigungs- oder einem sonstigen Zulassungsverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, wenn die jeweiligen Werte erreicht oder überschritten werden.

Die Artikel 4 bis 7 enthalten vor allem Anpassungen und Folgeänderungen.

2 Umweltprüfung

2.1 Allgemeines

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

Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Umweltprüfung als Verfahrensbestandteil in das Gesetz aufgenommen. Die EU-rechtlichen Vorgaben fügen sich so in das Aufstellungsverfahren ein, dass sie im Wesentlichen eine gesetzliche Konkretisierung der praktischen Anforderungen an die Umweltprüfung in der Bauleitplanung darstellen. Bei richtiger Herangehensweise sollte die Umweltprüfung nicht zu einem erhöhten Aufwand führen; falls in gewissem Maße zusätzlicher Aufwand entsteht, wird dieser im Wesentlichen formaler Art sein. Eine Veränderung des materiellen Gewichts der Umweltbelange ist damit nicht verbunden; die Umweltprüfung stellt ein Verfahrenselement dar und enthält keine inhaltlichen Vorgaben. Die ausführlichere Regelung der Verfahrensanforderungen im Hinblick auf die Umweltbelange soll dazu beitragen, dass die Abwägungsentscheidung auf einer ausreichenden Informationsgrundlage erfolgt und Ermittlungsdefiziten vorgebeugt wird.

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

Der Grundgedanke, der in der Vorbemerkung der Bekanntmachung zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung vom 10. Oktober 2001 (ThürStAnz Nr. 46/2001 S. 2384) ausgeführt wurde, hat auch für die Umweltprüfung Gültigkeit:

„Bei der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach der neuen gesetzlichen Regelung handelt es sich nicht um etwas grundsätzlich Neues, welches weit über die bisherige Praxis hinausgeht und etwa zusätzliche Arbeiten und in der Regel auch kostenträchtigen Prüfaufwand erfordert. Daher soll vorab darauf hingewiesen werden, dass es sich bei einer UVP dem Grunde nach um die formale Zusammenfassung dessen handelt, was bei einer ordnungsgemäßen Planung ohnehin geleistet werden muss, nämlich die sachgerechte Aufbereitung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.“

2.2 Überblick über die wesentlichen gesetzlichen Änderungen zur Prüfung von Umweltbelangen

Die europarechtliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung betrifft nicht nur die Bauleitplanung. Sie wird für den Bereich der anderen Fachplanungen durch das vorgesehene Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) umgesetzt.

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

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

§ 2a ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in der verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch, die ähnlich dem bisherigen § 2a BauGB für Aufbau und Gliederung des Umweltberichts eine Orientierung bilden. Ergänzend sind die Beteiligungsvorschriften geändert worden (siehe hierzu Nummer 3.4).

2.3 Anwendungsbereich (Umweltprüfung als Regelverfahren)

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

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

2.4 Verfahren der Umweltprüfung

2.4.1 Vorbemerkung

Die Grundsatznorm des § 2 Abs. 4 Satz 1 definiert die Umweltprüfung als Verfahren, in dem für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für

eventuell entstehende Kosten kann gegebenenfalls, wie auch sonst für die Ausarbeitung städtebaulicher Planungen nach §§ 11, 12, eine Übernahme durch Dritte vereinbart werden.

2.4.2 Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.4.2.1 Allgemeines

Nach § 2 Abs. 3 sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln. Hierzu gehören auch Auswirkungen, die im Rahmen der Abwägung nicht überwindbar sind wie z.B. die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Schutzgebietsausweisungen insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete.

Diese Verfahrensgrundnorm wird in Absatz 4 Satz 1 im Hinblick auf die Umweltbelange konkretisiert. Danach hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dies verdeutlicht, dass es sich bei der Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung – wie auch bei der Umweltprüfung insgesamt – um einen integrierten Bestandteil des Aufstellungsverfahrens handelt. Die Ermittlung entspricht der Vorgehensweise, die auch bisher im Bauleitplanverfahren für die Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials erforderlich war. Die Einschaltung besonderer Planungsbüros ist wie bisher nicht erforderlich (vgl. Nummer 2.4.2.5), wenn die Aufgabe in der Gemeinde wie auch die Planung im Übrigen sachgerecht erledigt werden kann.

Das Ergebnis der Ermittlung ist anschließend im Umweltbericht darzustellen.

2.4.2.2 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad

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

Es handelt sich um einen unselbstständigen internen Verfahrensschritt, mit dem Gegenstand, Ausmaß und Methodik als Grundlagen der Ermittlung jeweils für den planerischen Einzelfall bestimmt werden.

Die Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Sie muss die Informationen über den erforderlichen Umfang der Ermittlung und die für die Ermittlung bestgeeignete Methode jedoch nicht allein erarbeiten. Insofern ist in dem neuen § 4 Abs. 1 eine frühzeitige Behördenbeteiligung vorgesehen, das sog. Scoping, in dem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern sind (siehe hierzu Nummer 3.4.3.1).

2.4.2.3 Gegenstand der Ermittlung

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

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

Es handelt sich bei der Umweltprüfung um ein integratives Verfahren, das eine Medien bzw. Schutzgüter übergreifende Betrachtung erfordert. Zum einen ist daher nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a das Wirkungsgefüge zwischen den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu betrachten. Zum anderen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i auch die Wechselwirkungen zwischen den Umweltauswirkungen nach Buchst. a, c und d einzubeziehen.

Die Umweltprüfung ist nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein. Die Einbeziehung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter zeigt auch, dass sich die Umweltprüfung

nicht auf einzelne fachrechtliche Aspekte beschränkt, sondern in einem umfassenden Ansatz eine Gesamtbetrachtung der Umweltbezüge der Planung erreichen soll.

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

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

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

2.4.2.4 Vorgehensweise bei der Ermittlung

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

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

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

- a) Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nummer 2 Buchst. a der Anlage), dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor dem Inkrafttreten des Plans gegeben sind. Dieser Arbeitsschritt ist Voraussetzung dafür, dass anschließend die Umweltauswirkungen der Planung prognostiziert werden können. Zeitlicher Anknüpfungspunkt ist dabei der Umweltzustand, wie er sich zu Beginn des Aufstellungsverfahrens darstellt; ergeben sich im Verlauf des Verfahrens erhebliche Veränderungen des Umweltzustands, sind auch diese einzubeziehen.
- b) Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nummer 2 Buchst. b der Anlage) ist ein zentrales Element jeder planerischen Entscheidung, das auch im Hinblick auf andere städtebauliche Belange maßgeblich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müssen die planerischen Prognosen unter Berücksichtigung aller im Zeitpunkt der Ermittlung verfügbarer Daten in einer der Materie angemessenen und methodisch einwandfreien Weise erarbeitet worden sein (BVerwG, Urteil vom 7. Juli 1978, Az. 4 C 79.76, BVerwGE 56, 110). Insbesondere kommt es auf eine geeignete fachspezifische Methode, die zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrunde gelegten Sachverhalts und auf die Schlüssigkeit der Begründung an (BVerwG, Urteil vom 5. Dezember 1986, Az. 4 C 13.85, BVerwGE 75, 214).

Besonders wird herausgestellt, dass in Bezug auf die Umweltbelange auch die sog. Null-Variante geprüft werden muss. In der Regel wird die Entwicklung der Umwelt ohne die Planung unaufwändig festgestellt werden können. Insbesondere, wenn bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, wird in der Regel davon ausgegangen werden können, dass dieser sich auch künftig ohne die Planung nicht verändern wird. Es ist aber auch denkbar, dass sich der bisherige Zustand auch ohne die Planung nachteilig verändern würde; diese Veränderungen wären dann nicht der Planung zuzurechnen.

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

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

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

2.4.2.5 Umfang der Ermittlung

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

Hierfür sind folgende Vorschriften maßgeblich:

a) Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

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

Die Frage, ab wann Umweltauswirkungen in diesem Sinne als erheblich einzustufen sind, entzieht sich einer allgemein gültigen Festlegung. Die Erheblichkeitsschwelle ergibt sich vielmehr aus der Sachlage des jeweiligen planerischen Einzelfalls. Der Gemeinde steht insofern ein planerischer Einschätzungsspielraum zu. So kann die Bestimmung der Erheblichkeit überwiegend aufgrund einer ver-

bal-argumentativen Methode vorgenommen werden. Insgesamt besteht insofern ein enger Zusammenhang zur Abwägungsbeachtlichkeit (s. hierzu unten, Buchst. c).

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

In der praktischen Vorgehensweise, insbesondere in einfachen Planungsfällen, können damit zügig diejenigen Umweltbelange aus dem umfassenden Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 identifiziert werden, die von der Planung nicht oder nicht erheblich betroffen werden, sodass die Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung auf die für den Plan bedeutsamen Umweltfaktoren konzentriert werden kann.

b) Voraussehbarkeit der Umweltauswirkungen

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

c) Abwägungsbeachtlichkeit der Umweltauswirkungen

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

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

d) Angemessenheit

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

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

Dies entspricht den allgemeinen Grundsätzen zu den Prüfpflichten der Gemeinde bei der Feststellung der abwägungserheblichen Belange. Diese Grundsätze sind in Bezug auf die Umweltverträglichkeitsprüfung, die hinsichtlich der Beschreibung der Umweltbelange ebenfalls auf den allgemeinen Kennt-

nisstand und die allgemein anerkannten Prüfmethode abstellt, wie folgt durch das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt worden:

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

„Die UVP-Richtlinie gibt keine Aufschlüsse über Untersuchungsverfahren und Bewertungskriterien. Die UVP ersetzt auch nicht fehlende Umweltstandards... Die Tatsache, dass der Gemeinschaftsgesetzgeber die Pflicht und den rechtlichen Rahmen für die Durchführung der UVP geschaffen hat, legt nicht schon den Grundstein für eine verbesserte Methodik der Ermittlung und der Bewertung von Umweltauswirkungen. Was auf diesem Felde die Wissenschaft (noch) nicht hergibt, vermag auch eine UVP nicht zu leisten. Von der Behörde kann nicht mehr verlangt werden, als dass sie die Annahmen zugrunde legt, die dem allgemeinen Kenntnisstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode entsprechen. Die UVP ist nicht als Suchverfahren konzipiert, das dem Zweck dient, Umweltauswirkungen aufzudecken, die sich der Erfassung mit den herkömmlichen Erkenntnismethode entziehen“ (BVerwG, Urteil vom 25. Januar 1996, Az. 4 C 5.95, BVerwGE 100, 238).

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

e) Abschichtung

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

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

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

Schließlich ergibt sich aus der Abschichtungsregelung im Zusammenhang mit der Maßgeblichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad des betreffenden Plans auch die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen, soweit die Prüfung aus fachlicher Sicht dort angemessener erscheint. Hiermit kann dem unterschiedlichen Konkretisierungsgrad der Planungen auf den verschiedenen Ebenen Rechnung getragen werden. So können z.B. einige immissionsschutzrechtliche Fragen nicht auf der Planungsebene geklärt werden und können daher dem nachfolgenden Zulassungsverfahren überlassen werden. Eine Überlastung höherstufiger Planungsebenen mit – dort nicht sachgerecht durchzuführenden - Detailprüfungen ist ebenso zu vermeiden wie eine unsachgemäße Verschiebung der Prüfung von übergreifenden Auswirkungen auf niedrigere Planungsstufen oder das Zulassungsverfahren.

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

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

f) Umweltfachplanungen

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

2.4.3 Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung

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

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

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

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

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

2.4.4 Beschreibung im Rahmen des Umweltberichts

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

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

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

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

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

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

Die Einschränkung auf die in den jeweiligen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele, die für den Plan relevant sind, verdeutlicht jedoch, dass keine überzogenen Anforderungen an die Bandbreite der beschriebenen Umweltziele zu stellen sind. Insbesondere sind keine internationalen und gemeinschaftsrechtlichen Umweltziele darzustellen, da sich die Gemeinde grundsätzlich darauf verlassen darf, dass diese in deutsches Recht umgesetzt worden sind. In der Praxis wird es sich insbesondere um Ziele derjenigen Fachgesetze und Fachpläne handeln, die bei der Aufstellung des Bauleitplans im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g heranzuziehen sind. Sollten allerdings konkrete Hinweise vorliegen, dass gemeinschaftsrechtliche Vorgaben nicht rechtzeitige umgesetzt wurden und damit unmittelbar gelten, sollte die Gemeinde diesen nachgehen und sie gegebenenfalls berücksichtigen.

- c) Bei den Angaben zur Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands (Nummer 2 Buchst. a der Anlage) handelt es sich um das Ergebnis der diesbezüglichen Ermittlung und Bewertung (siehe hierzu Nummer 2.4.2.4.a).
- d) Bei den Angaben zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Nummer 2 Buchst. b der Anlage) handelt es sich um das Ergebnis der diesbezüglichen Ermittlung und Bewertung (siehe hierzu Nummer 2.4.2.4.b).
- e) Bei den Angaben zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Nummer 2 Buchst. c der Anlage) handelt es sich um das Ergebnis der diesbezüglichen Ermittlung und Bewertung (siehe hierzu Nummer 2.4.2.4.c).

Die Angaben sollten so genau sein, dass auch eine Nachkontrolle der geplanten Maßnahmen möglich ist. Der Detaillierungsgrad ist von der Art des Bauleitplanes abhängig. Auf die Hinweise zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Nr. 4.4 der Bekanntmachung zum Bau- und Raumordnungsgesetz vom 31.03.1998, ThürStAnz S. 768) wird ergänzend hingewiesen.

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

2.4.5 Berücksichtigung bei der Entscheidung

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

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

Diese Ausführungen gelten auch für die Umweltprüfung.

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

- Weiterführung des Verfahrens trotz nachteiliger Auswirkungen, weil andere für die Planung rechtlich oder tatsächlich bedeutsame Gesichtspunkte überwiegen oder vorgehen,
- Änderung oder Ergänzung der Planung oder
- Einstellung der Planung, weil sie nicht hinnehmbare Umweltbeeinträchtigungen mit sich brächte.

2.4.6 Zusammenfassende Erklärung

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

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

in dem jeweiligen Bauleitplan.

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

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

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

Durch die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung kann die Entscheidung über die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend vorbereitet werden; zusätzliche Untersuchungen fallen dann nicht an. Ebenfalls kann dadurch das Material im Hinblick auf die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie so weit zusammengestellt werden, dass eine Beurteilung möglich ist, ob die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen i. S. d. § 34 BNatSchG führen kann. Gegebenenfalls ist auch das Ergebnis einer Verträglichkeitsprüfung nach § 35 Satz 2 BNatSchG, § 34 Abs. 1 Satz 2 bis Abs. 5 BNatSchG im Umweltbericht darzustellen.

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

Die Umweltprüfung deckt auch die Projekt-UVP ab, soweit diese für Bauleitplanverfahren relevant ist, sodass die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 a. F. für die Bauleitplanung nicht mehr als Verfahren in Erscheinung tritt.

Schließlich kann die Umweltprüfung auch genutzt werden, um die Grundlagen für erforderliche umweltrechtliche Entscheidungen (z.B. Befreiung von Artenschutzbestimmungen) zu ermitteln.

2.6 Monitoring

2.6.1 Allgemeines

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

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

Die Gemeinde muss sich zunächst im Rahmen des Umweltberichts nur mit den beabsichtigten Überwachungsmaßnahmen auseinandersetzen. Das eigentliche Monitoring findet erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt statt.

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

Die Gestaltungsfreiheit ist deswegen erforderlich, weil die Bauleitplanung ein weites Spektrum von Plänen umfasst, die sowohl in örtlicher als auch in funktionaler Hinsicht sehr unterschiedlich sein können. Die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung für das gesamte Gemeindegebiet

wird einem anderen Überwachungsmechanismus unterliegen als ein Bebauungsplan, der die konkrete Nutzung einzelner Grundstücke festlegt (vgl. Nummer 2.6.4). Es ergeben sich Unterschiede aus dem jeweiligen Konkretisierungsgrad der Bebauungspläne (von Angebots- bis vorhabenbezogener Planung) sowie auch aus den Inhalten und Zielen des Plans, da die Ausweisung einer reinen Wohnbebauung nach anderen Kriterien zu überwachen sein wird als z.B. eine Industrienutzung.

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

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

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

§ 4c trifft im Wesentlichen drei Grundentscheidungen:

- a) Die Gemeinden werden zur Überwachungsbehörde bestimmt, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben. Die zum Teil auf freiwilliger Basis bestehende gemeindliche Praxis der Überwachung wird nunmehr bundesrechtlich angeordnet.
- b) Bereits bei der Ausarbeitung des Plans hat eine Auseinandersetzung mit den geeigneten Überwachungsmaßnahmen stattzufinden. Das geplante Monitoring-Konzept ist im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchst. b der Anlage zu beschreiben. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen werden so im Rahmen des Umweltberichts Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 bis 4a. Diese können in ihren Stellungnahmen weitere Anregungen geben.
- c) Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht. Die Fachbehörden können ihre „Bringschuld“ grundsätzlich auch durch Veröffentlichung von Daten nach dem Umweltinformationsrecht und deren Dokumentation z. B. im Umweltdatenkatalog (UDK) erfüllen. Der Gemeinde ist es grundsätzlich zumutbar, sich Informationen aus frei zugänglichen Quellen selbst zu beschaffen. Die Fachbehörden sollen den Gemeinden aber Hilfestellung beim Auffinden und Auswerten dieser Informationen geben.

Eine Information über Umweltauswirkungen, die bereits Grundlage der Abwägungsentscheidung waren, ist jedoch nicht im Einzelnen erforderlich. Dies ergibt sich aus dem Zusammenspiel von § 4 Abs. 3 mit § 4c, der maßgeblich auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen abstellt.

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

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

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

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

- Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist vorgesehen, dass Anforderungen an die Überwachung des Zustands der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers durch Landesrecht bestimmt wird.
- Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird die Luftqualität durch fortlaufende Prüfungen und Berichtspflichten überwacht.
- Das BImSchG enthält Verpflichtungen zur Lärmüberwachung, die künftig durch die Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie noch erweitert werden.
- Nach dem Thüringer Bodenschutzgesetz wird durch die Landesanstalt für Umwelt und Geologie ein Bodeninformationssystem geführt.

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

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

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

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

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

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

2.6.2 Abhilfemaßnahmen

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

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

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

2.6.3 Rechtliche Konsequenzen

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

2.6.4 Besonderheiten des Monitoring für Flächennutzungspläne

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

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

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

2.7 Vereinfachtes Verfahren

2.7.1 Allgemeines

Eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht bei Planungen, die nicht in erster Linie auf die Schaffung von Baurechten zielen, sondern vorrangig bestandssichernde oder ordnende Funktion haben. Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung der förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

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

2.7.2 Anwendungsfälle

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

- durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder

- durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Die Begriffe „Grundzüge der Planung“ und „Eigenart der näheren Umgebung“ sind in der Rechtsprechung umrissen; hieran sollen sich die Gemeinden auch in dem neuen Zusammenhang des § 13 orientieren.

In der Begründung zum Regierungsentwurf des EAG Bau (BT-Drs. 15/2250, Seite 50) werden zu dem Tatbestandsmerkmal „Grundzüge der Planung nicht berührt“ folgende Fälle zitiert: die Änderung eines reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO für den Bereich von vier Parzellen (BVerwG, Beschluss vom 15. März 2000, Az. 4 B 18/00, NVwZ-RR 2000, 759) oder die Verschiebung einer Bebauungspiangrenze um fünf Meter (OVG NRW, Urteil vom 2. März 1998, Az. 7a D 125/96.NE, UPR 1998, 461).

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

Folgende Pläne dienen i. d. R. der Bestandssicherung oder haben einschränkende bzw. ordnende Funktion und fallen damit in den Anwendungsbereich des § 13:

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

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

2.7.3 Weitere Voraussetzungen

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

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

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

2.7.4 Merkmale des vereinfachten Verfahrens

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

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

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

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

Da die Öffentlichkeit aufgrund der neuen Regelungen davon ausgehen kann, dass für alle Bauleitpläne als Regelverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird, ist sie bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 2 bei der Beteiligung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

2.8 Satzungen nach §§ 34, 35

Auch die Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 sind von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen. Im Unterschied zu § 13 Abs. 3 ist keine ausdrückliche Ausnahmeregelung erfolgt; die Tatsache, dass eine Umweltprüfung nicht durchzuführen ist, ergibt sich daraus, dass Vorschriften der Bauleitplanung für die Satzungen nicht gelten und die für die Umweltprüfung relevanten Vorschriften für die Satzungen nicht als anwendbar erklärt werden.

Aufgrund der Nähe zur Bauleitplanung sind die Tatbestandsmerkmale dieser Satzungen in den geänderten Vorschriften jedoch mit denen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 harmonisiert. Es wird daher für beide Satzungsarten - in § 34 Abs. 5 und in § 35 Abs. 6 – als Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen gefordert, dass

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

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

Im Übrigen handelt es sich neben der Abschaffung der Genehmigungspflicht bei den Änderungen der § 34 Abs. 4 und 5 und § 35 Abs. 6 um redaktionelle Änderungen sowie um Anpassungen der Verweisungen.

§ 34 ist im Hinblick auf die Satzungen nunmehr wie folgt strukturiert:

Absatz 4 enthält die grundlegende Bezeichnung der Satzungsarten entsprechend dem bisherigen § 34 Abs. 4 Satz 1 und 2. In dem neuen Absatz 5 sind die materiellen Voraussetzungen und Inhalte der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 entsprechend dem bisherigen Absatz 4 Satz 3 bis

5 geregelt worden, wobei das Gebot der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung um die Vorgaben von § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 erweitert wird. Der bisherige Absatz 5 ist zu Absatz 6 geworden.

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

2.9 Verhältnis der bauleitplanerischen Umweltprüfung zu den Vorschriften des UVPG

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

2.10 Folgeänderungen

2.10.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Die in § 33 Abs. 2 a. F. enthaltene Möglichkeit zur Vorhabengenehmigung vor Beginn der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 wurde beschränkt. Europarechtlich bilden die Konsultationen von Öffentlichkeit und Behörden einen wichtigen Bestandteil der Umweltprüfung und sind daher auch bei Genehmigungen nach § 33 vorauszusetzen. Nach der Neuregelung in § 33 Abs. 1 kann die Genehmigung eines Vorhabens während der Planaufstellung daher nicht vor Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und gegebenenfalls § 4a Abs. 5 erfolgen.

Eine Ausnahme gilt nach § 33 Abs. 3 lediglich für Vorhaben im Zusammenhang mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13.

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

2.10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

3 Weitere Änderungen in der Bauleitplanung

3.1 Wesentliche Änderungen im Überblick

- Der Katalog der im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden Belange wurde neu strukturiert (vgl. Nummer 3.2);
- die Stellung der Nachbargemeinde wurde gestärkt (vgl. Nummer 3.3);
- die Regelungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (bisher: Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange) wurden neu strukturiert (vgl. Nummer 3.4);
- die Gemeinde kann Teilflächennutzungspläne aufstellen; Flächennutzungspläne sollen regelmäßig überprüft werden (vgl. Nummern 3.5.1.1 und 3.5.1.2);
- die Möglichkeiten der Festsetzungen in Bebauungsplänen wurden ergänzt; möglich ist es auch, Nutzungen bedingt oder befristet festzusetzen (vgl. Nummer 3.5.2);

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

3.2 Katalog der Belange in der Bauleitplanung

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

3.2.1 Generelle Planungsziele (§ 1 Abs. 5)

§ 1 Abs. 5 enthält die allgemeinen Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Sie geben – wie bisher – den aus Artikel 14 GG gebotenen Rahmen, der die planende Gemeinde bindet. Deutlicher hervorgehoben wird, was „nachhaltige“ städtebauliche Entwicklung bedeutet durch die Ergänzung, dass die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen sind. Damit betont der Gesetzgeber, dass mit den Ressourcen sorgsam umzugehen ist. In die planerischen Überlegungen einzubeziehen ist auch, welche Entwicklungen ausgelöst werden und welcher Spielraum für künftige Veränderungen und Ansprüche bleibt.

Neu hinzugekommen ist der Aspekt der Baukultur. Damit ist nicht nur eine ästhetische Komponente gemeint sondern vor allem die Berücksichtigung der Aspekte qualitativollen Städtebaus (z. B. Bewahrung des typischen Charakters einer Gemeinde statt Beliebigkeit des Stadtgrundrisses, Dimensionierung, Form und Abfolge der öffentlichen Räume, Freihaltung wichtiger Sichtachsen). Es handelt sich nicht um neue Anforderungen, weil guter Städtebau diese Überlegungen schon immer berücksichtigt hat.

3.2.2 Katalog der Belange (§ 1 Abs. 6, § 1a)

Die Belange aus § 1 Abs. 5 Satz 2 und aus § 1a sind jetzt im neuen § 1 Abs. 6 in einem einheitlichen Katalog zusammengefasst. Mit der formalen Gleichstellung aller Belange betont der Gesetzgeber, dass die Belange im Grundsatz gleichwertig und gleichgewichtig sind; eine unterschiedliche Bewertung und das konkrete Gewicht ergibt sich erst aus den Umständen des jeweiligen Planungsfalls. Der Katalog ist wie bisher nicht abschließend. Auf folgende Änderungen wird hingewiesen:

- In Nummer 2 wird die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen ersetzt durch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, da auch eine homogene Bewohnerstruktur eine städtebaulich sachgerechte Lösung sein und ausgewogenen Wohnverhältnissen in der Gemeinde insgesamt dienen kann. Die Formulierung deckt sich mit § 6 Satz 2 Nr. 3 Wohnraumförderungsgesetz.
- Beim Kosten sparenden Bauen ist die „Förderung“ durch die „Anforderungen“ ersetzt worden. Damit wird klargestellt, dass es nicht um die Bereitstellung von Finanzmitteln geht, sondern um planerische Maßnahmen zugunsten des kostengünstigen Bauens.
- In Nummer 3 sind die unterschiedlichen Auswirkungen auf Männer und Frauen (Gender Mainstreaming) eingefügt worden. Gegebenenfalls unterschiedliche Auswirkungen einer Planung auf Männer und Frauen sollen berücksichtigt werden.

- In Nummer 4 sind die Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile eingefügt worden. Damit wird auch die Bedeutung des Stadtumbaus nach den neuen §§ 171a ff. (vgl. Nummer 6.4) unterstrichen.
- In Nummer 5 sind die Belange der Baukultur eingefügt worden (vgl. Nummer 3.2.1).
- Nummer 7 enthält auch die Belange des Umweltschutzes aus dem bisherigen § 1a (vgl. Nummer 2.4.2.1).
- In Nummer 8 sind die einzelnen Belange aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit in Buchstaben aufgegliedert worden. Dabei ist der Begriff des Fernmeldewesens an die allgemeine Terminologie angepasst und in Übereinstimmung mit dem Telekommunikationsgesetz in Telekommunikation geändert worden.
- Die Belange des Verkehrs sind in einer eigenen Nummer 9 neu formuliert worden. Anknüpfend an das geltende Recht werden nunmehr auch die Belange des Personen- und Güterverkehrs, der Mobilität der Bevölkerung und des nicht motorisierten Verkehrs genannt. Das bereits in § 2 Abs. 2 Nr. 12 ROG verankerte Anliegen, Verkehr zu vermeiden und zu verringern, ist auch in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Diese differenzierte Aufzählung verkehrlicher Belange ist Ausdruck des allgemeinen Ziels der Nachhaltigkeit. Es kann verwirklicht werden z. B. durch Nutzungsmischung und kompakte Zuordnung der Nutzungen zueinander („Stadt der kurzen Wege“), durch Verdichtung in bestehenden Strukturen, durch eine Dimensionierung des Straßennetzes, die keinen Anreiz zu motorisiertem Individualverkehr gibt.
- In Nummer 10 ist ergänzend die zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften als Belang aufgenommen worden. Dies macht deutlich, dass die Klärung, welche Nutzung einer aufgegebenen oder aufzugebenden Militäranlage folgen soll, nicht dem Bund überlassen ist; die Gemeinden müssen sich aus ihrer Planungshoheit heraus im eigenen Interesse an der städtebaulichen Entwicklung der Flächen beteiligen. Das Ermöglichen einer zivilen Anschlussnutzung vorrangig vor der Inanspruchnahme von Freiflächen entspricht auch dem Ziel einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung. Sinngemäß das Gleiche gilt auch für sonstige Flächen, bei denen die bisherige Nutzung aufgegeben wurde, wie auch § 1a Abs. 2 Satz 1 zeigt
- In Nummer 11 werden bei den sog. informellen Planungen auch beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte genannt. Hierdurch wird die Bedeutung dieser Konzepte sowohl für die Bauleitplanung wie auch für die Regelungen zum Stadtumbau (§§ 171a bis 171d) hervorgehoben.
- Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 a.F. wurde um eine konkretisierende Regelung ergänzt, die das Anliegen der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke durch eine Maßnahmen der Innenentwicklung nutzende städtebauliche Entwicklung aufgreift. Die Bauleitplanung kann auf diese Weise für das in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie (Bericht der Bundesregierung über die Perspektiven für Deutschland – Nationale Strategie für eine nachhaltige Entwicklung, BT-Drs. 14/8953) festgelegte Ziel der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme einen Beitrag leisten.

3.3 Stellung der Nachbargemeinden

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

Die durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen werden in erster Linie die Stellung im zentralörtlichen Gefüge betreffen, sie können sich aber auch auf die Siedlungserweiterung oder zentrale Einrichtungen beziehen. Die Gemeinde muss für ihr Betroffensein nicht mehr im Einzelnen belegen, welche konkreten Nachteile für sie z. B. durch Kaufkraftabzug oder Abwerbung von Gewerbebetrieben entstehen, der Verstoß als solcher reicht aus. Die Rechtslage entspricht der bei der Verletzung nachbarschützender Vorschriften. Die entscheidende Frage ist, ob das Handeln der Nachbargemeinde ein Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung ist.

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

3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

3.4.1 Überblick

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

3.4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

3.4.2.1 Frühzeitige Beteiligung

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

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

3.4.2.2 Öffentliche Auslegung

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

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

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

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

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

3.4.2.3 Bekanntmachung der Auslegung

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

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

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

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

3.4.3 Behördenbeteiligung

3.4.3.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Neu eingeführt wurde eine mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 vergleichbare frühzeitige Behördenbeteiligung. Sie dient der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (so genanntes Scoping). Stellungnahmen zum Inhalt der Planung können zweckmäßig sein, sind aber noch nicht erforderlich. Mängel bei der Durchführung des Scopings führen nicht zu einem nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 beachtlichen Verfahrensfehler.

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

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

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

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

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde bei der Festlegung des auf der jeweiligen Planungsebene geeigneten Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung beraten. Es sind nur die Untersuchungen vorzuschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht tatsächlich nötig sind. Ergebnisse, die nicht in den Umweltbericht aufzunehmen sind, sind auch nicht zu ermitteln. Bei mehrstufigen Umweltprüfungen kann es aber sinnvoll sein, der Gemeinde auf einer vorhergehenden Stufe bereits eine weitergehende Untersuchung zu empfehlen, um insgesamt den Aufwand zu reduzieren. Erkennt die beteiligte Stelle, dass die Gemeinde zu weitgehende oder auf der jeweiligen Planungsstufe noch nicht erforderliche Untersuchungen vornehmen will, soll sie darauf hinweisen, dass dies noch nicht nötig ist und Vorschläge für eine sinnvolle Aufteilung des Gesamtuntersuchungsaufwands machen.

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

3.4.3.2 „Normale“ Behördenbeteiligung

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

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

3.4.3.3 Informationspflicht nach Abschluss des Verfahrens

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

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

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

3.4.4 Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung

3.4.4.1 Überblick

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

3.4.4.2 Indizwirkung der Beteiligungen

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

3.4.4.3 Gleichzeitigkeit der Beteiligungen

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

3.4.4.4 Beteiligung nach Änderung des Entwurfs eines Bauleitplans

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

Die Dauer der erneuten Beteiligung kann angemessen verkürzt werden. Als Anhaltspunkt für die Mindestdauer der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung kann die Zwei-Wochen-Frist des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB a. F. herangezogen werden. Eine längere Dauer kann in Abhängigkeit vom Umfang der Änderungen erforderlich sein. Bei der Behördenbeteiligung wird wegen der erforderlichen Postlauf- und Bearbeitungszeiten eine Verkürzung der Anhörungsfrist auf 2 Wochen i. d. R. nicht möglich sein.

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

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

3.4.4.5 Nutzung elektronischer Informationstechnologien

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

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

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

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

Soweit auch der beschlossene Bauleitplan in elektronischer Form vorliegt, sollte er auf Wunsch den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt werden, da diesen dadurch u.a. die Mitteilung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach § 4 Abs. 3 erleichtert wird.

3.4.4.6 Grenzüberschreitende Beteiligung

§ 4a Abs. 5 Satz 1 regelt die Unterrichtung der Gemeinden und Behörden eines Nachbarstaats, wenn ein Bauleitplan erhebliche Auswirkungen auf diese haben kann. Die Regelung hat für Thüringen keine Bedeutung.

3.4.4.7 Präklusion verspäteter Stellungnahmen

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

3.5 Inhalt von Bauleitplänen

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

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

3.5.1 Flächennutzungsplan

3.5.1.1 Teilflächennutzungsplan

Nach § 5 ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Eine weitergehende planerische Steuerungsfunktion kommt dem Flächennutzungsplan im Hinblick auf die Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 zu, sofern Darstellungen mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 getroffen werden.

Durch den in § 5 neu eingefügten Absatz 2b werden die Gemeinden ermächtigt, hierfür sachliche Teilflächennutzungspläne aufzustellen, die rechtlich auch bei einem bestehenden Flächennutzungsplan als eigenständige Pläne möglich sind. In diesem Fall ist aber das Verhältnis zum bestehenden Flächennutzungsplan insbesondere dann klarzustellen, wenn dieser ebenfalls Flächen für Nutzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 darstellt.

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

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

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

3.5.1.2 Pflicht zur Überprüfung nach 15 Jahren

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

Die Regelung ist auch im Hinblick auf die für Flächennutzungspläne eingeführte Umweltprüfung von Bedeutung. Zum einen ermöglicht sie es, bei Vorliegen einer hinreichend zeitgemäßen Flächennutzungsplanung die Abschichtungsregelung bei der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 weitgehend

zu nutzen und so die Umweltprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanung auf andere oder zusätzliche Auswirkungen zu beschränken. Zum anderen kann eine regelmäßige Überprüfung des Standes der Umsetzung des ursprünglichen Planungskonzepts zur Durchführung der nach § 4c erforderlichen Überwachung (Monitoring) beitragen.

Die Regelung enthält keine ausdrückliche Verpflichtung zur Neuaufstellung. Die Frage, ob eine Änderung, Ergänzung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, richtet sich nach § 1 Abs. 3 Satz 1 (Erforderlichkeit der Bauleitplanung). Die Erforderlichkeit kann sich – wie auch sonst – aus objektiven Kriterien oder aus den Entwicklungszielen der Gemeinde ergeben.

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

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

3.5.2 Bebauungsplan

Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 wurde wie folgt erweitert:

3.5.2.1 Verkehrsflächen

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

3.5.2.2 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen

Durch die Ergänzung in § 9 Abs. 1 Nr. 13 wird klargestellt, dass die Führung sowohl von oberirdischen als auch von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen festgesetzt werden kann. Die Ergänzung stellt insbesondere im Hinblick auf Telekommunikationsanlagen und -leitungen klar, dass auch Festsetzungen möglich sind, nach denen nur oberirdische oder nur unterirdische Anlagen oder Leitungen zulässig sind.

3.5.2.3 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

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

3.5.2.4 Berücksichtigung der Störanfälligkeit von Anlagen

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

Auf den in § 50 BImSchG geregelten Trennungsgrundsatz wird ergänzend hingewiesen.

3.5.2.5 Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen

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

durchsetzen. Auf der anderen Seite schafft die Festsetzung die Möglichkeit, die vertraglichen Pflichten auch für den Fall der Insolvenz oder der Rechtsnachfolge abzusichern.

Bedingte und/oder befristete Festsetzungen können „in besonderen Fällen“ erfolgen, d. h. erforderlich ist eine besondere städtebauliche Situation und eine entsprechende städtebauliche Begründung. Die Bezeichnungen „bestimmte Zeiträume“ und „bestimmte Umstände“ bedeuten, dass diese im Bebauungsplan zu bestimmen und festzusetzen sind. Die Festsetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren durch Nebenbestimmungen zu berücksichtigen, soweit nicht bereits ein entsprechender Bauantrag gestellt wird.

Die Festsetzungen sollen mit der Festsetzung der Folgenutzung verbunden werden (Satz 2), damit der Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung erhält. Die Festsetzung einer Folgenutzung ist entbehrlich, wenn eine bisherige Außenbereichsfläche nach Fristablauf bzw. Bedingungseintritt wieder unbebaut sein soll. Wird eine Folgenutzung festgesetzt, muss sie Bestandteil des gesamten Bebauungsplanverfahrens (einschließlich Umweltprüfung) und der abschließenden Abwägung sein.

Als Beispiele für Befristungen oder Bedingungen können genannt werden:

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

3.5.3 Städtebaulicher Vertrag

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

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

3.6 Sicherung der Bauleitplanung

3.6.1 Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 Abs. 3)

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

Voraussetzungen sind, dass

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

Der Zeitraum der Zurückstellung ist in dem Zurückstellungsbescheid anzugeben und darf längstens ein Jahr ab Zugang des Bescheids betragen. Die Zeit zwischen dem Eingang des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde bis zur Zustellung des Zurückstellungsbescheides wird auf die Jahresfrist nur insoweit nicht angerechnet, als dieser Zeitraum für die Bearbeitung des Baugesuchs erforderlich war (§ 15 Abs. 3 Satz 2). Die Gemeinde hat den Zurückstellungsantrag innerhalb von sechs Monaten zu stellen, nachdem sie in einem Verwaltungsverfahren förmlich (z.B. im Rahmen einer Beteiligung nach § 36) von dem Bauvorhaben Kenntnis erlangt hat (§ 15 Abs. 3 Satz 3). Der Zurückstellungsantrag ist nicht mehr möglich, wenn die Genehmigung erteilt ist.

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

3.6.2 Verlängerung der Veränderungssperre (§ 17)

Die Verlängerung der Geltungsdauer einer Veränderungssperre über das dritte Jahr hinaus (§ 17 Abs. 2) und die ganz oder teilweise erneute Inkraftsetzung einer Veränderungssperre nach Ablauf der Geltungsdauer (§ 17 Abs. 3) bedurften bislang der Zustimmung des Landesverwaltungsamts. Künftig entscheidet die Gemeinde in alleiniger Verantwortung; die Zustimmungserfordernisse sind entfallen.

3.6.3 Wegfall der Teilungsgenehmigung (§§ 19, 20)

Die Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken nach § 19 a. F. ist abgeschafft. Damit entfällt auch das Bedürfnis, für den Vollzug einer Teilung im Grundbuch auch bei fehlender Genehmigungspflicht ein Negativzeugnis auszustellen (vgl. § 20 Abs. 2 Satz 2 BauGB a. F.).

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

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

§ 19 Abs. 2 kann bauaufsichtliche Maßnahmen zur Herstellung baurechtsmäßiger Verhältnisse nach Grundstücksteilungen unterstützen. Nicht möglich ist es jedoch, im Rahmen der Bestätigung nach § 8 Abs. 3 ThürBO auch die Einhaltung bauplanungsrechtlicher Anforderungen zu prüfen.

Um durch Grundstücksteilungen hervorgerufene bebauungsplanwidrige Verhältnisse zu vermeiden, ist es möglich, grundstücksbezogenen Festsetzungen (GFZ, GRZ, Mindestgrundstücksgröße) durch andere, nicht grundstücksbezogene Festsetzungen (z.B. Baufenster, Höhe der baulichen Anlagen) zu ersetzen.

Zu den speziellen Überleitungsbestimmungen vgl. Nummer 8.3.4.

3.6.4 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22)

Nach § 22 können Gemeinden, die ganz oder überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, durch Bebauungsplan oder Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung unterliegen. Die Änderungen sind darauf gerichtet, das Grundbuchverfahren in den Fällen zu erleichtern, in denen eine Gemeinde von der Ermächtigung zum Erlass einer solchen Satzung keinen Gebrauch gemacht hat, wie dies überwiegend der Fall ist. Durch die Neuregelung wird das ggf. in jedem Einzelfall erforderliche Negativattest entbehrlich gemacht und damit der Grundstücksverkehr entlastet. Als Folge entfällt auch das in § 22 Abs. 6 Satz 3 a. F. geregelte Aussetzungsverfahren.

Künftig teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt den Satzungsbeschluss, die hiervon betroffenen Grundstücke sowie das Datum des Inkrafttretens der Satzung rechtzeitig mit (§ 22 Abs. 2 Satz 3). Damit wird das Grundbuchamt allgemein vom Genehmigungsvorbehalt in Kenntnis gesetzt, sodass in

allen Fällen, in denen ihm eine entsprechende Mitteilung nicht vorliegt, ein Negativattest nicht mehr erforderlich ist. Wesentlich ist die Mitteilung des genauen Inkrafttretenstermins, damit für das Grundbuchamt eindeutig ist, ab welchem Zeitpunkt bei der Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum eine Genehmigung erforderlich ist.

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

Das im Genehmigungsfall durchzuführende Verfahren wird nunmehr in § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 geregelt.

Zu den speziellen Überleitungsbestimmungen vgl. Nummer 8.3.5.

4 Zulässigkeit von Vorhaben

4.1 Zulässigkeit während der Planaufstellung (§ 33)

(siehe Nummer 2.10.1)

4.2 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

4.2.1 Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3)

§ 34 Abs. 3 enthält eine neue Vorgabe für die Ansiedlung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Danach dürfen von solchen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Dies betrifft insbesondere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, deren städtebauliche Auswirkungen über die nähere Umgebung hinausgehen.

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

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

Inwieweit das neue Vorhaben „schädliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt, ist insbesondere unter dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nachvollziehbar zu ermitteln und zu begründen. Dabei wird es entscheidend darauf ankommen, ob sich die durch das neue Vorhaben zu erwartende Kaufkraftabschöpfung in den zentralen Versorgungsbereichen in einem vertretbaren Rahmen bewegt.

§ 34 Abs. 3 ist eine drittschützende Norm. Geschützt wird die Nachbargemeinde, die damit auch Nachbar i. S. d. § 68 ThürBO sein kann. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Regelung nicht nur Gemeinden mit Zentralitätsfunktion vor Entwicklungen in Nachbargemeinden schützt sondern auch umgekehrt.

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

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

Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Absatz 3a ermöglicht im Vergleich zu einem Bebauungsplan eine wesentlich schnellere Zulassung eines Vorhabens und soll die Sicherung und Fortentwicklung bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe im unbeplanten Innenbereich ermöglichen. Die Erleichterung ist nicht anwendbar auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale gemeindliche Versorgungsbereiche haben können.

4.3 Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35)

4.3.1 Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1)

Die privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 wurden um Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Biomasseanlagen) erweitert und mit dem Ziel neu geordnet, den Planvorbehalt des § 35 Abs. 3 Satz 3 nur auf die Vorhaben zu erstrecken, für die aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine Steuerung erforderlich werden kann.

4.3.1.1 Landwirtschaft

Für die Abgrenzung der landwirtschaftlichen Betriebe nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 zu gewerblichen Tierhaltungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 ist die Änderung der Definition der Landwirtschaft in § 201 von besonderer Bedeutung. Die Definition der Landwirtschaft wurde den geänderten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen angepasst. Voraussetzung ist jedoch weiter, dass zu dem landwirtschaftlichen Betrieb genügend Flächen gehören, auf denen der überwiegende Futteranteil erzeugt werden kann.

Der landwirtschaftliche Betrieb muss - wie bisher - nach den vom Bundesverwaltungsgericht (vgl. z. B. Ur. v. 13. April 1983 – 4 C 62/78 – BRS 40 Nr. 76) entwickelten Grundsätzen ein auf Dauer und zwar für Generationen gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen sein. Im Regelfall muss die bewirtschaftete Fläche überwiegend im Eigentum des Landwirts stehen oder zumindest langfristig gepachtet sein.

4.3.1.2 Windenergieanlagen

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

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

Diese Voraussetzung ist, anders als in Fällen der nach §§ 30 und 34 zu beurteilenden Nutzungen, in Fällen des § 35 grundsätzlich zu verneinen. Denn bei allen Vorhaben des Außenbereichs – auch bei den in § 35 Abs. 1 geregelten Vorhaben – ist nicht automatisch deren Zulässigkeit gegeben, sondern sie steht bei sonstigen Vorhaben unter dem Vorbehalt der Nichtbeeinträchtigung öffentlicher Belange

und bei privilegierten Vorhaben unter dem Vorbehalt des Nichtentgegenstehens öffentlicher Belange. Im Außenbereich kommen aber in vielfältiger Weise solche Belange in Betracht.

Windenergieanlagen standen darüber hinaus von Anfang an unter dem Planvorbehalt des § 35 Abs. 3 Satz 3. In seiner Entscheidung vom 17. Dezember 2002 hat das BVerwG (-4 C 15.01- BBB 2003,49) zudem die besondere Sozialbindung des Eigentums im Außenbereich ausführlich dargestellt und den Planvorbehalt in § 35 Abs. 3 Satz 3 als (entschädigungslose) Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG charakterisiert. Im Übrigen ist zu beachten, dass § 42 eine nicht ausgeübte Nutzung wertmäßig nur innerhalb der Sieben-Jahres-Frist schützt und dass die Privilegierung der Windenergie schon zum 1. Januar 1997 eingeführt wurde.

4.3.1.3 Biomasseanlagen

Durch § 35 Abs. 1 Nr. 6 werden Vorhaben zur Nutzung der aus Biomasse erzeugten Energie unter bestimmten Voraussetzungen privilegiert. Privilegiert ist nicht nur die Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas, sondern jede energetische Nutzung von Biomasse (einschließlich der thermischen Energienutzung der Biomasse).

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

Die Erweiterung der Privilegierungstatbestände erfasst ausdrücklich auch die Nutzung der aus Biomasse erzeugten Energie im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb, wenn mehrere Biomasse erzeugende Betriebe kooperieren. Die Einschränkung auf nahe liegende Betriebe soll einen überregionalen Transport des Rohmaterials verhindern.

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

4.3.1.4 Planvorbehalt

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

Insbesondere die Haltung und Aufzucht von Nutztieren in großen Stallanlagen in Form gewerblicher Intensivtierhaltung kann in konkreten städtebaulichen Situationen nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 privilegiert zulässig sein; auf sie bezieht sich dann der Planvorbehalt.

4.3.1.5 Rückbauverpflichtung

Für privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 ist eine Verpflichtung zu übernehmen, sie nach dauerhafter Nutzungsaufgabe zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Die Übernahme der Rückbauverpflichtung ist eine weitere Zulässigkeitsvoraussetzung und betrifft weder privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 noch sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2. Die Rückbauverpflichtung soll die Baugenehmigungsbehörde durch Baulast oder in anderer Weise (z. B. durch Sicherheitsleistung) sicherstellen (§ 35 Abs. 5 Satz 3).

Eine bereits begründete Rückbauverpflichtung ist zu übernehmen, wenn ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 in ein anderes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 umgenutzt wird. Eine Rückbauverpflichtung ist auch zu übernehmen, wenn ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 in ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 umgewandelt wird. Sie entfällt, wenn ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 in ein solches nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Absatz 2 umgenutzt wird.

Als Folge dieser Änderung ist eine Ergänzung der Überleitungsvorschriften in § 244 Abs. 7 erfolgt (vgl. Nummer 8.3.6). Sie soll sicherstellen, dass bauliche Anlagen, deren Nutzung bereits vor dem 20. Juli

2004 zulässigerweise aufgenommen worden ist, auch bei einer Nutzungsänderung nicht nach § 35 Abs. 5 Satz 2 zurückgebaut werden müssen.

4.3.2 Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4)

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

4.3.3 Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen als öffentlicher Belang

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

4.4 Außenbereichssatzung

[vgl. Nummer 2.8]

5 Recht der Bodenordnung

5.1 Allgemeines

Die Änderungen im Bodenordnungsrecht sollen vor allem der Verfahrenserleichterung dienen.

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

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

Da die Grenzregelung in ihrer bisherigen gesetzlichen Ausgestaltung von der nunmehr gesetzlich geregelten vereinfachten Umlegung mit umfasst ist, entfällt dieser Fachbegriff.

Eine gesetzliche Regelung der freiwilligen Umlegung ist nicht erfolgt, da das bestehende Umlegungsrecht so flexibel ist, dass bereits nach geltender Rechtslage vielfältige Formen vertraglichen und konsensualen Zusammenwirkens zwischen den Eigentümern untereinander und gegebenenfalls mit der Gemeinde möglich sind.

5.2 Umlegung (§§ 45 – 79)

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

5.2.1 Zweck der Umlegung (§ 45)

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

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

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

5.2.2 Zuständigkeit und Voraussetzung (§ 46)

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

5.2.3 Umlegungsbeschluss (§ 47)

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

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

5.2.4 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 50 Abs. 1)

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

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

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

In § 51 Abs. 3 Satz 2 ist eine Änderung des Verweises erforderlich geworden. Durch die Umgestaltung der Vorschriften über die Grundstücksteilung und der deshalb vorgenommenen Übernahme der Regelungen über die Genehmigungsfrist und das Zeugnis über die Genehmigungsfiktion in § 22 Abs. 5 (ursprünglich in § 19 Abs. 3 Satz 2 bis 5 und § 20 Abs. 2 BauGB a. F. geregelt) wird in § 51 Abs. 3 Satz 2 nunmehr auf § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 verwiesen.

Die Vorschrift des § 51 BauGB a. F. verwies nach dem Wortlaut des § 20 Abs. 2 BauGB a. F. zusätzlich darauf, dass ein Zeugnis auch dann hätte erteilt werden müssen, wenn eine Genehmigung nicht erforderlich war (Negativattest). Diese Regelung ist jedoch entbehrlich, da im Umlegungsrecht ein entsprechender Anwendungsfall nicht gegeben ist. Denn die Fälle, für die im Umlegungsverfahren eine Grundbuchsperre besteht, sind aus dem für das Bestehen einer Grundbuchsperre neben dem Umlegungsvermerk allein maßgeblichen Katalog des § 51 Abs. 1 ersichtlich.

5.2.6 Umlegungsgebiet (§ 52 Abs. 3)

Die Neufassung des § 52 Abs. 3 verdeutlicht, dass es sich auch im Falle der unwesentlichen Änderung des Umlegungsgebiets um eine Änderung des Umlegungsbeschlusses handelt, die indes in ent-

sprechend einfach gelagerten Fällen, in denen Rechte sonstiger Beteiligter nicht betroffen sind, bereits mit ihrer Bekanntgabe an die Eigentümer der betroffenen Grundstücke wirksam wird.

5.2.7 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis (§ 53 Abs. 2)

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

5.2.8 Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk (§ 54 Abs. 2)

Nach § 54 Abs. 2 Satz 2 ist § 22 Abs. 6 entsprechend anzuwenden. Danach darf das Grundbuchamt Eintragungen nur vornehmen (Grundbuchsperrung), wenn der Genehmigungsbescheid oder ein Zeugnis über die Genehmigungsfiktion (§ 22 Abs. 5 Satz 5) vorgelegt wird. Ist dennoch eine Eintragung vorgenommen worden, kann die Gemeinde um Eintragung eines Widerspruchs ersuchen, der unter den in § 22 Abs. 6 Satz 3 geregelten Voraussetzungen wieder gelöscht werden kann. Insoweit ist zu beachten, dass für die dem Wortlaut des § 22 Abs. 6 nach ebenfalls geregelte Freistellungserklärung der Gemeinde im Umlegungsrecht kein Anwendungsbereich besteht, da sich der Umfang des Genehmigungsvorbehalts ausschließlich nach § 51 Abs. 1 richtet und daher § 22 Abs. 8 im Umlegungsrecht keine Anwendung findet. Eine Freistellungserklärung hat die Gemeinde gemäß § 22 Abs. 8 dann zu erteilen, wenn die Voraussetzungen für den Genehmigungsvorbehalt einer Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion entfallen sind. In der Umlegung kann der Genehmigungsvorbehalt des § 51 Abs. 1 demgegenüber nur dann entfallen, wenn der Umlegungsbeschluss aufgehoben oder entsprechend geändert wird. In diesem Fall kann das Grundbuchamt um Löschung des Umlegungsvermerks im Grundbuch ersucht werden, so dass auch aus dem Grundbuch ersichtlich ist, dass eine Grundbuchsperrung nicht mehr besteht und demnach auch keine Freistellungserklärung zu deren Überwindung erforderlich ist.

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

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

Die Neuregelung des § 55 Abs. 2 Satz 1 erstreckt die gesetzliche Ermächtigung für den Vorwegabzug von Flächen aus der Umlegungsmasse auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bisher war lediglich ein Vorwegabzug von Flächen in Bebauungsplangebieten innerhalb des Umlegungsgebietes möglich. Durch die Einbeziehung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird der Anwendungsbereich der Vorschrift praxisgerecht erweitert. Somit können Flächen für Erschließungsanlagen und sonstige, den Bewohnern dienende Einrichtungen, wie z.B. Kinderspielplätze oder Schutzvorkehrungen vor Emissionen auch in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen vorweg ausgeschieden werden.

Die Änderung ist eine Konsequenz des mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 eingeführten Verzichts auf das Vorliegen eines Bebauungsplans als Voraussetzung für die Herstellung von Erschließungsanlagen (§ 125 Abs. 2). Sie soll eine städtebaulich sinnvolle Bodenordnung im unbeplanten Innenbereich auch dann ermöglichen, wenn zugleich die Änderung oder Herstellung von Erschließungsmaßnahmen erforderlich wird. Dabei kann sich die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme bestimmter Flächen aus einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 3) oder sonst aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung einer nach § 34 zulässigen Nutzung, z.B. bei qualifizierten Anhaltspunkten aufgrund der örtlichen Situation oder Festsetzungen von Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 ergeben.

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

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

5.2.11 Zuteilung und Abfindung (§ 59)

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

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

In der neuen Fassung des § 59 Abs. 2 Satz 3 ist geregelt, dass sich der Geldausgleich nach dem Verkehrswert bemisst, soweit die Zuteilung den Sollanspruch mehr als nur unwesentlich überschreitet und dadurch die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung ermöglicht. Der bisherige Wortlaut „bebauungsplanmäßige Nutzung“ ist durch die „bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung“ ersetzt worden. Die Zuteilung der Grundstücksflächen kann neben dem Bebauungsplangebiet auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu einer wesentlichen Überschreitung des Soll-Anspruchs führen, so dass auch diese Fälle als von der bisherigen Regelung im Rahmen einer entsprechenden Auslegung des Gesetzestextes erfasst angesehen wurden. Durch die Neufassung wird die Regelung auch auf zulässige Nutzungen nach § 34 erstreckt.

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

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

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

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

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

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

5.3 Vereinfachte Umlegung (§§ 80 – 84)

Das bisher in den §§ 80 bis 84 BauGB a. F. geregelte Grenzregelungsverfahren ist zu einem vereinfachten Umlegungsverfahren fortentwickelt worden. Dabei wird dem vergleichsweise geringen Verfahrensaufwand des bisherigen Grenzregelungsrechts ein größerer Anwendungsbereich gegeben, um den Anforderungen der Praxis im Sinne eines vereinfachten „kleinen“ Umlegungsverfahrens besser gerecht zu werden.

5.3.1 Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten (§ 80)

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

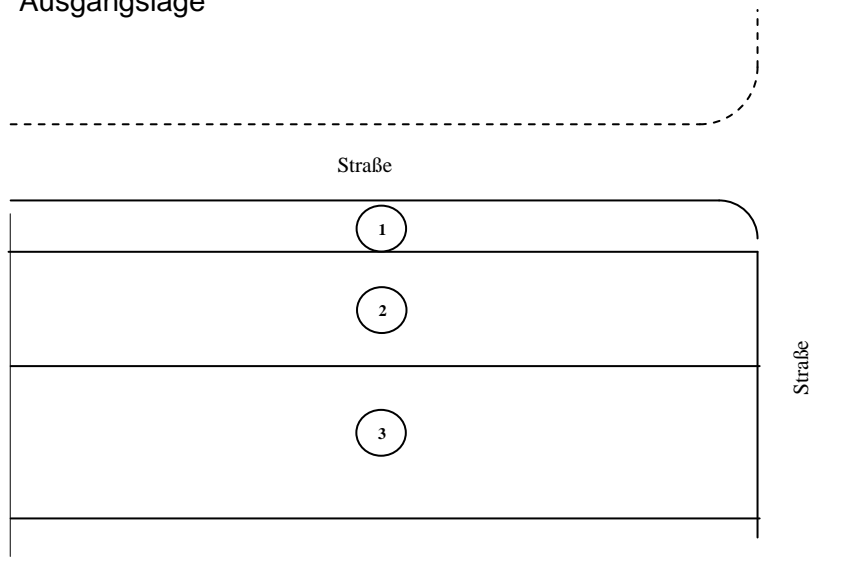
Zudem gelten für die vereinfachte Umlegung auch die Voraussetzungen des § 46 Abs. 1. Demnach muss die Umlegung zur Verwirklichung eines Bebauungsplans oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung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

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

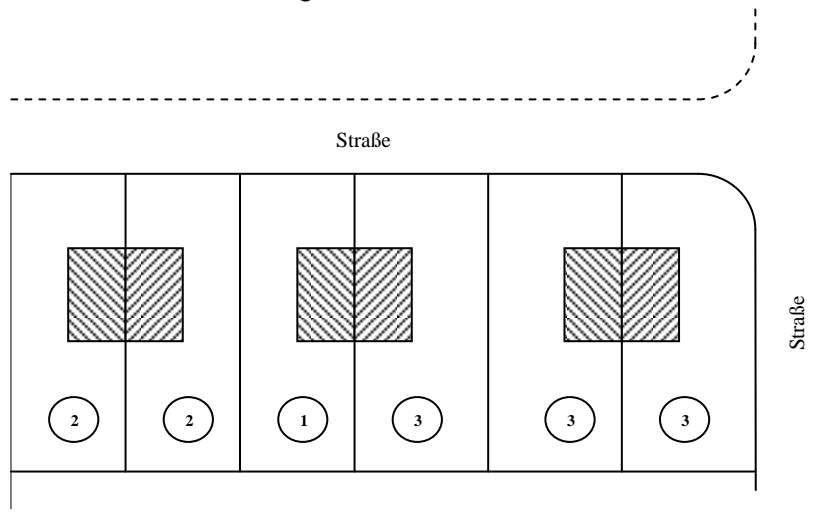
Nach § 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB a. F. konnte eine Grenzregelung demgegenüber nur dann durchgeführt werden, wenn die Grundstücke oder Grundstücksteile „benachbart“ waren (d.h. in enger Auslegung unmittelbar aneinandergrenzten).

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die erweiterten Möglichkeiten der vereinfachten Umlegung. Obwohl es sich bei dem dargestellten Beispiel um eine einfach zu vollziehende Bodenordnung handelt, reicht es gerade nicht aus, die Grundstücke bzw. Grundstücksteile lediglich zwischen den unmittelbaren Nachbarn auszutauschen. Für eine sinnvolle Bodennutzung ist es vielmehr erforderlich, völlig neue Baugrundstücke zu bilden. Dies wird nunmehr durch das vereinfachte Umlegungsverfahren erleichtert.

Ausgangslage



nach der Neuordnung



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

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

Für die Durchführung der vereinfachten Umlegung bedarf es im Unterschied zur bisherigen Grenzregelung der Vorgabe von Verteilungsmaßstäben, um die Gleichbehandlung der Eigentümer zu sichern.

In dem neu eingefügten § 80 Abs. 3 Satz 1 wird ein einfach zu handhabender Zuteilungsmaßstab geregelt, der den Grundprinzipien der Verteilungsmaßstäbe und Zuteilungsgrundsätze in der Umlegung gem. §§ 56 bis 59 (Zuteilung in gleicher oder gleichwertiger Lage entsprechend dem Verhältnis der früheren Grundstückswerte) entspricht.

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

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

5.3.2 Geldleistungen (§ 81)

In § 81 Abs. 1 Satz 1 BauGB a. F. ist hinsichtlich des von dem Eigentümer zu leistenden Geldausgleichs zwischen „Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregelung bewirkt wurden“ und „Wertunterschieden ausgetauschter Grundstücksteile“ unterschieden worden. Mit der Neufassung des § 81 Abs. 1 Satz 1 wird für die Ausgleichspflicht durch die Grundstückseigentümer in der vereinfachten Umlegung wie in der Umlegung (§ 57 Satz 4) ein einheitlicher Maßstab geregelt. Dieser Maßstab stellt auf sämtliche Vorteile hinsichtlich der Grundstücke ab, die durch das vereinfachte Umlegungsverfahren entstanden sind. Damit werden sowohl Wertänderungen, die sich infolge der Änderungen des Bodenwerts, wie auch sonstige Wertzuwächse, die sich aus der Veränderung des Bestands ergeben, erfasst.

5.3.3 Beschluss über die vereinfachte Umlegung (§ 82)

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

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

5.3.4 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung (§ 83)

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

6 Besonderes Städtebaurecht

6.1 Änderung der Zuständigkeit für sanierungsrechtliche Genehmigungen (§ 145)

6.1.1 Änderung der Zuständigkeit

Es erfolgte eine Zuständigkeitskonzentration des sanierungs- und des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und für die eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine Zustimmung erforderlich ist, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde erteilt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist weiterhin ein eigenständiger Genehmigungsstatbestand und kein aufgedrängtes Recht i. S. v. §§ 63b, 63c ThürBO. Sie ist daher vom Antragsteller auch mit den für die sanierungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Antragsunterlagen zu beantragen.

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

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

§ 22 Abs. 5 Satz 3 sieht vor, dass die Monatsfrist verlängert werden kann, wenn die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden kann, höchstens jedoch um drei Monate (insgesamt also maximal 4 Monate). Die Bauaufsichtsbehörde hat dies dem Antragsteller vor Ablauf der Frist in einem Zwischenbescheid mitzuteilen. Der Zwischenbescheid ist als unselbständige Verfahrenshandlung kein Verwaltungsakt und kann deshalb nicht selbständig angefochten werden.

Von dieser Verlängerungsmöglichkeit kann bei entsprechender Sachlage z. B. zur Klärung des gemeindlichen Einvernehmens Gebrauch gemacht werden. Nach § 22 Abs. 5 Satz 6 gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten verweigert wird. Der Fristbeginn richtet sich nach dem Eingang des Ersuchens bei der Gemeinde. Diese Regelung hat nur dann eine Bedeutung, wenn die Monatsfrist für die Genehmigungsfiktion verlängert wurde, da im Übrigen bereits nach einem Monat dem Antragsteller gegenüber die Genehmigungsfiktion eintritt.

Zur Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit sollte daher regelmäßig eine Verlängerung der Genehmigungsfrist erfolgen. Sinnvoll wird es sein, durch die Verlängerung eine Harmonisierung mit der Frist des § 63 b Abs. 2 ThürBO (drei Monate) anzustreben – soweit das Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu behandeln ist –, um eine einfachere Koordinierung der Verfahren zu erreichen. Eine Belastung des Antragstellers ist damit nicht verbunden, da er ohnehin beide Genehmigungen zum Baubeginn benötigt.

b) Die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Baugenehmigungsbehörde ist nicht möglich.

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

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

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

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

6.2 Wegfall der Bestätigungspflicht für Sanierungs- und Entwicklungsträger (§§ 157, 158)

Das Bestätigungsverfahren für Sanierungs- und Entwicklungsträger wurde vollständig abgeschafft. Für einmal erteilte Bestätigungen ist § 43 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz zu beachten.

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

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

Die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs durch Entwicklungssatzung ist bundesrechtlich nicht mehr genehmigungspflichtig.

Bisher war im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von der Gemeinde ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen, beizufügen. Der Wegfall des Genehmigungsverfahrens entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, in darlegbarer Weise die Gründe zu prüfen, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen; vielmehr ist nunmehr nach § 165 Abs.7 Satz 2 eine entsprechende Begründung der Entwicklungssatzung beizufügen.

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

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

6.4.1 Verhältnis zu anderen städtebaurechtlichen Instrumenten

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

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

Für die Bauleitplanung besteht hinsichtlich des Stadtumbaus z. B. vielfach kein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3. Denn sowohl der Rückbau als auch die Modernisierung und Sanierung von Gebäuden verlangen z. B. nicht unbedingt die Änderung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstabs. Auch das Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmerecht kommt im Rahmen der Aufgaben des Stadtumbaus in Betracht.

Grundsätzlich bedarf es weder beim Stadtumbau nach den §§ 171a ff. noch bei der sozialen Stadt nach § 171e eines förmlichen Verfahrens und hoheitlicher Eingriffe, wie der Verfügungs- und Veränderungssperre nach §§ 144, 145 oder der Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nach den §§ 153 ff.

6.4.2 Überblick über die Neuregelungen

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

- Beschreibung der Stadtumbaumaßnahmen als Maßnahmen, die sowohl anstelle als auch ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (insbesondere Sanierung und Entwicklung) durchgeführt werden können (§ 171a Abs. 1);
- Beschreibung der Voraussetzungen sowie der Ziele von Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a Abs. 2 und 3);
- Festlegung eines Stadtumbaugebiets aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses verbunden mit einem unter Einbeziehung der Beteiligten erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzept (§ 171b);
- Verpflichtung der Gemeinde zur zügigen Durchführung (§ 171a Abs. 1) und Betonung der Notwendigkeit des einvernehmlichen Vorgehens einschließlich städtebaulicher Verträge („Stadtumbauvertrag“), z. B. mit den Wohnungsunternehmen (§ 171c);
- Verknüpfung der Gebietsfestlegung mit den Förderbestimmungen der §§ 164a und 164b (§ 171b Abs. 4);

- Ermächtigung der Gemeinden zum Erlass einer Satzung, mit der im Stadtumbaugebiet kontraproduktive Entwicklungen – wie der Rückbau oder auch die Modernisierung an falscher Stelle – nach Einzelfallprüfung unterbunden werden können (§ 171d).

Ähnlich wird bei der sozialen Stadt (§ 171e) das Verhältnis zu den sonstigen Instrumenten des Baugesetzbuchs, die Beschreibung der Voraussetzungen und Maßnahmen, die Gebietsfestlegung, die Mitwirkung der Beteiligten, die Verknüpfung mit den Förderbestimmungen einschließlich der Bündelung des Mitteleinsatzes geregelt.

6.4.3 Die einzelnen Vorschriften zum Stadtumbau

6.4.3.1 Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a)

§ 171a enthält Regelungen über den Zweck, die Aufgabe und den Anwendungsbereich von Stadtumbaumaßnahmen.

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

b) Vergleichbar mit § 136 Abs. 2 („städtebauliche Missstände“) beschreibt Absatz 2 Stadtumbaumaßnahmen und deren Zielsetzung im Sinne von Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten (Satz 1). Als gesetzliches Beispiel für erhebliche städtebauliche Funktionsverluste wird ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, genannt (Satz 2). Ihnen steht ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen z. B. für Handel und Gewerbe gleich. Mit dieser Zielrichtung wird insbesondere auch den besonderen Umständen des Stadtumbaus in den so genannten „Rückbaugebieten“ Rechnung getragen. Insoweit sind einerseits „Anpassungen“ zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen ausreichend, andererseits genügt für die Anwendung der Vorschriften zum Stadtumbau auch, dass erhebliche städtebauliche Funktionsverluste lediglich zu „erwarten“ sind. Dies ist der Fall, wenn auf Grund von feststellbaren Entwicklungen und ausreichend belastbaren Prognosen erhebliche Funktionsverluste zu erwarten sind.

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

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

Diese Aufgabenbestimmung stellt keine Ermächtigungsnorm dar. Zur hoheitlichen Umsetzung einzelner Maßnahmen ist vielmehr auf die hierfür jeweils einschlägige Ermächtigungsgrundlage zurückzugreifen. Bedarf es z. B. der Umsetzung über städtebauliche Gebote, sind dementsprechend die Voraussetzungen nach den §§ 175 ff. zu beachten.

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

6.4.3.2 Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171b)

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

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

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

Die stadtentwicklungspolitischen Erfordernisse und Vorstellungen der Gemeinde sind letztlich auch der Maßstab für Umfang und Inhalt des städtebaulichen Entwicklungskonzepts selbst. Grundsätzlich wird das städtebauliche Entwicklungskonzept gemeindeweit aufzustellen sein. Dies folgt jedenfalls bei kleinen und mittleren Gemeinden „aus der Natur der Sache“, insbesondere aus der Notwendigkeit, die stadträumlichen und sonstigen Verflechtungen angemessen zu berücksichtigen.

Erforderlich wird damit aber lediglich die Erfassung der für die jeweilige Stadtumbaumaßnahme in dem betreffenden Gebiet bedeutsamen Aspekte und ihre Auswirkungen und ihre Bedeutung auf und für das übrige Stadtgebiet, wie z.B. die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Vor allem bei begrenzten Maßnahmen sind daher in der Regel nur entsprechend geringe Anforderungen an das Entwicklungskonzept zu stellen.

Die sich regelmäßig ergebende Notwendigkeit, das städtebauliche Entwicklungskonzept im Laufe der Zeit fortzuschreiben und anzupassen, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Einer solchen Regelung bedarf es hier jedoch ebenso wenig, wie es im Sanierungsrecht einer Regelung über die Fortschreibung der Ziele und Zwecke der Sanierung (das Sanierungskonzept) bedürfte.

Als materielle Anforderung an das städtebauliche Entwicklungskonzept ist schließlich die Beachtung des Abwägungsgebots geregelt, wobei Inhalt und Umfang der Abwägungspflicht sich unter Berücksichtigung der planerischen Gestaltungsfreiheit der Kommune sowie des informellen Charakters des Stadtentwicklungskonzepts nur situationsangepasst bestimmen lassen. Dabei schränkt der informelle Charakter des städtebaulichen Entwicklungskonzepts, d.h. das Fehlen einer unmittelbaren Rechtswirkung seiner Inhalte gegenüber Dritten, die Reichweite des Abwägungsgebots, z. B. im Vergleich zu den bodenrechtlich unmittelbar verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans, entsprechend

ein. Dies kann insbesondere, unter Beachtung der rechtsstaatlichen Grenzen, vor allem des Diskriminierungsverbots, die Abwägungsbedürftigkeit privater Belange betreffen.

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

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

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

6.4.3.3 Stadtumbauvertrag (§ 171c)

Die Regelung über den Stadtumbauvertrag folgt der Erkenntnis aus der Praxis des Stadtumbaus, dass vertragliche Lösungen zur Bewältigung des Stadtumbaus – insbesondere hinsichtlich des erforderlichen Rückbaus – regelmäßig vorzuziehen sind. In Satz 1 wird dementsprechend herausgestellt, dass die Gemeinde zur Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzepts die Möglichkeiten nutzen soll, soweit erforderlich, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Als Vertragsgegenstände werden dann in Satz 2 der Vorschrift „insbesondere“ die Durchführung des Rückbaus, der Verzicht auf die Geltendmachung von Planungsschäden sowie der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern genannt.

Durch die „Soll“-Vorschrift wird die Gemeinde verpflichtet, soweit erforderlich und nicht besondere Umstände vorliegen, die gegebenen Möglichkeiten zu städtebaulichen Verträgen zu nutzen. Auch wenn damit kein Kontrahierungszwang verbunden ist, hat die Gemeinde folglich die Möglichkeiten vertraglicher Regelungen mit den potenziell Beteiligten auszuloten (z. B. anlässlich der Beteiligung der Betroffenen im Rahmen der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts) und im Rahmen des Zumutbaren auch zu nutzen. Hierbei wird sich die Zumutbarkeit insbesondere nach der Eignung des jeweils vorgeschlagenen vertraglichen Regelungsinhalts zur Verwirklichung des dem Stadtumbau insgesamt zugrunde liegenden Konzepts beurteilen.

Die beispielhaft genannten Regelungsgegenstände des Stadtumbauvertrags, die insbesondere auch durch § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 ergänzt werden, berücksichtigen einige spezifische Probleme beim Stadtumbau und sind deshalb ausdrücklich aufgeführt. Dabei dient ihre Aufzählung auch der Verdeutlichung, dass die genannten vertraglichen Regelungen grundsätzlich von Rechts wegen nicht zu beanstanden sind und soll so Rechtssicherheit für entsprechende Vereinbarungen schaffen.

Schranken vertraglicher Gestaltung ergeben sich freilich aus den ergänzend anwendbaren Vorschriften des § 11 Abs. 2, wonach auch für Stadtumbauverträge das Angemessenheitsgebot und das Kopplungsverbot zu beachten sind. Insoweit gelten also die allgemeinen Grundsätze für öffentlich-rechtliche Verträge. Insbesondere hinsichtlich der Beurteilung der Angemessenheit wird es indes hilfreich sein, dass bereits das städtebauliche Entwicklungskonzept, bzw. die darin konkretisierten Maßnahmen, zu dessen Umsetzung der Vertrag dienen soll, nach § 171b Abs. 2 Satz 3 bereits dem Gebot gerechter Abwägung unterliegt. Aus dem Angemessenheitsgebot ergeben sich somit keine weitergehenden Anforderungen bezogen auf die in diesem Sinne abwägungsgerechten Stadtumbaumaßnahmen selbst – wie z.B. der Rückbau bestimmter Gebäude – auch soweit diese Gegenstand vertraglicher Regelungen sind.

6.4.3.4 Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171d)

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

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

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

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

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

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

6.4.4 Die Vorschriften zur sozialen Stadt (§ 171e)

Mit § 171e sollen die Programmziele des Bund-Länder-Programms soziale Stadt unterstützt und dabei insbesondere geeignete Beteiligungs- und vor allem Mitwirkungsmöglichkeiten verankert und die Bündelung des Mitteleinsatzes verbessert werden. In § 171e werden diese Zwecke mit einer gesetzlichen Formulierung des Anwendungsbereichs sowie des Gebietsbezuges in das besondere Städtebaurecht integriert und somit ihr bodenrechtlicher Bezug verdeutlicht.

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

b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Maßnahmen als städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Gebieten („Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets“), in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht, definiert. Absatz 2 Satz 2

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

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

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

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

6.5 Sonstige und redaktionelle Änderungen

6.5.1 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2)

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

6.5.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 Abs. 4)

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

6.5.3 Bemessung von Ausgleichsbeträgen (§ 153 Abs. 2)

Wenn in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Eigentümer seinen Beitrag zur Finanzierung der Sanierungskosten durch den Ausgleichsbetrag - sei es durch eine Vereinbarung nach § 154 Abs. 3 Satz 2 oder durch vorzeitige Festsetzung nach § 154 Abs. 3 Satz 3 - bereits geleistet hat, stellt der neue § 154 Abs. 2 Satz 2 klar, dass bei einer anschließenden rechtsgeschäftlichen Veräußerung

von Grundstücken oder Erbbaurechten bzw. deren Bestellung keine Preisprüfung i. S. v. § 153 Abs. 1 mehr nötig ist. Nach Entrichtung des Ausgleichsbetrages können diese Rechtsgeschäfte nämlich die Durchführung der Sanierung nicht mehr erschweren.

6.5.4 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger (§ 159 Abs. 2)

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

6.5.5 Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 6)

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

6.5.6 Verkehrswert (§ 194)

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

7 Planerhaltung

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

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

- Nach der neuen Nummer 1 des § 214 Abs. 1 Satz 1 liegt ein grundsätzlich beachtlicher Verfahrensfehler vor, wenn entgegen § 2 Abs. 3 die von der Planung berührten Belange nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen. Solche Fehler, die bislang als Mängel im Abwägungsvorgang behandelt wurden, liegen vor, wenn die von der Planung berührten Belange entweder überhaupt nicht oder nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind, obwohl sie nach Lage der Dinge hätten ermittelt und bewertet werden müssen, oder wenn die Bedeutung der ermittelten Belange verkannt worden ist. Solche Fehler können nicht mehr als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden (§ 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1).
- Die Nummer 2 des § 214 Abs. 1 Satz 1 entspricht im Wesentlichen der bisherigen Nummer 1 und benennt diejenigen Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, deren Verletzung grundsätzlich beachtlich ist.
- Die Nummer 3 des § 214 Abs. 1 Satz 1 entspricht im Wesentlichen der bisherigen Nummer 2 und zählt diejenigen Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe auf, deren Verletzung grundsätzlich beachtlich ist.
- Nummer 4 entspricht der bisherigen Nummer 3 des § 214 Abs. 1 Satz 1 und enthält essentielle Geltungsvoraussetzungen für den Flächennutzungsplan und die Satzungen, deren Fehlen für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans oder der Satzung immer beachtlich ist, da ohne ihr Vorliegen der Flächennutzungsplan oder die Satzung überhaupt nicht zustande kommt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4)

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

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

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

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

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

Die zweijährige Rügefrist gilt für folgende Fehler:

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

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

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

8 Überleitungsrecht

8.1 Überleitungsvorschrift zur Planerhaltung (§ 233 Abs. 2)

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

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

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

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

8.2 Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung (§ 239)

Die Vorschrift des § 239 regelt die Überleitung des bisherigen Grenzregelungsrechts.

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

8.3 Überleitungsvorschriften für das EAG Bau (§ 244)

8.3.1 Überleitungsvorschriften für das Bauleitplanverfahren

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

Nach § 244 Abs. 2 können Bebauungsplanverfahren, die nach dem 14. März 1999 eingeleitet worden sind und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt werden. Sofern mit einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden ist, können diese auch nach neuem Recht durchgeführt werden.

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

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

8.3.2 Überleitungsvorschriften für die Überwachung von Bauleitplänen nach § 4c

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

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

Nach § 244 Abs. 4 ist die Regelung des § 5 Abs. 1 Satz 3 zur Überprüfung von Flächennutzungsplänen auf Flächennutzungspläne, die vor dem 20. Juli 2004 aufgestellt worden sind, erstmals ab 1. Januar 2010 anzuwenden. Unberührt von der speziellen Überprüfungspflicht bleibt die Verpflichtung der Gemeinden, die Flächennutzungspläne im Rahmen ihrer allgemeinen Aufgabenerfüllung zu ergänzen, zu ändern oder gegebenenfalls neu aufzustellen, sobald und soweit dies nach § 1 Abs. 3 erforderlich ist.

8.3.4 Überleitungsvorschriften für den Wegfall der Genehmigung von Grundstücksteilungen

§ 244 Abs. 5 enthält ergänzend zur Aufhebung der Vorschriften über die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen eine Überleitungsvorschrift für Teilungsgenehmigungssatzungen nach § 19 Abs. 1 in der bisherigen Fassung, die vor dem 20. Juli 2004 wirksam beschlossen und bekannt gemacht worden sind. Die Gemeinden werden in Satz 1 ermächtigt, diese Teilungsgenehmigungssatzungen durch Satzung aufzuheben und diese ortsüblich bekannt zu machen (Satz 2). Wahlweise können sie die Bekanntmachung in Form der Ersatzverkündung entsprechend § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 vornehmen.

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

8.3.5 Überleitungsvorschriften zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22

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

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

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

enthalten, wobei von der genauen Bezeichnung der betroffenen Grundstücke abgesehen werden kann, wenn die gesamte Gemarkung betroffen ist und die Gemeinde dies dem Grundbuchamt ebenfalls mitteilt.

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

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

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

8.3.6 Überleitungsvorschriften zur Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5

Nach § 244 Abs. 7 gilt die Rückbauverpflichtung für bestimmte Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 5 Satz 2) nicht für die Zulässigkeit eines Vorhabens, das die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zum Inhalt hat, deren bisherige Nutzung vor dem 20. Juli 2004 zulässigerweise aufgenommen wurde. Die Abgabe einer Verpflichtungserklärung, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen, ist also keine Zulässigkeitsvoraussetzung, wenn eine bauliche Anlage bereits vor diesem Zeitpunkt zulässigerweise genutzt wurde und nunmehr lediglich die bisherige Nutzung geändert werden soll.

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

a) Nach § 245 Abs. 1 wird ein vor dem 20. Juli 2004 nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarungen über die Städtebauförderung beschlossenes Gebiet für Stadtumbaumaßnahmen sowie ein hierfür aufgestelltes städtebauliches Entwicklungskonzept als Gebiet bzw. Konzept im Sinne des § 171b übergeleitet. Das neue Recht ist daher auch auf diese Gebiete anwendbar, ohne dass es neuer Beschlüsse oder Verfahrensschritte bedürfte. Zugleich wird verdeutlicht, dass es auch in förderrechtlicher Hinsicht aus Anlass der gesetzlichen Neuregelungen keiner zusätzlichen Beschlüsse oder Verfahrensschritte der Gemeinde bedarf.

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

Im Auftrag

gez.

Olaf Langlotz
Abteilungsleiter

Ministerium für Bau und Verkehr
Erfurt, 26.07.2005
Az.: 22-4606

UMWELTBERICHT

Vorbemerkung:

Die detaillierte Aufführung der Umweltbelange in den Gliederungsnummern 2.1, 2.2 und 2.3 bedeutet nicht, dass in jedem Fall Ausführungen zu jedem der Unterpunkte erforderlich sind. Gegenstand der Umweltprüfung sind nur Umweltbelange, die erheblich betroffen sind. I. d. R. wird jeweils auf die gleichen Belange einzugehen sein.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung

Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.2 Übergeordnete Ziele

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, (Anlage Nr. 1b) (z.B. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g))

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Anlage Nr. 2a)

2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Landschaft
- biologische Vielfalt
- Wirkungsgefüge

2.1.2 Natura 2000 -Gebiete

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)

2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)

- Menschen und ihre Gesundheit
- Bevölkerung insgesamt

2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

- Kulturgüter
- sonstige Sachgüter

2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Nr. 2.1, 2.3 und 2.4 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)

2.2 Prognose

über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Anlage Nr. 2b)

2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft

- Klima
- Landschaft
- biologische Vielfalt
- Wirkungsgefüge

2.2.2 Natura 2000 -Gebiete

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)

2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)

- Menschen und ihre Gesundheit
- Bevölkerung insgesamt

2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

- Kulturgüter
- sonstige Sachgüter

2.3 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage Nr. 2c)

2.3.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Landschaft
- biologische Vielfalt

2.3.2 Natura 2000 -Gebiete

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)

2.3.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)

- Menschen und ihre Gesundheit
- Bevölkerung insgesamt

2.3.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

- Kulturgüter
- sonstige Sachgüter

Dabei auch einzugehen auf:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e),
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f),
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h).

2.4 Alternativen

in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Anlage Nr. 2d)

3. Ergänzende Angaben

3.1 Methodik

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik), etwa im Hinblick auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen (Anlage Nr. 3a)

3.2 Monitoring

die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Anlage Nr. 3b)

3.3 Zusammenfassung

allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage (Anlage Nr. 3c)

DAVON ZU TRENNEN
und erst nachträglich zu erstellen

Erklärung zum Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6 Abs. 5, § 10 Abs. 4)