



MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

40. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 2. September 1987

Nummer 54

Inhalt

I.

**Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes
für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.**

Glied- Nr.	Datum	Titel	Seite
2310	6. 7. 1987	RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Baugesetzbuch: Änderungen gegenüber den bisherigen Regelungen im Bundesbaugesetz	1276

I.

2310

Baugesetzbuch**Änderungen gegenüber den bisherigen Regelungen im Bundesbaugesetz**

RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 6. 7. 1987 - I A 4 - 16.16

Inhaltsübersicht

- 1 **Einleitung**
- 2 **Bauleitplanverfahren**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Berücksichtigung einer Entwicklungsplanung und anderer informeller Planungen
 - 2.3 Planungsgrundsätze (§ 1 Abs. 5)
 - 2.4 Abstimmungsgebot benachbarter Gemeinden (§ 2 Abs. 2)
 - 2.5 Bürgerbeteiligung (§ 3)
 - 2.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4)
 - 2.7 Anpassung an den Flächennutzungsplan (§ 7)
 - 2.8 Genehmigung und Anzeige von Bauleitplänen und sonstigen Satzungen (§ 11)
 - 2.9 Neubekanntmachung der geänderten Fassung des Flächennutzungsplans (§ 6 Abs. 6)
 - 2.10 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 12)
 - 2.11 Vereinfachte Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen (§ 13)
 - 2.12 Überleitungsvorschriften (§ 233)
- 3 **Inhalt der Bauleitpläne**
 - 3.1 Erforderlichkeit von Darstellungen im Flächennutzungsplan und von Festsetzungen im Bebauungsplan
 - 3.2 Ausnahmen von Flächen und sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 1)
 - 3.3 Darstellungskatalog des Flächennutzungsplans (§ 5 Abs. 2)
 - 3.4 Kennzeichnung bestimmter Flächen im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3)
 - 3.5 Nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 4)
 - 3.6 Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 5)
 - 3.7 Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1)
 - 3.8 Kennzeichnung bestimmter Flächen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5)
 - 3.9 Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 6)
 - 3.10 Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8)
- 4 **Sicherung der Bauleitplanung**
 - 4.1 Veränderungssperre (§§ 14, 16-18)
 - 4.2 Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15)
 - 4.3 Teilungsgenehmigung (§ 19-22)
 - 4.4 Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinden (§§ 24-28)
 - 4.5 Überleitungsvorschriften (§§ 234, 235)
- 5 **Zulässigkeit von Vorhaben**
 - 5.1 Begriff des Vorhabens (§ 29)
 - 5.2 Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30)
 - 5.3 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31)
 - 5.4 Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33)
 - 5.5 Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34)
 - 5.6 Vorhaben im Außenbereich (§ 35)
 - 5.7 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde (§ 36)
 - 5.8 Überleitungsvorschriften (§ 236)
- 6 **Erschließung**
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Bindung an den Bebauungsplan (§ 125)
 - 6.3 Erschließungsanlagen (§ 127)
 - 6.4 Erschließungsaufwand (§§ 128, 130)
 - 6.5 Vorausleistung (§ 133)
 - 6.6 Bekanntgabe des Beitragsbescheides (§§ 134, 135)
 - 6.7 Billigkeitsregelung (§ 135)
 - 6.8 Überleitungsvorschriften (§ 242)
- 7 **Erhaltungssatzung**
 - 7.1 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (§ 172)
 - 7.2 Genehmigung, Übernahmeanspruch (§ 173)
 - 7.3 Ausnahmen (§ 174)
 - 7.4 Enteignungsmöglichkeiten, Vorkaufsrechte, Ordnungswidrigkeiten (§§ 24, 85, 213)
 - 7.5 Überleitungsvorschriften (§ 237)
- 8 **Wirksamkeitsvoraussetzungen des Flächennutzungsplans und der Satzungen**
 - 8.1 Beachtlichkeit von Rechtsverstößen (§ 214)
 - 8.2 Fristen für die Geltendmachung von Rechtsverstößen; Behebung von Fehlern (§ 215)
 - 8.3 Aufgaben im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren (§ 216)
 - 8.4 Überleitungsvorschriften (§ 244)
- 1 **Einleitung**

Das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) tritt am 1. Juli 1987 in Kraft. Es faßt das Bundesbaugesetz (BBauG) und das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) einschließlich der OrdnungsmaßnahmenVO und der AusgleichsbetragsVO zusammen und ist wie folgt aufgebaut:

Im Ersten Kapitel „Allgemeines Städtebaurecht“ sind die Vorschriften über die Bauleitplanung, die Sicherung der Bauleitplanung, die Zulässigkeit von Vorhaben, die Entschädigung, die Bodenordnung, die Enteignung und die Erschließung enthalten. Das Baugesetzbuch übernimmt den Aufbau und weitgehend auch die Paragraphenfolge des BBauG.

Das Zweite Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ enthält die Vorschriften über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote, Sozialplan und Härteausgleich, Miet- und Pachtverhältnisse sowie über städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur.

Das Dritte Kapitel „Sonstige Vorschriften“ beinhaltet die Teile Wertermittlung, allgemeine Vorschriften, Zuständigkeiten, Verwaltungsverfahren, Wirksamkeitsvoraussetzungen für den Flächennutzungsplan und die städtebaurechtlichen Satzungen und Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen.

Das Vierte Kapitel enthält die Überleitungs- und Schlußvorschriften.

Das Baugesetzbuch bewirkt eine Reihe von Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage. Unter den Ziffern 2 bis 8 werden die wesentlichen Änderungen im einzelnen erläutert. Darüber hinaus wird auf Änderungen in folgenden Teilbereichen hingewiesen:

 - Die Umlegung ist künftig auch im Geltungsbereich eines „einfachen Bebauungsplans“ zulässig. Wesentliche Änderungen des Umlegungsrechts betreffen die Vorwegausscheidung von Flächen aus der Umlegungsmasse (§ 55) und die Auslegung des Umlegungsplans statt der Umlegungskarte (§ 69).
 - Änderungen des Enteignungsrechts betreffen insbesondere das „Enteignungsprivileg“ der Gemeinde. Die Enteignung eines Grundstücks zu dem Zweck, es für die bauliche Nutzung vorzubereiten oder es der baulichen Nutzung zuzuführen, kann auch zugunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers und in den Fällen des § 85 Abs. 1 Nr. 5 auch zugunsten eines Bauwilligen verlangt werden (§ 87 Abs. 3).

- Die Bestimmungen der §§ 136 bis 171 treten an die Stelle des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) sowie der Verordnung über die Kosten der Ordnungsmaßnahmen nach § 41 Abs. 2 StBauFG vom 20. Januar 1976 (BGBl. I S. 174), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. November 1978 (BGBl. I S. 1833), und der Verordnung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 41 und 42 StBauFG vom 6. Februar 1976 (BGBl. I S. 273). Die Vorschriften des StBauFG sind jedoch nach Maßgabe der Überleitungsbestimmungen des Ersten Teils des Vierten Kapitels weiter anzuwenden (§§ 235 Abs. 2, 240 Abs. 2, 241 und 245 Abs. 3 bis 5 sowie Abs. 8 bis 11).
- Bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff.) sind die Vorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen nicht in das Baugesetzbuch übernommen worden. § 245 Abs. 10 und 11 enthalten hierzu Übergangsregelungen. Danach sind die §§ 71 bis 75 StBauFG noch bis zum 31. Dezember 1987 weiter anzuwenden. Die Regelungen über die Finanzierung der Sanierung gelten zunächst weiter. Die Vorschriften über Steuererleichterungen sind in die jeweiligen Steuergesetze übernommen worden (s. Art. 2 Nr. 15 bis 20 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 – BGBl. I S. 2191 ff. –). Die Aufführung aller im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke in der Sanierungssatzung ist nicht mehr erforderlich. Ausreichend ist, daß das Gebiet in der Sanierungssatzung genau bezeichnet ist (§ 142 Abs. 3). Im „vereinfachten Sanierungsverfahren“ gilt jetzt grundsätzlich auch die Verfügungs- und Veränderungssperre des § 144 (bisher § 15 StBauFG), sie kann allerdings von der Gemeinde insgesamt oder teilweise ausgeschlossen werden. Die Entscheidung darüber steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Der Umfang der jährlichen Prüfung der Sanierungsträger ist nach ersatzloser Streichung des § 35 Abs. 4 StBauFG stark eingeschränkt.
- Städtebauliche Entwicklungsbereiche können nicht mehr (neu) festgelegt werden; die Vorschriften der §§ 165 bis 171 finden nur auf bereits vor Inkrafttreten des Baugesetzbuches förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche Anwendung.
- Die Vorschriften über die städtebaulichen Gebote (§§ 175 bis 179) sind bis auf die Streichung des Nutzungsgebotes ohne wesentliche Änderungen übernommen worden. Das gilt entsprechend für die Vorschriften über den Sozialplan und den Härteausgleich (§§ 180, 181), über Miet- und Pachtverhältnisse (§§ 182 bis 186) und über städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur (§§ 187 bis 191).
- Die Vorschriften über die Wertermittlung (§§ 192 bis 199) sind im wesentlichen auf materielles Recht beschränkt. Nach § 243 bleiben die bisherigen Vorschriften der §§ 136 bis 144 BBauG jedoch solange in Kraft, bis die Wertermittlungsverordnung des Bundes und die Gutachterausschuß-Verordnung des Landes geändert sind.
- Art. 2 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 regelt die Änderung einer Reihe von Bundesgesetzen. Als wichtigste Änderungen sind die Ergänzung der Verwaltungsgerichtsordnung um eine Nichtvorlagebeschwerde im Normenkontrollverfahren (Nr. 9) und die Übernahme steuerlicher Regelungen, die bisher im StBauFG enthalten waren, in die Steuergesetze in Nrn. 15–20 zu nennen.

2 Bauleitplanverfahren

2.1 Allgemeines

Das gestufte, in mehrere Abschnitte gegliederte, insgesamt aber eine Einheit bildende Planaufstellungsverfahren ist in das Baugesetzbuch übernommen worden.

2.1.1

In den Verfahrensvorschriften ist an mehreren Stellen der im bisherigen Recht enthaltene Begriff „Gemeinde“ gestrichen worden, damit aus dem Bundesrecht keine Verpflichtung zu Beschlüssen durch den Gemeinderat entnommen werden kann (vgl. z. B. § 2 Abs. 1 Satz 1 im Gegensatz zu § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG, § 3 Abs. 1 im Gegensatz zu § 2a Abs. 2 bis 4 BBauG). In einzelnen Verfahrensstadien des Bauleitplanverfahrens sind wie bisher verfahrensleitende Entscheidungen der Gemeinde erforderlich. Nach Streichung des Begriffs „Gemeinde“ in den Verfahrensvorschriften entscheidet sich die Frage, welches Organ der Gemeinde tätig werden muß, allein nach Kommunalrecht. Bei den verfahrensleitenden Entscheidungen handelt es sich nach der derzeitigen Rechtslage nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung, so daß sie nicht von der Verwaltung, sondern nur von der Vertretungskörperschaft getroffen werden können. Nach § 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für die Beschlüsse zuständig. Eine Delegation der Entscheidungsbefugnis vom Gemeinderat auf Ausschüsse ist nicht möglich, weil das Bauleitplanverfahren insgesamt als rechtliche Einheit angesehen werden muß, es zur Entstehung einer Satzung bzw. des Flächennutzungsplans führt und deshalb in allen Phasen vom Willen der Gemeindevertretung getragen werden muß. Im Ergebnis hat sich demnach an der Zuständigkeit des Gemeinderates für alle verfahrensleitenden Beschlüsse nichts geändert. Ebenfalls unverändert bleibt die Möglichkeit, derartige Beschlüsse durch Fachausschüsse vorbereiten zu lassen, und das Anhörungsrecht der Bezirksvertretungen nach § 13 b Abs. 4 Satz 2 GO.

2.1.2

Die Vorschriften über die Überleitung bestehender baurechtlicher Vorschriften und städtebaulicher Pläne aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (§ 173 BBauG 1960) sind ersatzlos entfallen. Der Gesetzgeber ist dabei vom Fortbestand solcher Vorschriften und Pläne ausgegangen, soweit sie nicht selbst eine Zeitbegrenzung beinhalten, wie z. B. die aufgrund des Preußischen Verwaltungsgesetzes erlassenen Pläne.

2.2

Berücksichtigung einer Entwicklungsplanung und anderer informeller Planungen

§ 1 Abs. 5 BBauG, wonach der Inhalt einer beschlossenen Entwicklungsplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist, soweit er städtebaulich von Bedeutung ist, ist nicht in das Baugesetzbuch übernommen worden. Dadurch sind die formellen Zusammenhänge zwischen Bauleitplanung und Entwicklungsplanung gelöst. Eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung ist im Sinne einer internen Bindung auch künftig zu berücksichtigen, soweit ihr Inhalt städtebaulich von Bedeutung ist, und mit den anderen planbetroffenen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen. Dies gilt entsprechend für andere informelle Planungen, die sich in der Praxis der Gemeinden herausgebildet haben und z. T. in zeitlichem Vorlauf und sachlichem Bezug zur Aufstellung von Bauleitplänen betrieben werden. Einer besonderen Berücksichtigungsklausel im Bundesrecht bedarf es dafür nicht. Informelle Planungen kommen als Entscheidungshilfen z. B. in Betracht bei Erlaß von Vorkaufsrechtsatzungen nach § 25 Abs. 1, bei der Erteilung von Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2, bei der Zulassung von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 oder vor der förmlichen Planreife nach § 33 Abs. 2, als Teil der vorbereitenden Untersuchungen bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach § 140 oder bei der Aufstellung eines „vorzeitigen“ Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4.

2.3

Planungsgrundsätze

Der Hauptsatz der Bauleitplanung in § 1 Abs. 1 Satz 1 (bisher § 1 Abs. 6 Satz 1 BBauG) ist dahin ergänzt worden, daß Bauleitpläne (auch) dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dadurch soll die Um-

weltvorsorge als Teilaufgabe der Bauleitplanung betont werden.

Die Aufzählung der Belange in § 1 Abs. 5 Satz 2, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen hat, ist durch weitere – z. B. Denkmalschutz und Denkmalpflege, Naturhaushalt, verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung sowie Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen – ergänzt und insgesamt anders aufgebaut worden. Da alle Belange gleichen Rang behalten und die Aufzählung nicht abschließend ist, ist darin keine Änderung des materiellen Rechts zu sehen.

Neu aufgenommen ist in § 1 Abs. 5 Satz 3 eine Bodenschutzklausel. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Gesetzgeber will die Gemeinden dazu anhalten, jede Bauleitplanung, die Teile des Außenbereiches in Anspruch nimmt, Freiflächen im Siedlungsbereich verkleinert oder zu einer weiteren Versiegelung von Boden führt, auf Notwendigkeit, Ausmaß und Intensität sorgfältig zu prüfen. Der Innenentwicklung soll dabei möglichst der Vorrang eingeräumt werden. Die Bodenschutzklausel ist als „Soll-Vorschrift“ ausgestaltet. Aus ihrer systematischen Stellung – nach der beispielhaften Aufzählung der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange – ergibt sich, daß die Gemeinde bei der Prüfung der einzelnen Belange auch deren Auswirkungen auf Grund und Boden im einzelnen zu prüfen hat. Das Ergebnis der Planung soll die Zielsetzung des Gesetzes möglichst weitgehend erreichen. Insoweit beinhaltet die Bodenschutzklausel ein Optimierungsgebot. Diese besondere Prüfung der Auswirkungen auf Grund und Boden muß im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan ihren Niederschlag finden. Die Bodenschutzklausel begründet keinen Vorrang bei der Abwägung mit der Folge, daß der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden von sich aus den Vorrang vor anderen Belangen, z. B. der Freizeit und des Sports, der Wirtschaft oder des Verkehrs, hätte beanspruchen könnte. Allerdings ergibt sich aus der Funktion der Bauleitplanung zur Umweltvorsorge und den systematischen Zusammenhängen der einzelnen Vorschriften des § 1 Abs. 5 ein besonderes Gewicht der Bodenschutzklausel. Andererseits kann aus ihr allein kein selbständig tragender Grund, einem Flächennutzungsplan oder selbständigen oder vorzeitigen Bebauungsplan die Genehmigung zu versagen oder einen Bebauungsplan sonst im Anzeigeverfahren zu beanstanden, hergeleitet werden, sondern ein derartiger Grund kann sich nur im Zusammenhang mit der Verletzung anderer Belange (z. B. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Naturhaushaltes oder des Wassers) ergeben. Das Schutzgebot des § 1 Abs. 5 Satz 4 (bisher § 1 Abs. 6 Satz 3 BBauG) erstreckt sich nunmehr auf „Wald“ und nicht – wie bisher – auf „forstwirtschaftlich genutzte Flächen“. Es steht in systematischem und sachlichem Zusammenhang mit der neu eingefügten Bodenschutzklausel und erhält dadurch eine größere Bedeutung für die Planungspraxis.

2.4 Abstimmungsgebot benachbarter Gemeinden

Das Gebot in § 2 Abs. 2, Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, ist – im Gegensatz zu § 2 Abs. 4 BBauG – als zwingendes Recht ausgebildet. Es setzt voraus, daß eine sachliche Notwendigkeit für eine Abstimmung des Bauleitplans besteht, weil der Bauleitplan Auswirkungen auf Belange benachbarter Gemeinden haben kann.

2.5 Bürgerbeteiligung

Das Verfahren der Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung (bisher § 2a BBauG) ist jetzt in § 3 geregelt. Das Baugesetzbuch hält am bisherigen System der Bürgerbeteiligung – vorgezogene Bürgerbeteiligung zu einem möglichst frühen Zeitpunkt, öffentliche Auslegung mit dem Anregungsverfahren gegen Ende des Planverfahrens – fest.

2.5.1 Zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung enthält § 3 Abs. 1 Satz 1 trotz Änderungen des Wortlauts im Vergleich zu den Vorschriften des BBauG keine Änderungen des materiellen Rechts. Es sind lediglich einige die Ausgestaltung des Verfahrens betreffende Regelungen entfallen. Die Ausgestaltung des Verfahrens liegt jetzt ganz im Ermessen der Gemeinde.

Neu ist die in § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 enthaltene Möglichkeit, von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung abzusehen, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage erfolgt ist. Diese Ausnahme von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung setzt voraus:

- Die „andere planerische Grundlage“ muß in ihrem wesentlichen Inhalt dem vorgesehenen Bauleitplan entsprechen. Das kann ein Plan mit städtebaulichen Konzeptionen, wie z. B. ein Rahmenplan, sein. Ein informeller Plan für ausschl. sachliche Teilbereiche – z. B. ein Nutzungs- oder Versorgungs- oder Grünflächen- oder Gestaltungsplan – reicht nur aus, wenn auch der Bebauungsplan nur Teilkomplexe regeln soll.
- Die vorangegangene Unterrichtung muß nach Inhalt und Methode den Grundsätzen des § 3 Abs. 1 Satz 1 entsprechen.
- Die vorangegangene Unterrichtung muß in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit der beabsichtigten Bauleitplanung stehen. Interessierte Bürger müssen die vorangegangene Unterrichtung mit der beabsichtigten Bauleitplanung in Zusammenhang bringen können und die Ergebnisse müssen für die beabsichtigte Bauleitplanung verwertbar sein.

2.5.2 Für die Fortführung des Verfahrens bei Änderungen des Entwurfs nach der öffentlichen Auslegung enthält § 3 Abs. 3 gegenüber der bisherigen Regelung in § 2a Abs. 7 BBauG erhebliche Änderungen.

2.5.2.1 § 3 Abs. 3 erfaßt auch Änderungen des Entwurfs des Flächennutzungsplans und nicht nur – wie bisher – Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung.

2.5.2.2 Für die erneute öffentliche Auslegung kann bestimmt werden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Planentwurfs vorgebracht werden können. Auf diese Beschränkung ist in der ortsüblichen Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung hinzuweisen. Auszulegen ist wie bisher der ganze Planentwurf; die Beschränkungsmöglichkeit bezieht sich nur auf das Vorbringen von Bedenken und Anregungen. Die Änderungen oder Ergänzungen müssen im Planentwurf hervorgehoben und begründet sein. Ob Bedenken und Anregungen die geänderten Teile betreffen, ist nach den Auswirkungen der Änderungen oder Ergänzungen zu beurteilen. Werden Bedenken und Anregungen dennoch zu den nicht geänderten oder ergänzenden Teilen vorgetragen, sind sie dann zu berücksichtigen, wenn sie abwägungserheblich sind.

2.5.2.3 Statt einer erneuten öffentlichen Auslegung kann eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden. Voraussetzung dafür ist, daß die Änderungen und Ergänzungen beim Entwurf des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berühren und beim Entwurf des Flächennutzungsplans im Umfang geringfügig oder von geringer Bedeutung sind. Der Begriff „Grundzüge der Planung“ hat sich nicht geändert und ist wie bisher in § 13 BBauG auszulegen. Änderungen von Flächen, die im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt sind, sind im Umfang geringfügig und von geringer Bedeutung, wenn die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht geändert wird, die grundsätzliche Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen zueinander nicht verändert wird oder es sich um Detailfragen einschl. geringfügiger räumlicher Verschiebungen handelt. Wird unter den genannten Voraussetzungen von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen, so ist die Beteili-

gung in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 1 Satz 2 durchzuführen (vgl. 2.10).

2.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die bisherige Beteiligungsvorschrift des § 2 Abs. 5 BBauG ist mit der Ergänzung in § 4 Abs. 1 übernommen worden, daß diejenigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden sollen, die „von der Planung berührt werden können“. Dabei handelt es sich um eine Klarstellung und nicht um eine Änderung des materiellen Rechts.

Aufgrund des neuen § 4 Abs. 2 können die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Erläuterungsbericht bzw. Begründung gleichzeitig durchgeführt werden. Die Zusammenfassung dieser Verfahrensstufen kann die Planverfahren beschleunigen. Sie kommt allerdings nur in Betracht, wenn entweder eine Vorabstimmung mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt worden ist oder von ihnen Stellungnahmen zu erwarten sind, die nicht zu einer Änderung des Planentwurfs führen. Andernfalls würde der vermeintliche Zeitgewinn durch die erneute Beteiligung wegen Änderung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3) wieder entfallen.

2.7 Anpassung an den Flächennutzungsplan

Die zu § 7 Satz 2 angefügte neue Regelung in den Sätzen 3 bis 5 betrifft den nachträglichen Widerspruch eines Fachplanungsträgers gegen die Festsetzungen des Flächennutzungsplans, wenn eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich macht. Ein derartiger Widerspruch ist nur zulässig, wenn die für die Abweichung geltend gemachten die städtebaulichen Belange nicht nur unwesentlich überwiegen. Abweichend vom bisherigen Recht hat der Fachplanungsträger der Gemeinde nach Satz 5 in entsprechender Anwendung des § 37 Abs. 3 Aufwendungs- und Kostenersatz zu leisten.

2.8 Genehmigung und Anzeige von Bauleitplänen und sonstigen Satzungen

Das Baugesetzbuch ersetzt den Genehmigungsvorbehalt für Bauleitpläne und städtebaurechtliche Satzungen durch folgende Regelungen:

Genehmigungspflichtig sind:

- Flächennutzungspläne einschl. Änderungen und Ergänzungen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2,
- selbständige Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 2,
- vorzeitige Bebauungspläne nach § 8 Abs. 4 einschl. deren vereinfachte Änderung oder Ergänzung bei fristgerechtem Widerspruch eines Beteiligten (§ 13 Abs. 1 Satz 3).

Anzeigepflichtig sind:

- alle übrigen Bebauungspläne (§ 11 Abs. 1) einschl. deren vereinfachte Änderungen und Ergänzungen bei fristgerechtem Widerspruch eines Beteiligten (§ 13 Abs. 1 Satz 3),
- Satzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22),
- Satzungen zur Feststellung im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Nr. 1),
- Satzungen zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Nr. 2),
- Satzungen zur Abrundung im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Nr. 3),
- Satzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes (§ 143 Abs. 1) und deren Aufhebung (§ 162),
- Beschlüsse zur förmlichen Festlegung von Anpassungsgebieten (§ 170).

Genehmigungs- und anzeigefrei sind:

- Satzungen über Veränderungssperren (§ 16).

- Satzungen zur Begründung des besonderen Vorkaufsrechts (§ 25),
- Erhaltungssatzungen (§ 172).

2.8.1 Das Genehmigungsverfahren

Die Vorschriften über die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sind in § 6 weitgehend unverändert übernommen worden. In Abs. 3 ist der bisherige Satz 1, der die Genehmigung unter Auflagen regelte, gestrichen worden. Die bisherige Praxis, eine Genehmigung nach Maßgabe oder mit Auflagen auf der Grundlage des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu erteilen, bleibt davon jedoch unberührt. Das Ausnehmen von räumlichen und sachlichen Teilen des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ist nicht mehr von einem entsprechenden Antrag der Gemeinde abhängig (bisher Satz 2).

Im übrigen gilt der RdErl. zur Genehmigung von Bauleitplänen v. 2. 12. 1977 (MBL NW. S. 1892/SMBl. NW. 2311) entsprechend fort.

2.8.2 Das Anzeigeverfahren

2.8.2.1 Die Gemeinde hat den beschlossenen Bebauungsplan oder die sonstige Satzung bei der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. Die höhere Verwaltungsbehörde hat binnen einer Frist von 3 Monaten ab Eingang der Anzeige eine rechtsaufsichtliche Prüfung durchzuführen. Bezüglich der Vorlage der Bebauungspläne nebst den erforderlichen Unterlagen durch kreisangehörige Gemeinden, der Berechnung der Drei-Monats-Frist, der Benachrichtigung der Gemeinde über den Eingang des Antrages und das Datum des Fristablaufes und die Folgen bei der Vorlage nicht prüffähiger Unterlagen gelten die Regelungen in den Ziffn. 1 und 2 des RdErl. v. 2. 12. 1977 (MBL NW. S. 1892/SMBl. NW. 2311) entsprechend auch für das Anzeigeverfahren.

2.8.2.2 Die rechtsaufsichtliche Prüfung erstreckt sich – wie im Genehmigungsverfahren – darauf, ob der Bebauungsplan ordnungsgemäß zustande gekommen ist und dem Baugesetzbuch, den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften entspricht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 6 Abs. 2). Gemäß § 216 sind im Anzeigeverfahren auch die Vorschriften zu prüfen, deren Verletzung sich nach den §§ 214 und 215 auf die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung nicht auswirkt. Bei der rechtsaufsichtlichen Prüfung darf die Aufsichtsbehörde ihr Ermessen nicht an die Stelle des Planungsermessens der Gemeinde stellen. Ein Rechtsverstoß liegt allerdings dann vor, wenn der Gemeinde bei der Abwägung ein Abwägungsfehler i. S. d. allgemein anerkannten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unterlaufen ist.

2.8.2.3 Nach Abschluß der rechtsaufsichtlichen Prüfung, jedenfalls innerhalb der Drei-Monats-Frist, hat die höhere Verwaltungsbehörde gegenüber der Gemeinde entweder zu erklären, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden, oder Rechtsverstöße geltend zu machen. Dabei sind die Rechtsverstöße im einzelnen zu bezeichnen und zu begründen (§ 39 Verwaltungsverfahrensgesetz). Rechtsverstöße können auch für einen räumlichen oder sachlichen Teil des Bebauungsplans geltend gemacht werden. § 6 Abs. 3 gilt für Bebauungspläne zwar nicht mehr. Gleichwohl können aber Teile beanstandet werden und von der Anzeigebehörde erklärt werden, daß unabhängig davon der übrige Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden kann.

2.8.2.4 Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 sind Rechtsverstöße innerhalb der Drei-Monats-Frist geltend zu machen. Die rechtsaufsichtliche Prüfung muß daher insgesamt innerhalb dieser Frist abgeschlossen sein. Wenn eine Beanstandung von Rechtsverstößen innerhalb der Frist erfolgt ist, ist danach die Geltendmachung weiterer Rechtsverstöße ausgeschlossen. Auch wenn die höhere Verwaltungsbehörde erklärt hat, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden, kann sie danach Rechtsverstöße nicht mehr geltend machen.

- 2.8.2.5 Eine Verlängerung der Drei-Monats-Frist ist für das Anzeigeverfahren nicht vorgesehen. Macht die höhere Verwaltungsbehörde innerhalb der Drei-Monats-Frist RechtsverstöÙe nicht geltend oder erfolgt dies nach Ablauf der Drei-Monats-Frist, so gilt das Anzeigeverfahren als durchgeführt.
- 2.8.2.6 In den Fällen, in denen die Genehmigung bisher unter Maßgabe oder mit einer Auflage erteilt werden konnte, kann jetzt die Geltendmachung von RechtsverstöÙen im Anzeigeverfahren mit einer Nebenbestimmung verknüpft werden, daß die Geltendmachung von RechtsverstöÙen entfällt, wenn die Gemeinde dieser Nebenbestimmung entspricht. Eine derartige Verfahrensweise setzt einen behebbaren RechtsverstöÙ durch die Gemeinde voraus.
- 2.8.2.7 Die Gemeinde darf den Bebauungsplan gem. § 12 nur bekannt machen und dadurch dessen Inkrafttreten bewirken, wenn
- die höhere Verwaltungsbehörde erklärt hat, daß RechtsverstöÙe nicht geltend gemacht werden,
 - die höhere Verwaltungsbehörde innerhalb der Drei-Monats-Frist keine Erklärung abgegeben hat oder
 - die Gemeinde geltend gemachte RechtsverstöÙe behoben hat.
- 2.8.3 **Anzeige von Bebauungsplänen bei gleichzeitiger Aufstellung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren)**
- Ein im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 aufgestellter Bebauungsplan kann bereits vor Genehmigung des Flächennutzungsplans angezeigt und bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten am Flächennutzungsplan anzunehmen ist, daß er aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. § 8 Abs. 3 Satz 2 legt für die Beurteilung, ob bei einem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan das „Entwicklungsgebot“ beachtet ist, als Kriterium eine „Planreife“ des Flächennutzungsplans zugrunde (vgl. Ziff. 5.4.2). Es ist Sache der Gemeinde, bei der Anzeige des Bebauungsplans den Stand der Planungsarbeiten am Flächennutzungsplan durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen.
- 2.9 **Neubekanntmachung der geänderten Fassung des Flächennutzungsplans**
- Der neu eingefügte § 6 Abs. 6 regelt die Neubekanntmachung eines mehrfach geänderten Flächennutzungsplans. Danach kann die Gemeinde mit dem Beschluß über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans zugleich auch beschließen, daß der Flächennutzungsplan in der geänderten Fassung neu bekanntzumachen ist. Die „geänderte Fassung“ umfaßt alle bisher durchgeführten Änderungen, d. h. es ist eine Planzeichnung zu erstellen, in die alle Änderungen eingearbeitet sind. Zur Klarstellung ist anzumerken, daß diese Planzeichnung nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist, das dem Beschluß nach § 6 Abs. 6 vorangeht. Demgemäß hat die Neubekanntmachung keine konstitutive Wirkung; das bedeutet, daß bei Zweifeln über Art und Umfang einer vorangegangenen Änderung deren genehmigte und bekanntgemachte Fassung maßgeblich ist. Eine Zusammenfassung der Erläuterungsberichte der vorangegangenen Änderungen ist aufgrund des § 6 Abs. 6 nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan ist i. d. F., in der er neu bekanntgemacht worden ist, der höheren Verwaltungsbehörde und bei kreisangehörigen Gemeinden auch dem Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde zuzuleiten.
- 2.10 **Inkrafttreten des Bebauungsplans**
- Nach § 12 ist die Erteilung der Genehmigung oder die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntzumachen. „Durchführung des Anzeigeverfahrens“ bedeutet dabei, daß entweder von der höheren Verwaltungsbehörde RechtsverstöÙe nicht geltend gemacht worden sind, geltend ge-

machte RechtsverstöÙe von der Gemeinde behoben worden sind oder wegen Ablaufs der Drei-Monats-Frist das Anzeigeverfahren als durchgeführt gilt.

Nach § 12 Satz 2 erster Halbsatz ist der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Die weitere Anforderung, daß das Bereithalten „spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung“ erfolgen muß, ist nicht in das Baugesetzbuch übernommen worden. Es ist daher unschädlich, wenn „Wirksamwerden der Bekanntmachung“ und „Bereithalten zu jedermanns Einsicht“ nicht auf einen Zeitpunkt zusammenfallen. Allerdings darf der Zeitabstand zwischen dem Wirksamwerden der Bekanntmachung und der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan nur kurz (weniger als 1 Woche) sein. Aus den Formulierungsänderungen in den Sätzen 3 bis 5 ergeben sich keine materiellen Rechtsänderungen.

2.11 Vereinfachte Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen

2.11.1 Bei der vereinfachten Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans ergeben sich trotz Änderung des Wortlautes in § 13 Abs. 1 keine Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage. In Satz 1 wird klargestellt, daß es neben der Bürgerbeteiligung auch des förmlichen Verfahrens der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und eines öffentlich bekanntzumachenden Aufstellungsbeschlusses nicht bedarf. Eine Änderung der Rechtslage ist auch nicht dadurch erfolgt, daß die Beteiligung der Eigentümer „benachbarter“ Grundstücke nicht mehr ausdrücklich genannt ist, da bei Planänderungen eine Betroffenheit der benachbarten Grundstücke ohnehin anzunehmen sein wird.

2.11.2 Neu eingeführt ist in § 13 Abs. 2 für Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans ein vereinfachtes Verfahren. Sachliche Voraussetzung ist, daß die Änderung „im Umfang geringfügig oder von geringer Bedeutung“ ist. Dies ist anzunehmen, wenn die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht geändert wird, die Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen zueinander nicht grundsätzlich geändert wird und es sich um Detailfragen einschl. geringfügiger räumlicher Verschiebungen handelt. Bei der Beurteilung ist auch zu berücksichtigen, daß der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der Art der Bodennutzung darstellt, also als grobes Raster und nicht parzellenscharf wirkt, und er im Rahmen des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 der Gemeinde ohnehin Raum für eigenständiges Planen gibt. Das Verfahren der vereinfachten Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans entspricht dem der vereinfachten Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans; allerdings bedarf es in jedem Fall der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

2.12 Überleitungsvorschriften

Für die Anwendung der materiellen Vorschriften des Baugesetzbuches über die Bauleitplanung ist darauf abzustellen, wann mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange oder der öffentlichen Auslegung begonnen worden ist. Ist dies vor dem 1. Juli 1987 geschehen, so verbleibt es bei den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§ 233 Abs. 1).

Die Anwendung des Verfahrensrechts richtet sich nach dem Grundsatz: ein vor dem 1. Juli 1987 begonnener Verfahrensabschnitt wird nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes fortgesetzt, die folgenden Verfahrensabschnitte richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 233 Abs. 2).

Bei vereinfachten Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplans sind die Vorschriften des Bundesbaugesetzes weiterhin anzuwenden, wenn die vereinfachte Änderung vor dem 1. Juli 1987 eingeleitet worden ist (§ 233 Abs. 3).

Die Genehmigung von Bauleitplänen ist nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes durchzuführen, wenn die Genehmigung vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden ist (§ 233 Abs. 4).

3 Inhalt der Bauleitpläne

3.1 Erforderlichkeit von Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Einleitungssätze über die Darstellungen im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 erster Halbsatz) und Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 erster Halbsatz) sind gegenüber der Fassung des BBauG geändert worden. Die Bestimmungen, Darstellungen und Festsetzungen zu treffen, „soweit es erforderlich ist“, sind durch die Formulierung „können dargestellt werden“ bzw. „können festgesetzt werden“ ersetzt worden. Damit soll das planerische Ermessen der Gemeinde bei Entscheidungen über den Umfang der Planinhalte klargestellt werden. Auch nach bisherigem Recht bestand keine eigenständige Verpflichtung, die Kataloge möglicher Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen auszuschöpfen. Wie bisher ergibt sich die Verpflichtung der Gemeinden zu bestimmten Darstellungen und Festsetzungen allein aus den Grundsätzen der Bauleitplanung des § 1 Abs. 5 und dem Gebot des Absatzes 6 zur gerechten Abwägung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange. Dabei können nicht erforderliche Einschränkungen der Baufreiheit keinen Bestand haben.

3.2 Ausnahmen von Flächen und sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan

In § 5 Abs. 1 ist Satz 2 neu eingefügt, der den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Flächen und andere Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan auszunehmen, wenn

- dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge einer gesamtkonzeptionellen städtebaulichen Planung nicht berührt werden und
- die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Die Gründe dafür sind im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan darzulegen.

Wie die bisherige Regelung in § 6 Abs. 3 Satz 2 BBauG im Rahmen des Genehmigungsverfahrens setzt dieses Ausnahmen von den Darstellungen durch die Gemeinde eine räumliche und sachlich eingrenzende Problemstellung voraus, die ohne Rückwirkungen auf die Bodennutzungsregelungen im übrigen Gemeindegebiet einer späteren Entscheidung überlassen bleiben kann. Unberührt bleibt insbesondere die Verpflichtung der Gemeinde, mögliche Nutzungskonflikte grundsätzlich planungsrechtlich zu bewältigen. Sie dürfen nicht durch Ausnahmen von Darstellungen in Teilbereichen ausgespart werden.

Die Ausnahmemöglichkeit kommt daher nur für einzelne Flächen in Betracht, für die z. B. wegen noch nicht abgeschlossener Untersuchungen eine Entscheidung über die künftige Nutzung noch nicht getroffen werden kann oder soll (Untersuchungsfläche) oder für die eine angelaufene Fachplanung nicht in angemessener Zeit abgeschlossen werden kann (Vorbehaltsfläche). In jedem Fall muß jedoch zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Flächennutzungsplan feststehen, daß dieser gleichwohl eine schlüssige Gesamtkonzeption darstellt und sich von auszunehmenden Flächen und Darstellungen keine Auswirkungen auf die Grundzüge der im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen ergeben können.

Neben der in § 5 Abs. 1 Satz 2 neu geschaffenen Möglichkeit bleibt die bisherige in § 6 Abs. 3 enthaltene Berechtigung Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung auszunehmen, bestehen: eines Antrages der Gemeinde bedarf es allerdings nicht mehr.

3.3 Darstellungskatalog des Flächennutzungsplans

Zum Darstellungskatalog in § 5 Abs. 2 ist auf folgende Änderung hinzuweisen:

3.3.1 In Nr. 1 ist klargestellt worden, daß auch die beson-

dere Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) unabhängig davon dargestellt werden kann, ob auch eine Darstellung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt.

3.3.2 In Nr. 2 sind neu Sport- und Spielflächen ausdrücklich genannt; hierunter fallen insbesondere solche Anlagen, die nicht Teil von Grünanlagen (Nr. 5) sind.

3.3.3 In Nr. 4 ist neu eingefügt die Darstellung von Flächen für Ablagerungen. Damit können bereits im Flächennutzungsplan Flächen dargestellt werden, auf denen die Ablagerung potentiell umweltgefährdender Stoffe vorgesehen ist.

3.3.4 Die neu eingefügte Nr. 10 schafft die Möglichkeit, im Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen. Diese Regelung ist auf Länder mit in die Bauleitplanung integrierter Landschaftsplanung zugeschnitten und soll dort die frühzeitige Sicherung von Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen ermöglichen. In Nordrhein-Westfalen hat die Landschaftsplanung jedoch allgemeinverbindlichen Charakter und ist als Fachplanung i. S. des § 7 anzusehen. Verbindliche Festsetzungen in einem Landschaftsplan sind nach § 5 Abs. 4 nachrichtlich im Flächennutzungsplan zu übernehmen. Liegt ein Landschaftsplan nicht vor, bestehen aber Planungsabsichten des Trägers der Landschaftsplanung, ist der Träger der Landschaftsplanung an die Darstellungen im Flächennutzungsplan nur dann gebunden, wenn er im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange (§ 4) den Darstellungen nicht widersprochen hat. Es erscheint daher sinnvoll, von der Möglichkeit der Nr. 10 nur im Einvernehmen mit dem Träger der Landschaftsplanung Gebrauch zu machen.

3.4 Kennzeichnung bestimmter Flächen im Flächennutzungsplan

§ 5 Abs. 3 (bisher Abs. 4) ist um die Kennzeichnung von Flächen erweitert worden, für die bauliche Nutzungen vorgesehen und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sogenannte Altlasten). Dies ist stets gegeben, wenn die Belastung der Umwelt, z. B. des Bodens oder der Luft, nach Art, Beschaffenheit oder Menge für Mensch, Tier und Pflanze erheblich gefährdend ist. Schon im Rahmen der Prüfung auf die Abwägungsgerechtigkeit einer Bauflächenausweisung muß die Gemeinde alle für und gegen die Ausweisung sprechenden Gesichtspunkte erheben und mit dem ihnen angemessenen Gewicht in die Abwägung einstellen. Die „Kennzeichnungspflicht“ begründet keine eigenständige Pflicht zur Ermittlung und Bewertung von Flächen mit Altlasten durch die Gemeinde bei der Flächennutzungsplanung. Insoweit bleibt es bei den Bestimmungen nach den besonderen Fachgesetzen wie z. B. den Wassergesetzen oder dem Abfallgesetz. Zu kennzeichnen sind vielmehr Flächen, deren Belastungen mit Altlasten bekannt oder mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen sind. Soweit nach Wirksamwerden eines Flächennutzungsplanes Altlasten auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche bekannt werden, sind diese ohne gesondertes Änderungs- oder Ergänzungsverfahren nachträglich zu kennzeichnen. Im Hinblick auf die Baufläche kann sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur erneuten Prüfung und Abwägung nach § 1 ergeben mit der Folge, daß der Flächennutzungsplan gegebenenfalls zu ändern oder zu ergänzen ist.

Der bisherige § 5 Abs. 5 BBauG mit der Kennzeichnungspflicht für Sanierungsgebiete ist ebenso entfallen, wie der bisherige § 5 Abs. 3, der es ermöglichte, die beabsichtigte Reihenfolge für die Verwirklichung der Planung darzustellen.

3.5 Nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan

In § 5 Abs. 4 (bisher Abs. 6) ist die nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nut-

zungsregelungen aufgrund anderer Gesetze durch die ausdrückliche Erwähnung der nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen erweitert worden.

3.6 Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan

Die Pflicht der Gemeinde zur Begründung der dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Gesamtkonzeption und Leitziele ist durch unveränderte Übernahme der bisherigen Vorschriften über den Erläuterungsbericht in § 5 Abs. 5 unberührt geblieben. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

- Mit der Streichung der Vorschrift über die städtebauliche Entwicklungsplanung (§ 1 Abs. 5 BBauG) ist eine direkte Bezugnahme auf eine der Bauleitplanung etwa vorausgehende konzeptionelle Planung entfallen. Sie ist voll in das Ermessen der Gemeinde gestellt. Hat sie derartige Planungen erarbeitet, gibt es für diese keine förmliche Berücksichtigungspflicht mehr. Gleichwohl wird die gesamtkonzeptionelle städtebauliche Planung der Gemeinde auch künftig sehr häufig in sog. informellen Plänen (z. B. städtebaulicher Entwicklungsplan, Rahmenplan u.dgl.) ihren Niederschlag finden. Es liegt daher nahe, derartige „informelle Pläne“ als Bestandteil des Erläuterungsberichts und damit zur Begründung des FNP heranzuziehen.
- Die für die Gemeinde in § 5 Abs. 1 neu geschaffene Möglichkeit, Flächen und andere Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan auszunehmen, bedarf einer sorgfältigen Begründung im Erläuterungsbericht, vgl. auch 3.2.
- Im Erläuterungsbericht sind die wesentlichen Auswirkungen, insbesondere auf die Umwelt, darzulegen. Macht die Durchführung einer dargestellten Nutzung – schon im FNP erkennbar – später Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet oder in anderen Gebieten der Gemeinde notwendig, so ist hierauf hinzuweisen. Ferner ist darzulegen, wie dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird (s. Nr. 2.3).

3.7 Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes

Auf folgende Änderungen bei den Festsetzungen in einem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 ist hinzuweisen:

- 3.7.1 Nr. 3 ist dahin ergänzt worden, daß aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auch Höchstwerte für die Größe, Breite und Tiefe von Wohnbaugrundstücken festgesetzt werden können. Damit soll den Gemeinden ermöglicht werden, auf eine flächensparende Bebauung hinzuwirken. Allerdings ist die Regelung ausdrücklich auf Wohnbaugrundstücke beschränkt.
- 3.7.2 In Nr. 4 sind Flächen für Sport- und Spielanlagen ausdrücklich aufgenommen, die nicht Teil von Grünanlagen sind und nicht Gemeinbedarfsflächen sein müssen. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, bestimmte Sportanlagen als SO-Gebiet festzusetzen.
- 3.7.3 Die bisherige Möglichkeit zur Festsetzung von überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG) ist entfallen. Soweit ein entsprechender Regelungsbedarf besteht, kann dieser durch die auch weiterhin mögliche Begrenzung der Zulässigkeit auf zwei Wohnungen in reinen und allgemeinen Wohngebieten (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO) erfüllt werden.
- 3.7.4 In Nr. 6 ist die Möglichkeit neu geschaffen worden, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Dies kann insbesondere in Gebieten der Fall sein, in denen ohne eine solche Festsetzung unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets zu befürchten wären z. B. in Baugebieten mit Fremden-

verkehrsaufgaben oder in Dorfgebieten, wenn durch die Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen die Funktion des Dorfgebietes, vorwiegend der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu dienen, beeinträchtigt würde.

- 3.7.5 Entsprechend der Regelung beim Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 Nr. 10) besteht aufgrund der Ergänzung in Nr. 20 nunmehr auch für den Bebauungsplan die Möglichkeit, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Bezüglich der Festsetzungsmöglichkeiten aus Gründen des Landschaftsschutzes hat diese Vorschrift besondere Bedeutung nur in Ländern mit integrierter Landschaftsplanung (vgl. 3.3.4). Soll für städtebaulich begründete Eingriffe in Natur und Landschaft z. B. für ein Industriegebiet oder eine Wohnsiedlung ein Ausgleich zugunsten von Natur und Landschaft geschaffen werden, bietet sie jedoch die Möglichkeit, die Fläche für diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu sichern. Besteht ein Landschaftsplan, sind dessen verbindliche Festsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Da es sich bei Landschaftsplan und Bebauungsplan um gleichrangige Rechtsnormen handelt, sind sich widersprechende Festsetzungen für die gleiche Fläche nicht möglich. Bei Festsetzungen nach Nr. 20 sind die Träger der Landschaftsplanung als Träger öffentlicher Belange (§ 4) zu beteiligen.

- 3.7.6 Das Verbrennungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe ist in Nr. 23 neu gefaßt worden. Besondere städtebauliche Gründe für ein derartiges Verbrennungsverbot können in Betracht kommen, wenn es sich um Baugebiete in Kurorten, Erholungsgebieten oder ähnlichen städtebaulichen Situationen handelt, für die nach ihrer Zweckbestimmung eine über die Vorgaben des Immissionsschutzrechts hinausgehende Luftverbesserung geboten ist. Darüber hinaus kann ein Verbrennungsverbot festgesetzt werden, wenn es zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich ist. Das wird insbesondere für Baugebiete gelten, die in inversionsgefährdeten Lagen (z. B. in einem Talkessel, einer tiefen Geländemulde) festgesetzt werden.

- 3.7.7 In Nr. 24 sind die im Bebauungsplan festsetzbaren Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch die Einfügung von „baulichen und sonstigen technischen“ Vorkehrungen eingeschränkt worden. Die hiernach zu treffenden immissionsschutzbezogenen Festsetzungen müssen konkret zu treffende Maßnahmen enthalten. Dies schließt künftig die Festsetzung von Emissions- und Immissionswerten, wie sie etwa als flächenbezogener Emissionswert bzw. Immissionswert an der Grenze zu einem benachbarten störfähigen Baugebiet (sogenannte Zaunwerte) gebräuchlich waren, aus. Unberührt bleibt indessen die Gliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 4 BauNVO, bei der u. a. das Emissionsverhalten als Maßstab für die Eigenschaften von Betrieben und Anlagen dienen kann.

- 3.7.8 Durch die Ergänzung in Nr. 25 können jetzt auch das Anpflanzen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von „sonstigen Bepflanzungen“ im Bebauungsplan festgesetzt werden. Damit können neben Bäumen und Sträuchern auch andere Pflanzen Gegenstand der Festsetzung sein. Da diese Festsetzungen auch für Teile von baulichen Anlagen getroffen werden können, ist dieses eine rechtliche Möglichkeit für die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen.

3.8 Kennzeichnung bestimmter Flächen im Bebauungsplan

In Absatz 5 sind die Kennzeichnungsvorschriften – wie bei den Vorschriften über den Flächennutzungsplan (s. 3.4) – um Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sogenannte Altlasten), erweitert worden (vgl.

- Nr. 3.4). Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan ist beim Bebauungsplan die Kennzeichnungspflicht nicht auf für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen beschränkt. Mit der weitergehenden Ausgestaltung der Regelungen über die Nutzung eines Gebietes hat sich die Gemeinde, soweit dazu Anlaß besteht, auch näheren Aufschluß über Art und Umfang der Schadstoffbelastung des Bodens zu verschaffen, um abwägungsgerechte Festsetzungen treffen zu können. Eine eigenständige Ermittlungspflicht besteht jedoch nicht.
- 3.9 Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan**
- In § 9 Abs. 6 sind die nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmenden Festsetzungen dahin ergänzt worden, daß dazu auch Denkmäler nach Landesrecht gehören.
- 3.10 Begründung zum Bebauungsplan**
- § 9 Abs. 8 ist neu gefaßt und dabei textlich wesentlich gestrafft worden. Die in der bisherigen Bestimmung enthaltene Detailregelung über den Inhalt der Begründung ist gestrichen worden. Bei den wesentlichen Anforderungen, nämlich die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans zu begründen, verbleibt es aber. Das bedeutet, daß die Begründung auch künftig Darlegungen zu den zentralen Punkten der durch den Plan getroffenen Regelungen enthalten muß. Dazu gehören auch die Auswirkungen auf die Umwelt. Die Begründung sollte auch Darlegungen darüber enthalten, durch welche Festsetzungen dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.
- Insgesamt ist mit der textlichen Neufassung des Abs. 8 eine Einschränkung der Begründungspflicht nicht verbunden.
- 4 Sicherung der Bauleitplanung**
- 4.1 Veränderungssperre**
- 4.1.1** Bei den Voraussetzungen für eine Veränderungssperre ist in § 14 Abs. 1 eine redaktionelle Anpassung an § 2 Abs. 4 erfolgt, wonach Vorschriften über die Aufstellung auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gelten, und außerdem ist das Wort „Gemeinde“ entsprechend der Änderung in § 2 Abs. 1 im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluß gestrichen. Inhaltlich sind von der Veränderungssperre nach Nr. 1 jetzt alle Vorhaben i. S. d. § 29, also auch Nutzungsänderungen, erfaßt. Die Beseitigung von baulichen Anlagen unterfällt der Veränderungssperre unabhängig davon, ob die Beseitigung einer Baugenehmigung bedarf. Nach § 14 Abs. 1 Nr. 2, der die bisherigen Nrn. 1 und 2 zusammenfaßt, hat die Veränderungssperre zur Folge, daß
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken nicht vorgenommen werden dürfen,
 - erhebliche oder wesentlich wertsteigernde erlaubnisfreie Veränderungen von baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen und
 - erhebliche oder den Wert des Grundstücks wesentlich steigernde nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen (mit von der Veränderung der Grundstücke umfaßt).
- 4.1.2** Nach dem neuen § 14 Abs. 4 sind die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden, soweit für Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht. Diese Einschränkung entspricht der früheren Regelung in § 6 Abs. 2 StBauFG. In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind u. a. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben genehmigungspflichtig (§ 144 Abs. 1 Nr. 1). Wenn die Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 ausschließt (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 2), kann die Gemeinde die Vorschriften über die Veränderungssperre anwenden.
- 4.1.3** Die Satzung über die Veränderungssperre bedarf weder der Genehmigung noch unterliegt sie dem Anzeigeverfahren. Die Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 lediglich ortsüblich bekanntzumachen. Wahlweise kann die Gemeinde auch ortsüblich bekanntmachen, daß eine Veränderungssperre beschlossen worden ist, wobei dann in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen ist, wo die Veränderungssperre eingesehen werden kann.
- 4.1.4** Die Regelung über die Geltungsdauer der Veränderungssperre in § 17 ist bis auf zwei Punkte unverändert geblieben:
- Nach § 17 Abs. 1 kann die Gemeinde eine Veränderungssperre jetzt ohne Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde um ein weiteres Jahr verlängern. Verlängerungen über drei Jahre hinaus bedürfen nach wie vor der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.
 - Nach dem neuen § 17 Abs. 6 tritt eine Veränderungssperre auch mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets außer Kraft (bisher § 6 Abs. 4 Satz 1 StBauFG). Dies gilt nicht, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 ausgeschlossen ist (§ 142 Abs. 4).
- 4.1.5** Im Entschädigungsverfahren für eine Veränderungssperre ist durch Ergänzung in § 18 Abs. 1 jetzt auch die Kostenregelung des Enteignungsverfahrens in § 121 anwendbar. In § 18 Abs. 2 Satz 4 ist klargestellt, daß die höhere Verwaltungsbehörde nicht nur über die Höhe der Entschädigung, sondern insgesamt über die Entschädigung entscheidet.
- 4.2 Zurückstellung von Baugesuchen**
- § 15 ist bis auf den neuen Absatz 3 unverändert; dieser tritt – wie § 14 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 bei der Veränderungssperre – mit den sich aus dem vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4) ergebenden Modifikationen an die Stelle von § 6 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 Satz 2 StBauFG.
- 4.3 Teilungsgenehmigung**
- Der zweite Abschnitt des zweiten Teils – unter neuer Überschrift „Teilungsgenehmigung“ anstatt „Bodenverkehr“ – ist mit Ausnahme des neuen § 22 nur geringfügig geändert worden.
- 4.3.1** § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ist so gefaßt, daß nicht nur – wie bisher – die Neuaufteilung eines Baugebiets durch eine Umlegung, sondern auch privatrechtliche Teilungen in einem Umlegungsgebiet keiner Teilungsgenehmigung mehr bedürfen. Die umlegungsrechtliche Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51) erfaßt auch Grundstücksteilungen. Der Gesetzgeber geht davon aus, daß die Umlegungsstelle vor einer Genehmigung nach § 51 Abs. 1 die für eine Teilungsgenehmigung nach den §§ 19 ff. zuständige Behörde beteiligt.
- 4.3.2** Der neu eingefügte § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 entspricht mit den Modifikationen, die sich durch die durch das vereinfachte Verfahren (§ 142 Abs. 4) geschaffenen Möglichkeiten ergeben, der bisherigen Regelung in § 6 Abs. 2 Satz 1 StBauFG.
- 4.3.3** Da die bisher in § 22 BBauG getroffene Regelung über die Anwendbarkeit der Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken jetzt in § 191 übernommen ist, weist der neue § 19 Abs. 4 Satz 2 darauf hin, daß diese Regelung von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Ausnahmen von der Teilungsgenehmigungspflicht unberührt bleiben.
- 4.3.4** Von den in § 22 neu geschaffenen Möglichkeiten zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen können nur Gemeinden Gebrauch machen, deren Gemeindegebiet in vollem Umfang oder teilweise durch die Rechtsverordnung der Landesregierung als „überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt“ bezeichnet wird. Über die Einzelheiten der Regelung werden die betroffenen Gemeinden gesondert unterrichtet.

4.4 Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinden

Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist an gleicher Stelle geregelt (§§ 24 bis 28), aber erheblich eingeschränkt und umgestaltet worden. Die Vorkaufsrechte nach § 17 und § 55 Abs. 1 Nr. 4 StBauFG sind in § 24 Nr. 3 aufgenommen worden.

4.4.1 Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24)

Für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird das Vorkaufsrecht in § 24 Abs. 1 Nr. 1 auf Flächen für öffentliche Zwecke (wie z. B. Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Entsorgungsflächen) beschränkt. Will die Gemeinde ein Vorkaufsrecht auf andere Flächen im Planbereich erstrecken, muß sie eine Satzung nach § 25 beschließen. In Abs. 1 Nr. 2 wird das bisherige Vorkaufsrecht für Grundstücke im Umlegungsgebiet erhalten, aber klargestellt, daß für Grundstücke, die in einem Grenzregelungsverfahren erfaßt sind, ein allgemeines Vorkaufsrecht nicht besteht. Das allgemeine Vorkaufsrecht für Grundstücke in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach Nr. 3 entspricht der bisherigen Regelung in § 17 bzw. § 57 Abs. 1 Nr. 4 StBauFG; es gilt nach § 142 Abs. 2 auch für die Ersatz- und Ergänzungsgebiete außerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete und für Gebiete nach § 170. Das bisher in § 24 a in Verbindung mit § 39 h BBauG geregelte Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen ist in Nr. 4 auf die durch Erhaltungssatzung (§ 172) festgelegten Gebiete beschränkt worden.

Das Vorkaufsrecht besteht nach § 24 Abs. 2 nicht mehr beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten. In soweit entfällt auch die Mitteilungspflicht und das Negativattest für die Eintragung im Grundbuch (§ 28 Abs. 1).

4.4.2 Besonderes Vorkaufsrecht (§ 25)

Die Gemeinde kann durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an **unbebauten** Grundstücken (Nr. 1).
- an **bebauten und unbebauten** Grundstücken in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht (Nr. 2).

Das besondere Vorkaufsrecht nach Nr. 1 gibt der Gemeinde einen zusätzlichen Anwendungsbereich, da das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 auf Gemeinbedarfsflächen beschränkt ist. Damit kann sich die Gemeinde z. B. nach dem Wegfall des § 25 a BBauG Austausch- oder Ersatzland sichern. Die Satzung nach Nr. 1 kann zugleich mit der Satzung über den Bebauungsplan beschlossen werden. Das besondere Vorkaufsrecht nach Nr. 2 entspricht im wesentlichen dem besonderen Vorkaufsrecht des § 25 BBauG. Die Bindung der Entwicklungsabsicht der Gemeinde an bestimmte planerische Vorstellungen gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 BBauG, wonach die städtebaulichen Maßnahmen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans oder einer Entwicklungsplanung i. S. d. § 1 Abs. 5 BBauG entsprechen mußten, ist zwar nicht mehr vorgesehen. Diese Strafung hat jedoch an den rechtlichen Voraussetzungen für den Erlaß von Verkaufssatzungen nichts geändert. Auch weiterhin dürfen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie formulierte städtebauliche Entwicklungsziele der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahme nicht widersprechen.

Die Satzungen nach § 25 sind weder genehmigungs- noch anzeigepflichtig. Die ortsübliche Bekanntmachung ist entsprechend § 16 Abs. 2 vorzunehmen.

Ebenso wie das allgemeine Vorkaufsrecht erstreckt sich auch das besondere Vorkaufsrecht nach § 25

Abs. 2 nicht mehr auf den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

4.4.3 Ausschluß des Vorkaufsrechts (§ 26)

§ 26 faßt das, was bisher in § 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und 2, Satz 3 und Abs. 3 BBauG zum Ausschluß der Vorkaufsrechte bestimmt war, zusammen. Mit der Streichung des Wortes „insbesondere“, das in § 24 Abs. 2 Satz 2 BBauG enthalten war, ist klargestellt, daß der Katalog zum Ausschluß der Ausübung abschließend ist. § 26 enthält einige geringfügige Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage. Dabei ist insbesondere das sog. „Verwandtenprivileg“ auf Flächen für den Gemeinbedarf ausgeweitet worden (Nr. 1). Nr. 2 und 3 entsprechen dem § 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BBauG und machen die Verweisung auf den bisherigen § 39 i Abs. 1 BBauG entbehrlich. Der für § 39 i BBauG neu geschaffene § 174 Abs. 1 verweist jetzt auf § 26 Nr. 2 und 3. Neu aufgenommen in Nr. 2 sind die Zollverwaltung und das Post- und Fernmeldewesen. Nr. 4 entspricht § 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BBauG i. V. m. § 24 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 BBauG und ist mit der Streichung des Wortes „schwerer“ (Mißstände oder Mängel) dem § 177 sprachlich angepaßt.

4.4.4 Abwendung des Vorkaufsrechts (§ 27)

Die Abwendungstatbestände, die bisher in § 24 Abs. 2 Nr. 3 und 4, § 24 a Satz 2 BBauG, § 17 Abs. 2 StBauFG und § 24 Abs. 2 Satz 3, zweiter Halbsatz in Verbindung mit § 39 e BBauG enthalten waren, sind jetzt in § 27 zusammengefaßt. Neu ist, daß der Käufer sich zur maßnahmegemäßen Nutzung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten muß (Abs. 1). Außerdem ist jetzt das Abwendungsrecht nicht nur bei Flächen für öffentliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 1), sondern auch in einem Umlegungsgebiet ausgeschlossen, wenn das Grundstück zum Zwecke der Umlegung benötigt wird (Abs. 2 Nr. 2).

4.4.5 Verfahren und Entschädigung (§ 28)

§ 28 Abs. 1 entspricht § 24 Abs. 5 BBauG und ist nur dahingehend geändert, daß anstelle des „durch das Vorkaufsrecht Verpflichteten“ nunmehr der Verkäufer die Mitteilungspflicht hat, die Mitteilung aber wirksam auch von dem Käufer gegenüber der Gemeinde abgegeben werden kann.

Abs. 2 entspricht wörtlich § 24 Abs. 4 BBauG. Die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert nach § 28 a BBauG ist gestrichen. Geblieben ist in § 28 Abs. 3 nur noch die Möglichkeit, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans das Vorkaufsrecht zum Erwerb einer für öffentliche Zwecke festgesetzten Fläche zu einem Preis auszuüben, der dem Entschädigungswert bei der Enteignung des Grundstücks entspricht.

In Abs. 4 ist die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter gegenüber der bisherigen Regelung in § 27 BBauG auf den Erwerb von Flächen beschränkt, die für öffentliche Zwecke festgesetzt sind (§ 24 Abs. 1 Nr. 1) oder im Sanierungs- oder Entwicklungsbereich liegen (§ 24 Abs. 1 Nr. 3). Begünstigte Dritte sind allein öffentliche Bedarfs- oder Erschließungsträger oder Sanierungs- und Entwicklungsträger.

Nach § 28 Abs. 5 kann die Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts verzichten. Mit dem wirksamen Verzicht entfällt die Notwendigkeit, ein Negativzeugnis dem Grundbuch beizubringen. Der Verzicht ist jederzeit widerrufbar.

Die Entschädigungsregelung in § 28 Abs. 6 entspricht im wesentlichen § 28 BBauG. § 28 Satz 4 BBauG ist aufgrund einer entsprechenden Regelung im Verwaltungsverfahrensgesetz entfallen. § 28 Satz 5 BBauG, der die Erstattung der Entschädigung bei Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter regelte, ist nicht übernommen worden, die Gemeinde kann sich die Entschädigung aber vertraglich sichern.

4.4.6 Veräußerungspflicht (§ 89)

Die Veräußerungspflicht, die bisher in § 26 BBauG geregelt war, ist nun in § 89 normiert. Dort sind die Veräußerungspflichten des Bundesbaugesetzes und Städtebauförderungsgesetzes vereinheitlicht und zusammengefaßt. Hat die Gemeinde zugunsten eines Sanierungsträgers das Vorkaufsrecht ausgeübt, richtet sich die Veräußerungspflicht nach § 159 Abs. 3.

4.5 Überleitungsvorschriften

4.5.1 Der erweiterte Anwendungsbereich des § 14 Abs. 1 ist für Veränderungssperren, die vor dem 1. Juli 1987 bekanntgemacht worden sind, nach § 234 Abs. 1 nur dann anwendbar, wenn die Gemeinde eine Änderung der Veränderungssperre beschließt. Ist die Genehmigung einer Satzung oder die Zustimmung für die Verlängerung einer Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 vor dem 1. Juli 1987 beantragt, gilt die bisherige Rechtslage nach § 234 Abs. 2.

4.5.2 Die Überleitungsvorschrift für die Teilungsgenehmigung in § 234 Abs. 3 entspricht der Regelung in § 183 a Abs. 3 BBauG.

4.5.3 Das neue Vorkaufsrecht gilt nicht für die Verkaufsfälle vor dem 1. Juli 1987 (§ 235 Abs. 1). In Sanierungsgebieten gilt das neue Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 auch, wenn die Gebiete vor dem 1. Juli 1987 im vereinfachten Verfahren festgelegt worden sind (§ 235 Abs. 2 Satz 1). Auf die besondere Regelung in § 235 Abs. 4 für Verkaufsfälle in der Zeit vor dem 1. Januar 1977 für denjenigen, der ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht hat, wird hingewiesen.

Die Satzungen, die nach § 25 BBauG erlassen worden sind, gelten als Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 weiter (§ 235 Abs. 3 Satz 2). Hat die Gemeinde die Genehmigung dieser Satzung vor dem 1. Juli 1987 beantragt, richtet sich die Genehmigung und die Bekanntmachung gem. § 235 Abs. 3 Satz 1 weiter nach § 25 Abs. 2 BBauG.

5 Zulässigkeit von Vorhaben**5.1 Begriff des Vorhabens**

5.1.1 Der Begriff des Vorhabens ist gegenüber dem bisherigen Begriff des § 29 BBauG unverändert. Soweit die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einem bauaufsichtlichen Verfahren unterliegen, gelten für diese Vorhaben wie bisher die §§ 30 bis 37. Durch den neuen Halbsatz zu § 29 Satz 1 wird die Geltung der §§ 30 bis 37 auch auf solche Vorhaben ausgedehnt, über deren Zulassung in einem anderen als dem bauaufsichtlichen Verfahren entschieden wird. Dies dient einerseits einer Klarstellung, bedeutet aber darüber hinaus auch eine Erweiterung des Anwendungsbereichs. Auch für diese Vorhaben gilt, daß sie städtebaulich relevant sein müssen, d. h. sie müssen für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Bedeutung sein und sind deshalb den §§ 30 bis 37 zu unterwerfen. Dies ist stets dann der Fall, wenn die in § 1 Abs. 5 genannten Belange berührt sein können.

5.1.2 Die Ergänzung des Satzes 1 entspricht bereits der geltenden Rechtslage in den Fällen, in denen eine an sich erforderliche Baugenehmigung von einer anderen Genehmigung mitumfaßt wird (Konzentrationswirkung). Beispiele sind insbesondere die Genehmigungen nach § 13 Bundesimmissionsschutzgesetz, § 24 Gewerbeordnung und § 17 Sprengstoffgesetz. Darüber hinaus gelten die §§ 30 bis 37 auch für Vorhaben, die einer Baugenehmigungspflicht nicht unterliegen, wenn über ihre Zulassung in einem anderen Verwaltungsverfahren entschieden wird. Beispiele hierfür sind Anlagen in und an oberirdischen Gewässern, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen i. S. d. Landeswassergesetzes.

5.1.3 Die Regelung des § 29 Satz 4 BBauG, wonach für Vorhaben i. S. d. § 29 Satz 3 BBauG (Aufschüttun-

gen und Abgrabungen größeren Umfangs, die der Bergaufsicht unterliegen) § 36 BBauG keine Anwendung findet, wurde in § 36 Abs. 1 Satz 2 zweiter Halbsatz übernommen.

5.2 Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 30 enthält Regelungen über den qualifizierten (Absatz 1) und den einfachen (Absatz 2) Bebauungsplan. Der Bebauungsplan als Rechtsnorm bedarf zur Vermittlung seiner Geltung keiner besonderen Vorschrift. Seine Festsetzungen können sich daher auch auf Anlagen und Nutzungen auswirken, die nicht Vorhaben i. S. d. § 29 sind, insbesondere, weil sie keiner Baugenehmigung bedürfen. In § 30 ist Abs. 2 eingefügt. Er bestimmt – in Übereinstimmung mit dem bisherigen Recht –, daß bei einem einfachen Bebauungsplan die §§ 34 oder 35 im übrigen, d. h. soweit der einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, anzuwenden sind.

5.3 Ausnahmen und Befreiungen

5.3.1 In § 31 sind die dort bisher enthaltenen Verfahrensregelungen, nämlich die Bestimmung der für die Entscheidung über Ausnahmen und Befreiungen zuständigen Behörde, die Regelung über das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gestrichen. Die Zuständigkeit der Baugenehmigungsbehörde und die Erforderlichkeit des Einvernehmens der Gemeinde zu Ausnahmen und Befreiungen ergibt sich jetzt aus § 36 Abs. 1 Satz 1. Die bisher erforderliche Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zu Befreiungen nach § 31 Abs. 2 ist entfallen.

5.3.2 Bei den Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 ist § 31 Abs. 2 Nr. 2 neu gefaßt worden. Danach ist eine Befreiung, die nach wie vor eine Ermessensentscheidung ist, möglich, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- es sich um einen Einzelfall handelt,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Während bisher „städtebauliche Gründe die Abweichung rechtfertigen“ mußten, muß die Abweichung jetzt „städtebaulich vertretbar“ sein; alle übrigen Voraussetzungen sind gleich geblieben. Der Gesetzgeber wollte mit dieser Formulierung die Befreiungsmöglichkeiten erweitern und einem Bedürfnis der Praxis entgegenkommen, in zahlreichen Fällen ein zeitaufwendiges und in der Sache nicht notwendiges Planänderungsverfahren zu vermeiden. Das Rechtsinstitut der Befreiung als Abweichung von einer durch den Ortsgesetzgeber festgesetzten Norm rechtfertigt sich allerdings nur daraus, daß die mit einer Normierung regelmäßig verbundene Abstraktion und Verallgemeinerung unvermeidbar zu Differenzen zwischen dem Regelungsinhalt und dem hinter der Regelung stehenden Schutzgut führen können, weil und soweit sie besonders gelagerten Sachverhalten, die aus tatsächlichen Gründen aus der Regel fallen, nicht gerecht werden. Die Befreiung setzt einen Sonderfall voraus, der sich nicht auf eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle übertragen läßt (kein Berufungsfall). Für den Regelfall sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Städtebaulich vertretbar ist eine Befreiung, wenn die Belange nach § 1 Abs. 5 nicht berührt werden. Die in § 1 Abs. 5 enthaltenen Grundsätze sind daher als Grenze für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 anzusehen. Eine Abweichung ist i. d. R. städtebaulich vertretbar, wenn anzunehmen ist, daß bei Kenntnis des Vorhabens bei der Planaufstellung dessen Zulässigkeit auch im Bebauungsplan festgesetzt worden wäre.

5.4 Vorhaben während der Planaufstellung

5.4.1 § 33 Abs. 1 fixiert einen Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens unter bestimmten Voraussetzungen zu einem nun gesetzlich bestimmten Zeitpunkt nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Absatz 2 eröffnet die Möglichkeit, ein Vorhaben bereits vor dem in Abs. 1 bestimmten Zeitpunkt zuzulassen, ohne daß allerdings ein Rechtsanspruch auf Zulassung besteht.

5.4.2 Für beide Fälle gilt, daß anzunehmen ist, daß

- die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans dem Vorhaben nicht entgegenstehen,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Die materielle Planreife muß daher sowohl bei Anwendung des Absatzes 1 wie des Absatzes 2 vorliegen.

Die künftigen Festsetzungen müssen so konkret sein, daß sie eine Beurteilung der Zulässigkeit erlauben. Für die Zulassung von Vorhaben nach § 33 Abs. 1 und 2 ist das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich (§ 36 Abs. 1 Satz 1 und 3).

5.4.3 Nach § 33 Abs. 2 kann unter den in 5.4.2 genannten Voraussetzungen bereits vor der Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein Vorhaben zugelassen werden. In diesem Fall ist sowohl den betroffenen Bürgern als auch den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu den das Vorhaben betreffenden Festsetzungen innerhalb angemessener Frist (2 bis 4 Wochen) zu geben. Die „eingeschränkte Beteiligung“ ist von der Gemeinde durchzuführen. Sie teilt das Ergebnis der Bauaufsichtsbehörde mit. Die „eingeschränkte Beteiligung“ entfällt, soweit die betroffenen Bürger und die berührten Träger öffentlicher Belange bereits zuvor Gelegenheit zu Stellungnahmen hatten. Dies kann z. B. bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 der Fall sein, wenn sie auf einer Plangrundlage erfolgte, die jetzt Gegenstand der Genehmigung nach § 33 Abs. 2 ist, und ein zeitlicher Zusammenhang zum jetzigen Genehmigungsverfahren besteht. Die Genehmigungsmöglichkeit nach § 33 Abs. 2 eignet sich vorwiegend für einfach gelagerte Fälle oder auch für auf Einzelprojekte bezogene Bebauungspläne.

5.5 Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

5.5.1 § 34 Abs. 1 wurde im Wortlaut gestrafft, was jedoch inhaltlich keine Änderung bedeutet. Gestrichen wurde der Hinweis auf § 30. Nicht mehr erwähnt ist, daß das Vorhaben den Festsetzungen eines – einfachen – Bebauungsplans nicht widersprechen darf. Dies ergibt sich jetzt aus § 30 Abs. 2. Gestrichen wurde weiter, daß die für die Landschaft charakteristische Siedlungsstruktur berücksichtigt werden muß und daß sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen dürfen. Diesen beiden Zulässigkeitsvoraussetzungen kam eine selbständige Bedeutung nicht zu. Sie werden vom Merkmal des „Einfügens in die nähere Umgebung“ mitumfaßt. Darunter fällt beispielsweise auch der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (das Vorhaben darf keine Emissionen verursachen oder Immissionen ausgesetzt sein, die immissionsrechtlich nicht mehr zumutbar sind). Anforderungen aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften (z. B. Denkmalschutzgesetz) müssen im Rahmen des § 34 aufgrund des § 29 Satz 4 berücksichtigt werden.

5.5.2 § 34 Abs. 2 bestimmt, daß die Vorschriften der Bau-nutzungsverordnung anzuwenden sind, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO genannten Baugebietstypen entspricht.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist danach nur nach den Vorschriften der BauNVO zu beurtei-

len, ohne daß es auf das Einfügen nach Abs. 1 ankommt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach § 34 Abs. 1. Es gilt also das Maß der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung.

In den einzelnen Baugebieten nach der BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben können auch im Rahmen des § 34 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 Abs. 1 ihrer Art nach ausnahmsweise zugelassen werden. Vorhaben, die ihrer Art nach weder allgemein noch ausnahmsweise nach der BauNVO zugelassen werden, können nur im Wege der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 Abs. 2 findet ihre Grenze in § 15 BauNVO, der auch das Gebot der Rücksichtnahme mit umfaßt.

5.5.3 § 34 Abs. 3 erweitert insbesondere im Interesse der Standortsicherung von Betrieben die Zulässigkeit von Vorhaben nach Abs. 1 und 2. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen, die nach § 34 Abs. 1 und 2 unzulässig wären, die sich etwa nach Art und Maß der Nutzung, der Baumasse oder der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, können nach § 34 Abs. 3 zugelassen werden. § 34 Abs. 3 muß deshalb als eine Abweichungsmöglichkeit von der Voraussetzung des „Einfügens“ i. S. d. § 34 Abs. 1 und 2 verstanden werden. Die Regelung kann daher wie die Befreiung nur für Einzelfälle Anwendung finden. Die Entscheidung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

5.5.3.1 Unter einer Erweiterung ist die Vergrößerung des umbauten Raums der baulichen Anlage oder die Vergrößerung der sonstigen Nutzung (Lagerplatz) zu verstehen. Eine Änderung ist die Umgestaltung einer baulichen Anlage oder sonstigen Nutzung ohne Erweiterung. Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn die bauliche Anlage einer anderen Nutzung zugeführt wird oder eine zusätzliche Nutzung aufgenommen wird (Umwandlung einer Tankstelle in einen Getränkeshop oder Umwandlung einer Waschanlage einer Tankstelle in eine Reparaturhalle). Die Erneuerung einer baulichen Anlage ist der Ersatz alter Bauteile durch neue, nicht aber der Neubau nach Gesamtabriß.

5.5.3.2 Die Regelung des § 34 Abs. 3 gilt nur für zulässigerweise errichtete bauliche und sonstige Anlagen; materiell baurechtswidrige Anlagen und Nutzungen fallen nicht unter diese Regelung.

5.5.3.3 Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 Abs. 3 ist, daß es entweder aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist, d. h., zur Erfüllung oder Wahrung öffentlicher Interessen oder Aufgaben vernünftigerweise geboten ist (z. B. soziale und kulturelle Zwecke), oder einem Betrieb dient und städtebaulich vertretbar ist. Das Vorhaben dient dem vorhandenen Betrieb, wenn es ihm funktional und räumlich (nahe gelegenes Grundstück) zuzuordnen ist. Städtebaulich vertretbar ist ein Vorhaben, wenn es mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 vereinbar ist. Es darf nicht zu einer Verschlechterung der vorhandenen Situation führen oder zu immissionsschutzrechtlich unzumutbaren Verhältnissen. Im Rahmen des § 34 Abs. 3 ist eine Verbesserung der vorhandenen Situation anzustreben. Dafür sind ggfs. Ausgleichsmaßnahmen durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung festzulegen.

5.5.3.4 Das Vorhaben muß schließlich auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Gegenüber den nachbarlichen Interessen müssen aber auch die berechtigten Interessen des Bauherrn berücksichtigt werden. Auch hier gilt § 29 Satz 4, wonach die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. Bundesimmissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

- 5.5.3.5 § 34 Abs. 3 gilt nicht für die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen können. Es soll verhindert werden, daß Einzelhandelsbetriebe entstehen, die eine vorhandene verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigen können. Damit sind i. d. R. großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO gemeint, die durch Erweiterungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben oder durch Umwandlung von Großhandelsbetrieben entstehen können.
- 5.5.4 § 34 Abs. 4 und 5 enthält die Ermächtigung für die Gemeinden, drei verschiedene Satzungsregelungen zu erlassen. Die Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und die Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 entsprechen den bisherigen Satzungen nach § 34 Abs. 2 Satz 1 BBauG.
- 5.5.4.1 Durch die neu eingefügte Festlegungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 sollen Baumöglichkeiten im Außenbereich in Anknüpfung an vorhandenen Bestand auch ohne Bebauungsplan geschaffen werden. Das Gesetz bezeichnet den vorhandenen Bestand als bebaute Bereiche. Damit wird zunächst verdeutlicht, daß es sich nicht um im Zusammenhang bebaute Ortsteile handelt. Der vorhandene Bestand muß jedoch ein Ansatz von Bedeutung sein, der einen hinreichenden Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bietet. Der bebaute Bereich muß im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein.
- 5.5.4.2 Die Abrundungssatzung und die Festlegungssatzung müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein; dies gilt insbesondere für deren Abgrenzung. Nachfolgende Bauvorhaben müssen nämlich nach § 34 Abs. 1 zugelassen werden können. Die vorhandene Bebauung ist für weitere Vorhaben maßgeblich, d. h. die zulässige Nutzung muß aufgrund der vorhandenen Bebauung beurteilt werden können.
- 5.5.4.3 In die Abrundungssatzung und die Festlegungssatzung können, soweit erforderlich, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 (z. B. Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Flächen, Maß der baulichen Nutzung) getroffen werden. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen nachrichtlich übernommen werden, soweit dies notwendig oder zweckmäßig ist (§ 9 Abs. 6). Eine Begründung ist für diese Satzungen zwar im Gesetz nicht ausdrücklich gefordert, sie ist aber zweckmäßig.
- 5.5.4.4 Nach § 34 Abs. 5 müssen bei Erlass der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 die berührten Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zu einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (in der Regel 4 Wochen) erhalten. Dies gilt auch für die betroffenen Bürger.
- 5.5.4.5 Die Satzungen nach § 34 Abs. 4 sind vom Gemeinderat zu beschließen und der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. § 11 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Gemeinde hat die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntzumachen. Sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 12 vornehmen.
- 5.6 Vorhaben im Außenbereich**
- 5.6.1 Der Anwendungsbereich des § 35 Abs. 1 Ziffn. 1-3 hat insofern eine Ausweitung erfahren, als der Begriff der Landwirtschaft in § 201 neu definiert worden ist. Zur Wiesen- und Weidewirtschaft gehört jetzt auch die „Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage“. Voraussetzung dafür ist, daß die Tiere überwiegend durch Futter ernährt werden, das auf den zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücken erzeugt wird. Außerdem ist der Begriff „Erwerbsgartenbau“ durch „gartenbauliche Erzeugung“ ersetzt worden. Gartenbauliche Erzeugung i. S. von § 201 ist der erwerbsmäßige, d. h. zur Erzielung regelmäßiger, nicht nur gelegentlicher Gewinne betriebene intensive Anbau bzw. die Erzeugung von pflanzlichen Produkten (z. B. Gemüsebau, Blumengärtnerei, Zierpflanzenbau, Pilzzucht).
- 5.6.2 In § 35 Abs. 1 neu eingefügt ist die Nr. 6, wonach Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen, als privilegierte Vorhaben im Außenbereich anzusehen sind.
- 5.6.3 In die nicht abschließende Aufzählung der zu berücksichtigenden öffentlichen Belange ist der Denkmalschutz neu aufgenommen worden. Maßgebend dafür, ob Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt sind, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Belange des Denkmalschutzes können beeinträchtigt sein, wenn z. B. Bau- oder Bodendenkmale zerstört, gefährdet oder so verändert oder von ihrem Platz entfernt werden, daß ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung kann auch vorliegen, wenn Vorhaben in der Umgebung eines Denkmals errichtet, geändert oder beseitigt werden und dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals berührt wird.
- 5.6.4 Nach § 35 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 dürfen raumbedeutsame Vorhaben nach den Absätzen 1 und 2 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen. Die Regelung bezieht sich auf alle Vorhaben nach den Absätzen 1 und 2 (nicht Absatz 4), soweit sie raumbedeutsam sind. Nach § 3 Abs. 1 Raumordnungsgesetz ist ein Vorhaben raumbedeutsam, „wenn es Grund und Boden in Anspruch nimmt oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflußt“. Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die verbindlichen Festlegungen in den Plänen der Landesplanung i. S. des § 5 ROG. Sie müssen in den Plänen sachlich und räumlich hinreichend konkret sein, um sich auf die Beurteilung einzelner Vorhaben auswirken zu können. Die sachliche und räumliche Konkretisierung ist gegeben bei Ausweisung eines bestimmten Zwecks und eines dafür vorgesehenen räumlich - wenn auch nicht parzellenscharf - abgegrenzten Bereichs.
- 5.6.5 § 35 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 hat Bedeutung für die Frage, ob und inwieweit öffentliche Belange einem privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 entgegenstehen. Privilegierte Vorhaben sind nur zulässig, wenn ihnen keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Soweit solche öffentlichen Belange bei Aufnahme des Standorts bzw. Vorhabens in einen Plan der Landesplanung abgewogen worden sind, können sie dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Die landesplanerischen Aussagen müssen sachlich und räumlich hinreichend konkrete Darstellungen für das Vorhaben enthalten. In Betracht kommen nur Belange, die aus der Sicht der Landesplanung abzuwägen sind. Dazu können auch solche Belange gehören, die die Gemeinde im Rahmen ihrer Beteiligung an der Aufstellung der Pläne vorgetragen hat. Bei der Darstellung in den Plänen werden insbesondere solche öffentlichen Belange nicht berücksichtigt, die sich auf die Erschließung, Anordnung von baulichen Anlagen und ihre Einordnung in die nähere Umgebung beziehen. Zur Beurteilung der Frage, ob und inwieweit Belange bei Darstellung in den Plänen der Landesplanung abgewogen worden sind, ist ggf. eine Stellungnahme der Bezirksplanungsbehörde einzuholen. Die Regelung hat auch Bedeutung für das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36. Soweit die Belange i. S. des § 35 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 abgewogen worden sind, können sie von der Gemeinde nicht mehr im Rahmen der Einvernehmensregelung geltend gemacht werden. Die Gemeinde kann solche Belange nur im Rahmen ihrer Beteiligung bei Aufstellung der Pläne der Landesplanung vortragen.
- 5.6.6 Die bisher in den Absätzen 4 und 5 des § 35 BBauG enthaltenen Vorschriften über die sogenannten begünstigten Vorhaben, die im Zusammenhang mit vorhandenen baulichen Anlagen stehende Nutzungsänderungen, Neuerrichtungen, Änderungen und Erweiterungen betreffen, sind in Abs. 4 neu ge-

faßt und teilweise geändert worden. Die begünstigten Vorhaben bleiben sonstige Vorhaben i. S. des Abs. 2; ihnen können wie bisher bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden. Die bisherige Einschränkung, daß bestimmte öffentliche Belange einem Vorhaben nur dann nicht entgegengehalten werden können, wenn das Vorhaben erst beabsichtigt ist, ist entfallen. Damit können auch ohne Baugenehmigung durchgeführte Änderungen der Nutzung in den Genuß der Begünstigung nach § 35 Abs. 4 kommen, wenn die baulichen Anlagen einmal landwirtschaftlichen Zwecken gedient haben.

- 5.6.6.1 § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 entspricht der bisherigen Regelung in § 35 Abs. 4. Nach § 35 Abs. 4 Satz 3 dürfen allerdings jetzt durch die Nutzungsänderung in Wohngebäuden insgesamt höchstens zwei Wohnungen entstehen. Dafür ist weitere Voraussetzung, daß Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das Wohngebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.
- 5.6.6.2 Die Regelung in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 entspricht § 35 Abs. 5 Nr. 1 BBauG. Im Gegensatz zur bisherigen Regelung muß das zu beseitigende Wohngebäude aber nicht zu einem früheren Zeitpunkt i. S. von § 35 Abs. 1 Nr. 1-3 privilegiert gewesen sein. Es reicht aus, daß es zulässigerweise errichtet wurde. Dies ist der Fall, wenn das Gebäude seinerzeit genehmigt worden ist. Liegt eine Genehmigung nicht vor, kommt es darauf an, ob das Gebäude zu irgendeinem Zeitpunkt seines Bestehens dem materiellen Recht entsprochen hat. Das neu zu errichtende Gebäude muß demgegenüber dem zu beseitigenden „gleichartig“ sein, d. h. das Gebäude muß in seinem Bauvolumen, in der Nutzung und in der Funktion dem zu ersetzenden gleichartig sein. Nicht erforderlich ist, daß die innere Aufteilung und Gestaltung der Räume gleichartig ist. Wie bisher (§ 35 Abs. 5 Satz 2 BBauG) sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes nach § 35 Abs. 4 Satz 2 zulässig.
- 5.6.6.3 § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 entspricht der bisherigen Regelung in § 35 Abs. 5 Nr. 2. Auch hier sind nach § 35 Abs. 4 Satz 2 geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort zulässig.
- 5.6.6.4 § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 entspricht der bisherigen Regelung in § 35 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3.
- 5.6.6.5 In § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 ist die bisher in § 35 Abs. 5 Satz 1 Nr. 4 enthaltene Regelung neu gefaßt und erweitert worden. Ihrem Umfang nach zulässig sind solche Erweiterungen zulässigerweise errichteter Wohngebäude, die „im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sind“. Maßgebend für die Beurteilung, ob die Erweiterung des Wohngebäudes „angemessen“ ist, sind also das Verhältnis der Erweiterung zu dem vorhandenen Gebäudebestand und die Wohnbedürfnisse. Mit der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse soll gewährleistet werden, daß durch die Erweiterung auch bei kleineren Gebäuden mit unzureichenden Wohnflächen angemessene Wohnbedingungen geschaffen werden können. Entscheidend sind insoweit die jeweiligen Wohnbedürfnisse. Anhaltspunkte für die Frage, ob die Erweiterung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse noch angemessen ist, können dem II. Wohnungsbaugesetz entnommen werden. Das Verhältnis der Erweiterung zum Altbestand ist vor allem dann von Bedeutung, wenn die Erweiterung zu einer Wohnfläche führt, die die Grenzen des II. Wohnungsbaugesetzes überschreitet. Mit Rücksicht auf den Schutz des Außenbereichs und die angemessenen Wohnbedürfnisse kann in diesem Fall lediglich eine untergeordnete Erweiterung in Betracht kommen. Durch die Erweiterung darf nach § 35 Abs. 4 Satz 3 das Wohngebäude insgesamt höchstens zwei Wohnungen erhalten. Die Einrichtung einer zweiten abgeschlossenen Wohnung setzt aber zusätzlich voraus, daß Tatsachen die Annahme

rechtfertigen, daß das Wohngebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

- 5.6.6.6 In § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 wird die bisher in § 35 Abs. 5 Satz 1 Nr. 5 enthaltene Regelung über die Zulässigkeit der baulichen Erweiterung von Betrieben erweitert. Für die bauliche Erweiterung wird nicht mehr vorausgesetzt, daß sie zur Sicherung der Fortführung des Betriebes notwendig ist, es reicht vielmehr aus, daß sie im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Maßstab für die Angemessenheit ist der Umfang der vorhandenen Betriebs- und Bausubstanz. Erweiterungen sind nicht beschränkt auf geringfügige bauliche Erweiterungen. Zwischen dem Erweiterungsbau und den vorhandenen Betriebsgebäuden muß allerdings ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang bestehen. Bei Betriebserweiterungen im Außenbereich sind die nicht ausgeschlossenen öffentlichen Belange in jedem Fall besonders zu prüfen. Die Erweiterung eines gewerblichen Betriebs im Außenbereich kann trotz Vorliegens aller Voraussetzungen dieser Bestimmung unzulässig sein, etwa weil das Erweiterungsvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann, die Wasserwirtschaft gefährdet oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.
- 5.6.7 Aufgrund der neueingefügten Bodenschutzklausel in § 35 Abs. 5 sind alle nach den Absätzen 1-4 zulässigen Vorhaben in einer flächensparenden, den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Dieser Verpflichtung ist vor allem durch eine geeignete Ausföhrung des Vorhabens Rechnung zu tragen. Flächensparend wird dabei mit Grund und Boden umgegangen, wenn die Inanspruchnahme des Außenbereichs soweit wie möglich und vertretbar eingeschränkt wird. Ein schonender Umgang mit Grund und Boden zeichnet sich dadurch aus, daß die natürlichen Eigenschaften des Bodens so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Dazu gehört z. B. die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, die Bepflanzung des Bodens entsprechend den standorttypischen Gegebenheiten und Erfordernissen vorzusehen oder den Schadstoffeintrag durch die Emissionen insbesondere von Abfällen, Abwasser, Verkehr, Energienutzung und Hausbrand weitgehend einzuschränken.
- 5.6.8 § 35 Abs. 6 entspricht der bisherigen Regelung in § 35 Abs. 6 BBauG.
- 5.7 **Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde**

Die bisher in § 29 Satz 4, § 31 und § 36 Abs. 1 BBauG enthaltenen Regelungen über die Beteiligung der Gemeinden und der höheren Verwaltungsbehörde sind in § 36 Abs. 1 zusammengefaßt und teilweise geändert bzw. ergänzt worden. Für alle Vorhaben, für die gesetzliche Planfeststellungsverfahren vorgesehen sind, ist die Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde nach diesen Bestimmungen nicht erforderlich. Dies gilt für alle gesetzlichen Planfeststellungsverfahren, unabhängig davon, ob sie in § 38 genannt sind.

Nach § 36 Abs. 1 Satz 3 ist bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nicht mehr erforderlich.

Die Genehmigung der Zulassung von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen nach § 34 Abs. 3 bedarf der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 36 Abs. 1 Satz 3).

Durch den in § 36 Abs. 2 vorangestellten neuen Satz 1 wird klargestellt, daß das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden darf.

Welche Behörde jeweils die Funktion der höheren Verwaltungsbehörde wahrnimmt, ergibt sich aus der Durchführungsverordnung der Landesregierung zum Baugesetzbuch.

5.8 Überleitungsvorschriften

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Zulässigkeit von Vorhaben treten am 1. Juli 1987 in Kraft. Sind Entscheidungen aufgrund der bisherigen Rechtslage vor dem 1. Juli 1987 getroffen worden, aber noch nicht unanfechtbar (d. h. im Widerspruchs- oder Klageverfahren), ist nach § 236 Abs. 1 das neue Recht anzuwenden. Nach § 236 Abs. 2 ist das alte Recht weiter anzuwenden, wenn die Genehmigung einer Satzung nach § 34 Abs. 2 oder 2a BBauG vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden ist. Auf die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Satzungsgebieten sind nach § 236 Abs. 3 die Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden.

6 Erschließung**6.1 Allgemeines**

Der sechste Teil „Erschließung“ ist unter Beibehaltung des bisherigen Systems des Erschließungs- und Erschließungsbeitragsrechts in unverändertem Aufbau in den §§ 123 bis 135 geregelt.

Der bisherige § 123 Abs. 3 BBauG ist gestrichen und wortgleich als neuer § 124 Abs. 1 in das Baugesetzbuch übernommen worden. Der bisherige Regelungsgehalt des § 124 BBauG - Ermächtigung des BMBau zur Aufstellung von Richtlinien über die städtebaulichen Grundsätze der Erschließung - ist ersatzlos weggefallen.

Der neue § 124 enthält in einem neuen Absatz 2 eine lediglich klarstellende Bestimmung, daß neben dem Erschließungsvertrag weitere vertragliche Regelungen im Bereich des Städtebaus zulässig sind. Damit wird die bisherige städtebauliche Praxis bestätigt. Mit dem Begriff „insbesondere“ wird verdeutlicht, daß neben der Durchführung von städtebaulichen Planungen und Maßnahmen noch andere Sachverhalte Gegenstand vertraglicher Regelungen sein können.

6.2 Bindung an den Bebauungsplan

§ 125 Abs. 1 erweitert gegenüber der bisherigen Rechtslage die erschließungsrechtliche Bindung an den Bebauungsplan auf alle in § 127 Abs. 2 genannten (beitragsfähigen) Erschließungsanlagen. Der Bebauungsplan ist damit Voraussetzung für ihre rechtmäßige Herstellung.

Der bisherige § 125 Abs. 1 a ist neu gefaßt Abs. 3 geworden. Die Vorschrift bestimmt wie bisher, unter welchen Voraussetzungen die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen nicht durch Abweichung vom Bebauungsplan berührt wird. Im Unterschied zum bisherigen Recht ist nicht mehr zu prüfen, ob die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

6.3 Erschließungsanlagen

Die Aufzählung der erschließungsbeitragsfähigen Erschließungsanlagen in § 127 Abs. 2 ist geändert worden: eingefügt worden sind die nicht befahrbaren Wege, gestrichen worden sind die Kinderspielplätze. Die Aufzählung ist wie bisher abschließend und bindend.

Nach der neu eingefügten Nr. 2 gehören alle öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahren werden können oder dürfen, zu den beitragsfähigen Erschließungsanlagen. Beispielhaft werden die Fuß- und Wohnwege genannt. Diese Ergänzung ist aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts erforderlich geworden, um die städtebaulich erwünschte Beitragspflicht für derartige Wege zu gewährleisten.

Durch die Einfügung der neuen Nr. 2 ist die bisherige Nr. 3 jetzt Nr. 4 geworden. Bei den Grünanlagen sind Kinderspielplätze als beitragsfähige Erschließungsanlagen ausgenommen, und zwar sowohl als selbständige hinreichend begründete Anlagen wie auch als Bestandteil von Grünanlagen. Da

gleichzeitig die bisherige Nr. 4 entfallen ist, sind Kinderspielplätze insgesamt keine beitragsfähigen Erschließungsanlagen mehr. Werden künftig Kinderspielplätze in Grünanlagen errichtet, so darf der Aufwand für den Kinderspielplatz nicht in den Erschließungsaufwand für die Grünanlage einbezogen werden. Der Aufwand für den Kinderspielplatz umfaßt außer den Kosten für die Herstellung des Platzes und die Spielgeräte auch die Kosten für solches Abschirmgrün und solche Zuwegungen, die ausschließlich durch den Kinderspielplatz bedingt sind, sowie die dafür erforderlichen Flächen.

Nach Wegfall der Erschließungsbeitragspflicht für die Herstellung von Kinderspielplätzen kann auch kein Beitrag nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes erhoben werden, da der auf die einzelnen Grundstücke entfallende wirtschaftliche Vorteil nicht quantifiziert und sachgerecht verteilt werden kann.

6.4 Erschließungsaufwand

§ 128 Abs. 1 ist um einen neuen Satz 3 ergänzt worden, der den Umfang des Erschließungsaufwandes bei einer straßenlandbeitragspflichtigen Zuteilung von Grundstücken in der Umlegung regelt. Bei der Verteilung in der Umlegung ermöglichen § 57 Satz 4 Halbsatz 2 in der Wertzuteilung und § 58 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 in der Flächenzuteilung die straßenlandbeitragspflichtige Zuteilung. Dementsprechend regelt der neu angefügte § 128 Abs. 1 Satz 3, daß zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen im Falle einer straßenlandbeitragspflichtigen Zuteilung auch der Wert der Flächen nach § 55 Abs. 2 gehört. Dies war bisher nicht der Fall, weil die Gemeinde den Wert der örtlichen Verkehrsflächen, die ihr im Umlegungsverfahren nach § 55 Abs. 2 zugeteilt wurden, nicht in den Erschließungsaufwand einbeziehen durfte.

Bisher konnten nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung nur die durch äußerlich erkennbare Markierungen begrenzten Teilanlagen Abschnitte einer Erschließungsanlage sein. § 130 Abs. 2 legt durch einen neu eingefügten Satz 2 jetzt gesetzlich fest, daß Abschnitte nicht nur wie bisher nach räumlich erkennbaren Merkmalen, sondern auch nach rechtlichen Gesichtspunkten, etwa Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten oder förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, gebildet werden können.

Durch die Ermächtigung zur Bildung von Erschließungseinheiten nach § 130 Abs. 2 Satz 2 sollen unterschiedlich hohe Aufwendungen für einzelne Erschließungsanlagen beitragsmäßig nivelliert werden können. Daher sind nach dem neuen § 131 Abs. 1 Satz 2 in der Erschließungseinheit mehrfach erschlossene Grundstücke bei der Verteilung des Aufwandes nur einmal zu berücksichtigen. Diese Grundstücke werden wie einmal erschlossene Grundstücke behandelt. Außerhalb der Erschließungseinheiten sind mehrfach erschlossene Grundstücke wie bisher nach den dafür geltenden Satzungsbestimmungen zu behandeln.

6.5 Vorausleistung

Die Befugnis der Gemeinde, Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag zu erheben, ist erweitert worden. Durch die Ergänzung des § 133 Abs. 3 Satz 1 können Vorausleistungen nicht nur verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben genehmigt wird (wie bisher), sondern auch dann, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist (neu). Die Vorausleistung muß angemessen sein.

Der „Beginn der Herstellung der Erschließungsanlagen“ setzt konkrete Baumaßnahmen voraus. Vorbereitungsmaßnahmen genügen nicht, um Vorausleistungen anzufordern. Die Vorausleistungspflicht ist in dem Fall, daß mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist, nicht davon abhängig, daß die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen absehbar ist. Sie muß aber - als ungeschriebene Voraussetzung - gesichert erscheinen.

- 6.5.2 Der Beitragspflichtige kann nach dem neu angefügten Satz 3 die Vorausleistung zurückverlangen, wenn die Beitragspflicht 6 Jahre nach Erlaß des Vorausleistungsbescheides noch nicht entstanden ist und die Erschließungsanlage bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht benutzbar ist. Entsprechend der Regelung in Satz 4 ist der Rückzahlungsanspruch zu verzinsen.
- 6.5.3 Nach dem neuen Satz 2 ist die Vorausleistung immer mit der endgültigen Beitragsschuld zusammen zu verrechnen, d. h. auch dann, wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Ob ein Ausgleich zwischen Vorausleistendem und Beitragspflichtigem erfolgt, bleibt deren privatrechtlicher Vereinbarung überlassen.
- 6.6 **Bekanntgabe des Beitragsbescheides**
In § 134 Abs. 1 und § 135 Abs. 1 ist das Wort „Zustellung“ jeweils durch das Wort „Bekanntgabe“ ersetzt worden. Eine förmliche Zustellung des Beitragsbescheides kann deshalb aus Bundesrecht nicht mehr hergeleitet werden. Da auch das Verwaltungszustellungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen eine Zustellungspflicht für derartige Bescheide nicht vorsieht, steht es der Gemeinde frei, ob sie den Beitragsbescheid förmlich zustellt oder in anderer Weise bekanntgibt.
- 6.7 **Billigkeitsregelung**
6.7.1 Die besondere Billigkeitsregelung für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nach § 135 Abs. 4 ist wesentlich erweitert worden. Der Erschließungsbeitrag ist nunmehr so lange zinslos zu stunden, wie das der Beitragspflicht unterliegende Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes genutzt werden muß. Diese besondere Billigkeitsregelung wird auch auf Waldgrundstücke erstreckt; es muß sich allerdings nach wie vor um einen land-, nicht forstwirtschaftlichen Betrieb handeln. Nach dem neu eingefügten Satz 2 kann die Billigkeitsregelung nicht nur dem Beitragsschuldner, sondern auch dessen Familienangehörigen zugute kommen, wenn der Betrieb an sie übergeben worden ist.
- 6.7.2 Im Unterschied zum bisherigen Recht ergibt sich aus dem neu eingefügten Abs. 6, daß die in § 135 Abs. 2 bis 5 aufgeführten Billigkeitsgründe nicht abschließend sind.
- 6.8 **Überleitungsvorschriften**
6.8.1 Die Überleitungsvorschriften in § 242 Abs. 1 bis 3 entsprechen inhaltlich § 180 Abs. 2 und 6 und § 183 d Satz 1 BBauG.
- 6.8.2 § 242 Abs. 4 Satz 1 sieht eine rückwirkende Beitragsfähigkeit der Verkehrsanlagen vor, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahrbar sind. Von der Rückwirkung werden nach Satz 2 aber nur die Fälle erfaßt, in denen keine Beitragsforderung nach dem Kommunalabgabengesetz entstanden ist.
- 6.8.3 Ist vor dem 1. Juli 1987 die Beitragspflicht für einen Kinderspielplatz nach dem bisherigen Erschließungsbeitragsrecht entstanden, so sind nach § 242 Abs. 5 Satz 1 die Kinderspielplätze grundsätzlich nach diesen Vorschriften abzurechnen. Nach Satz 2 sollen die Gemeinden aber von der Beitragserhebung ganz oder teilweise absehen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse geboten ist. Zu den örtlichen Verhältnissen gehören Art, Umfang und Lage des Kinderspielplatzes, nicht aber persönliche Verhältnisse. Insbesondere ist der Nutzen des Kinderspielplatzes für die Allgemeinheit zu berücksichtigen; wenn der tatsächliche Einzugsbereich des Kinderspielplatzes über das Abrechnungsgebiet (200 m - Radius vgl. Rechtsprechung) hinausgeht, dient der Kinderspielplatz der Allgemeinheit. Diese örtlichen Verhältnisse sind beitragsmindernd zu berücksichtigen; dies kann bis zu einem vollständigen Verzicht auf den Beitrag führen. Ist der Beitragsbescheid vor dem 1. Juli 1987 zwar erlassen worden, der Beitrag aber noch nicht entrichtet worden oder der Bescheid trotz Beitragsentrichtung noch nicht unanfechtbar geworden, so ist nach § 242 Abs. 5 Satz 3 die Regelung über das vollständige oder teilweise Absehen von der Beitragserhebung auch auf diese Fälle anzuwenden. Die Gemeinde muß die Beitragsbescheide von Amts wegen überprüfen und ggf. ändern.
- 6.8.4 § 239 Abs. 2 erklärt bereits erfolgte straßenlandbeitragspflichtige Zuteilungen rückwirkend für rechtmäßig, wenn die Grundstücke erkennbar in bezug auf die Fläche nach § 55 Abs. 2 erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt worden sind. § 242 Abs. 6 enthält eine parallele rückwirkende erschließungsbeitragsrechtliche Überleitungsvorschrift. Danach ist § 128 Abs. 1 auch anzuwenden, wenn der Umlageungsplan (§ 66) oder die Vorwegregelung (§ 76) vor dem 1. Juli 1987 ortsüblich bekanntgemacht worden ist.
- 6.8.5 § 242 Abs. 7 enthält eine Überleitungsvorschrift für die Stundung des Beitrags für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.
- 7 **Erhaltungssatzung**
Das bisher in den §§ 39 h und 39 i BBauG geregelte Instrument der Erhaltungssatzung hat sich in den letzten Jahren zunehmend bewährt und ist deshalb in etwas erweiterter Form ins Baugesetzbuch übernommen worden.
- 7.1 **Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten**
7.1.1 In § 172 Abs. 1 Satz 1 sind die bisher in § 39 h Abs. 3 und 4 BBauG geregelten Gründe für den Erlass einer Erhaltungssatzung zusammengefaßt. Mit der Einbeziehung der Nutzungsänderung wurde der Kreis der genehmigungsbedürftigen Vorhaben ausgedehnt. Sie umfassen nunmehr den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen; der Begriff Umbau ist entfallen, da er neben der Änderung keine eigenständige Bedeutung hat. In den Fällen des Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bedarf jedoch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Davon betroffen sind auch bauliche Anlagen, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen. Die ortsübliche Bekanntmachung wird entsprechend § 16 Abs. 2 vorgenommen. Die Erhaltungssatzung bedarf weder der Genehmigung noch ist ein Anzeigeverfahren durchzuführen.
- 7.1.2 § 172 Abs. 2 entspricht § 39 h Abs. 2 BBauG unter Anpassung an den erweiterten Vorhabenbegriff in Abs. 1.
- 7.1.3 Abs. 3 faßt die in § 39 h Abs. 3 und 2 BBauG genannten Voraussetzungen für die Versagung der Genehmigung für den Fall zusammen, daß eine Satzung nach Abs. 1 Nr. 1 erlassen worden ist. Die neu eingefügte Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nach Satz 2 nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets insbesondere hinsichtlich der Art und Weise der Ausführung des Vorhabens beeinträchtigt wird. Die Vorschriften über die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den §§ 30 ff. bleiben unberührt.
- 7.1.4 § 172 Abs. 4 entspricht § 39 h Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 7 BBauG. Danach ist auch dann, wenn das Vorhaben den in der Satzung verfolgten Zwecken zuwiderläuft, die Genehmigung zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohles die Erhaltung des Gebäudes dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Dabei bedeutet „Erhaltung“ soviel wie „Erhaltung im bisherigen Zustand“; demgemäß kann sich die Versagung der Genehmigung nicht nur bei beabsichtigtem Abbruch, sondern auch bei beabsichtigter Änderung oder Nutzungsänderung rechtfertigen. Die Genehmigung für den vollständigen Abbruch ist jedoch dann nicht zu erteilen, wenn den wirtschaftlichen Belangen des Eigentümers auch durch eine Änderung oder Nutzungsänderung Genüge geschehen kann.
- 7.1.5 Abs. 5 entspricht § 39 h Abs. 4 und 7 BBauG; dabei wird unter Berücksichtigung der Straffung des bis-

herigen § 13a BBauG in § 180 die Pflicht zur Aufstellung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen nicht mehr ausdrücklich geregelt. Die Gemeinde hat einen Sozialplan aufzustellen, wenn dies bisher nicht geschehen ist.

7.2 Genehmigung, Übernahmeanspruch

7.2.1 Nach § 173 Abs. 1 Satz 1 wird die Genehmigung jetzt zwar durch die Gemeinde erteilt, in der überwiegenden Zahl der Fälle wird es jedoch bei der bisherigen Regelung bleiben, daß die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde tätig wird. Nach Satz 2 ist die Baugenehmigungsbehörde nämlich für die Erteilung der Genehmigung zuständig, wenn eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist. In diesem Fall schließt die Baugenehmigung die Genehmigung nach § 172 ein.

7.2.2 § 173 Abs. 2 entspricht inhaltlich § 39h Abs. 6. Der bisherige Satz 3 des § 39h Abs. 6, der lediglich klarstellende Funktion hatte, ist gestrichen worden. Auch nach seiner Streichung ist bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit weiterhin zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage Mittel öffentlicher Haushalte zur Verfügung gestellt werden.

7.2.3 § 173 Abs. 3 entspricht § 39h Abs. 8 BBauG. Im Hinblick auf die Einbeziehung der Nutzungsänderung und der Errichtung baulicher Anlagen ist die Vorschrift in Anlehnung an § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes ohne sachliche Änderung allgemeiner formuliert.

7.2.4 § 173 Abs. 4 stellt klar, daß landesrechtliche Vorschriften unberührt bleiben. In Betracht kommen hier insbesondere das Bauordnungsrecht und das Denkmalschutzgesetz.

7.3 Ausnahmen

7.3.1 § 174 Abs. 1 entspricht § 39i Abs. 1 BBauG. Von den Vorschriften über die Erhaltungssatzung ausgenommen sind danach die Grundstücke von bestimmten öffentlichen Bedarfsträgern oder von Kirchen- und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts, wenn von diesen das Grundstück gekauft wird oder sich auf dem Grundstück Anlagen befinden, die den in § 38 genannten Vorschriften unterliegen oder für die ein Verfahren nach diesen Vorschriften eingeleitet worden ist. Gegenüber der bisherigen Rechtslage ist bei den öffentlichen Bedarfsträgern die Zollverwaltung und das Post- und Fernmeldewesen hinzugefügt worden.

7.3.2 § 174 Abs. 2 entspricht inhaltlich § 39i Abs. 3 BBauG.

7.4 Enteignungsmöglichkeiten, Vorkaufsrechte, Ordnungswidrigkeiten

7.4.1 Um eine im Bereich eines Gebietes nach § 172 gelegene bauliche Anlage (bisher Gebäude – vgl. § 85 Abs. 1 Nr. 5 BBauG) zu erhalten, ist die Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 6 möglich. Sie kann insbesondere in Betracht kommen, wenn dem Eigentümer eine Erhaltung der Gebäude wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Gebäudes jedoch das private Interesse am Abbruch oder an der Änderung überwiegt.

7.4.2 Das bisher in § 24a BBauG in Verbindung mit § 39h BBauG geregelte Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen ist in § 24 Abs. 1 Nr. 4 auf die durch Erhaltungssatzung festgesetzten Gebiete beschränkt worden.

7.4.3 Gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert. Die Errichtung baulicher Anlagen ohne die gem. § 172 Abs. 1 erforderliche Genehmigung ist keine Ordnungswidrigkeit.

7.5 Überleitungsvorschriften

Die Überleitungsvorschriften für die Erhaltungssatzung sind in § 237 Abs. 3 bis 5 geregelt. Für die Genehmigung und Bekanntmachung einer Erhaltungssatzung sind die bisherigen Vorschriften des BBauG anwendbar, wenn die Gemeinde die Genehmigung der Erhaltungssatzung vor dem 1. Juli 1987 beantragt hat (Abs. 3). Die neu eingefügten Genehmigungspflichten für die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen gelten in nach bisherigem Recht festgelegten Satzungsgebieten nur dann, wenn die Gemeinde dies durch Änderung der Satzung beschließt (Abs. 4). Ist vor dem 1. Juli 1987 eine Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage beantragt worden, ist für die Erteilung der Genehmigung das bisherige Recht maßgebend (Abs. 5).

8 Wirksamkeitsvoraussetzungen des Flächennutzungsplanes und der Satzungen

Die bisher in den §§ 155a – 155c BBauG enthaltenen Regelungen über die Auswirkungen von Gesetzesverstößen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Satzungen sind jetzt zum Teil mit erheblichen Änderungen in den §§ 214–216 neu gefaßt worden; dabei sind Aufbau und Systematik der Vorschriften wesentlich verändert worden. Eine gesetzliche Regelung der sogen. Verwerfungskompetenz bei fehlerhaften Bebauungsplänen ist im Baugesetzbuch nicht aufgenommen worden. Hierzu enthalten die Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21. 11. 1986 – 4 C 37.84 (Baurecht 3/87, S. 282 ff) und 4 C 22.83 (Baurecht 2/87, S. 171 ff.) – allerdings rechtsgrundsätzliche Ausführungen.

8.1 Beachtlichkeit von Rechtsverstößen (§ 214)

8.1.1 In § 214 Abs. 1 werden die Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches abschließend aufgeführt, die zur Unwirksamkeit des Flächennutzungsplans oder der Satzung führen können. Die in § 214 Abs. 1 als beachtlich aufgeführten Verstöße führen allerdings nicht alle unmittelbar zur Unwirksamkeit. Im Rahmen der Beteiligungsvorschriften in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 sind Verstöße dann unbeachtlich, wenn einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind. Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ist es unbeachtlich, wenn ein Erläuterungsbericht zu einem Flächennutzungsplan oder die Begründung einer Satzung in Einzelpunkten unvollständig ist, beachtlich ist es nur, wenn eine Begründung oder ein Erläuterungsbericht vollständig fehlt oder floskelhaft ist. Die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 aufgeführten Verstöße sind ferner nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 nur dann beachtlich, wenn sie innerhalb der Ein-Jahres-Frist geltend gemacht werden. Nur die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 als beachtlich aufgeführten Verstöße führen unmittelbar zur Unwirksamkeit des Flächennutzungsplans oder der Satzung. Anders als im bisherigen Recht sind alle anderen nicht in § 214 Abs. 1 aufgeführten Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches für die Wirksamkeit von Flächennutzungsplan und Satzung unbeachtlich; unberührt von dieser Regelung bleiben allerdings landesrechtliche Verfahrens- und Formvorschriften.

8.1.2 In § 214 Abs. 2 werden eine Reihe von Verstößen gegen Vorschriften, die das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan betreffen, für die Wirksamkeit von Bebauungsplänen für unbeachtlich erklärt.

Diese Regelung entspricht im wesentlichen § 155b Abs. 1 Nr. 5–8 BBauG.

8.1.3 Die Regelungen über die Abwägung in § 214 Abs. 3 entsprechen der bisherigen Regelung in § 155b Abs. 2 BBauG.

8.2 Fristen für die Geltendmachung von Rechtsverstößen; Behebung von Fehlern

8.2.1 Über die bisherige Fristenregelung für Verfahrens- und Formfehler hinaus ist in § 215 Abs. 1 eine Regelung aufgenommen worden, daß auch Mängel der Abwägung für die Rechtswirksamkeit unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung geltend gemacht worden sind. Diese Vorschrift bezieht sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

8.2.2 Nach § 215 Abs. 2 ist jetzt bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans und der Satzung auch auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hinzuweisen. Der Hinweis gemäß § 215 Abs. 2 könnte in der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung durch folgenden Text erfolgen:

„Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.“

8.2.3 Die Heilungsvorschrift des § 215 Abs. 3 entspricht der bisherigen Regelung in § 155a Abs. 5. Durch Satz 2 wird klargestellt, daß der Flächennutzungsplan oder die Satzung sowohl mit Wirkung ab Zeitpunkt der Heilung als auch mit Rückwirkung inkraftgesetzt werden kann.

8.3 Aufgaben im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren

§ 216 entspricht der bisherigen Regelung in § 155c BBauG; eine Änderung ergibt sich nur aufgrund der Einführung des Anzeigeverfahrens. Im Anzeigeverfahren ist – wie im Genehmigungsverfahren – neben der Einhaltung der materiellen Vorschriften auch die Einhaltung aller Form- und Verfahrensvorschriften zu prüfen und sind festgestellte Mängel zu rügen, und zwar unabhängig davon, ob sie nach den §§ 214 und 215 beachtlich sind oder nicht.

8.4 Überleitungsvorschriften

8.4.1 Nach § 244 Abs. 1 ist § 214 auch auf Flächennutzungspläne und Satzungen anwendbar, die vor Inkrafttreten des BauGB bekanntgemacht worden sind. Sind vor diesem Zeitpunkt Rügen geltend gemacht worden, bleiben ihre Wirkungen aufrechterhalten. Soweit nach dem alten Recht Verfahrensverstöße unbeachtlich geworden sind, bleibt es dabei.

8.4.2 Bei Flächennutzungsplänen und Satzungen, die vor dem 1. Juli 1987 bekanntgemacht worden sind, sind Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren nach dem 1. Juli 1987 schriftlich unter Darlegung des Sachverhaltes, der den Mangel begründen soll, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach dem 1. Juli 1987 auf diese Änderung der Rechtslage hinzuweisen und über die Voraussetzung für die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen zu unterrichten. Dabei ist nicht erforderlich, die Flächennutzungspläne und Satzungen im einzelnen aufzuzählen. Die Sieben-Jahres-Frist tritt kraft Gesetzes unabhängig von dieser ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Falls die Gemeinde die Bekanntmachung unterläßt, können sich daraus jedoch Amtshaftungsansprüche ergeben. Das Verfahren und die Form der ortsüblichen Bekanntmachung richten sich nach der Bekanntmachungsverordnung v. 7. 4. 1981 (GV. NW. S. 224/SGV. NW. 2023) und der jeweiligen Hauptsatzung der Gemeinde. Der Text einer ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 244 Abs. 2 könnte wie folgt lauten:

„Gemäß § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 (BGBl. 1986. I. S. 2253 ff.) sind Mängel der Abwägung von Flächennutzungsplänen und Satzungen, die vor dem 1. Juli 1987 bekanntgemacht worden sind, unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren nach dem 1. Juli 1987 schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.“

Für eine derartige öffentliche Bekanntmachung bedarf es keines Beschlusses des Gemeinderates, da die Bekanntmachung lediglich deklaratorische Bedeutung hat.

– MBl. NW. 1987 S. 1276.

Einzelpreis dieser Nummer 6,60 DM

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den August Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für

Abonnementsbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 68 88/238 (8.00–12.30 Uhr), 4000 Düsseldorf 1

Bezugspreis halbjährlich 81,40 DM (Kalenderhalbjahr), Jahresbezug 162,80 DM (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10., für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim Verlag vorliegen.

Die genannten Preise enthalten 7% Mehrwertsteuer

Einzelbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 68 88/241, 4000 Düsseldorf 1

Einzellieferungen gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. Versandkosten (je nach Gewicht des Blattes), mindestens jedoch DM 0,80 auf das Postscheckkonto Köln 85 16-507. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer beim Verlag vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Haroldstraße 5, 4000 Düsseldorf 1

Verlag und Vertrieb: August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf 1

Druck: TSB Tiefdruck Schwann-Bagel, Düsseldorf und Monchengladbach

ISSN 0177-3569