

# MINISTERIALBLÄTT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

29. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 29. Dezember 1976

Nummer 152

## Inhalt

### I.

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

Glied-Nr.	Datum	Titel	Seite
2310	8. 12. 1976	RdErl. d. Innenministers Bundesbaugesetz; Bauleitplanung, Sicherung der Bauleitplanung, Erhaltung baulicher Anlagen, Erschließungsrecht	2712

## I.

2310

**Bundesbaugesetz****Bauleitplanung, Sicherung der Bauleitplanung, Erhaltung baulicher Anlagen, Erschließungsrecht**RdErl. d. Innenministers v. 8. 12. 1976 –  
V C 4/V A 1 – 901.03**Inhaltsübersicht**

1. **Einleitung**
2. **Neuregelungen für Bauleitpläne**
  - 2.1 Entwicklungsplanung (§ 1 Abs. 5)
  - 2.2 Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 und 7)
  - 2.3 Flächennutzungsplan (§ 5)
  - 2.4 Bebauungsplan (§ 9)
  - 2.5 Sicherung der Infrastruktur (§ 9a)
  - 2.6 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a)
  - 2.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5)
  - 2.8 Aufstellungsbeschuß, Genehmigungsverfahren, Bekanntmachung (§§ 2 Abs. 1, 6, 11 und 12)
  - 2.9 Ausschuß der Geltendmachung von Verfahrensmängeln (§ 155 a)
  - 2.10 Überleitungsvorschriften (Art. 3 § 1)
3. **Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan (§ 13a)**
  - 3.1 Allgemeines
  - 3.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Abs. 1)
  - 3.3 Sozialplan (§ 13a Abs. 2 bis 4)
  - 3.4 Überleitungsvorschriften (Art. 3 § 1 Abs. 5)
4. **Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen Bodenverkehr**
  - 4.1 Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 und 15)
  - 4.2 Bodenverkehrsgenehmigung (§ 19)
5. **Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinden**
  - 5.1 Allgemeines
  - 5.2 Die verschiedenen Arten der Vorkaufsrechte (§§ 24–25a)
  - 5.3 Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert (§ 28a)
  - 5.4 Veräußerungspflicht (§ 26)
  - 5.5 Ausübung zugunsten anderer (§ 27)
  - 5.6 Verfahrensrechtliche Neuerungen
  - 5.7 Überleitungsvorschriften (Artikel 3 § 4)
6. **Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39h)**
  - 6.1 Zweck der Vorschrift
  - 6.2 Gebietsbezeichnungen in gemeindlichen Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen
  - 6.3 Verfahren zur Aufstellung einer Satzung nach Absatz 1
  - 6.4 Verfahren zur Genehmigung von Anträgen auf Abbruch, Umbau oder Änderung (Absätze 5, 6 und 7)
  - 6.5 Zurückstellung von Anträgen auf Abbruch, Umbau oder Änderung (Absatz 2)
  - 6.6 Übernahmeanspruch (Absatz 3 Nr. 1 und 2)
  - 6.7 Aufnahmen für die Grundstücke, die besonderen Zwecken dienen (§ 39i)
  - 6.8 Enteignungsmöglichkeiten zur Durchsetzung der Zwecke des § 39h (§ 85 Abs. 1 Nr. 5)
  - 6.9 Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen (§ 24a)

**7. Änderungen des Erschließungsrechts**

- 7.1 Erweiterung des § 126 Abs. 1 Nr. 1
- 7.2 Ergänzung des Katalogs der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 (Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen)
- 7.3 Änderung des § 134

**1. Einleitung**

Das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) bringt gegenüber dem bisherigen Recht eine Reihe wichtiger Änderungen. Sie betreffen insbesondere das materielle und formelle Bauleitplanungsrecht und das Recht der Sicherung der Bauleitplanung.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 2a – Paragraphen ohne Angabe des Gesetzes sind solche des Bundesbaugesetzes in der Neufassung –), die Institute der Grundsätze für soziale Maßnahmen und des Sozialplans (§ 13a) werden – zum Teil in Anlehnung an die entsprechenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes – in das allgemeine Städtebaurecht eingeführt. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinden ist umgestaltet und mit der Möglichkeit der Herabsetzung des Kaufpreises versehen worden (§ 28a).

Die Zulassungstatbestände für Vorhaben im Innenbereich (§ 34) und im Außenbereich (§ 35) sind neu gefaßt worden.

Der Gemeinde wird zum Vollzug der Bauleitplanung in dem neuen Abschnitt 1a des Dritten Teils des Gesetzes (§§ 39a – 39i) ein aus dem Gebotskatalog des Städtebauförderungsgesetzes entwickeltes Instrumentarium an die Hand gegeben. Das Gesetz sieht ein Bau- und Pflanzgebot (§ 39b), ein Nutzungsgebot (§ 39c), ein Abbruchgebot (§ 39d), ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgesetz (§ 39e) sowie die Möglichkeit vor, die Beseitigung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen (§ 39h).

Die Entschädigungstatbestände bei den Planungsschäden sind weitgehend neu gefaßt worden. Werden zulässige Nutzungen nicht binnen sieben Jahren seit ihrer Zulässigkeit verwirklicht, so beschränkt sich grundsätzlich die Entschädigung auf den Wert der verwirklichten Nutzung (§ 44).

Von den Änderungen beim Enteignungsverfahren ist insbesondere die Übernahme der Möglichkeiten der Einleitung des Verfahrens schon vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans (§ 109 Abs. 2) und der Vorabentscheidung über den Entzug oder die Beschränkung des Enteignungsgegenstandes unter Leistung einer Vorauszahlung (§ 112 Abs. 2) aus dem Städtebauförderungsgesetz zu nennen. Ferner ist durch § 109a sichergestellt, daß – ähnlich wie im Umlegungsverfahren nach § 51 – Rechtsvorgänge, Vorhaben und Teilungen, bei denen die Möglichkeit besteht, daß sie die Verwirklichung des Enteignungszwecks unmöglich machen oder wesentlich erschweren, einer Genehmigungspflicht unterliegen.

Das Institut des Härteausgleichs ist – mit einigen Änderungen – ebenfalls aus dem Städtebauförderungsgesetz übernommen worden (Teil Va, § 122a und § 122b).

Im Bereich des Erschließungsbeitragsrechts sind Kinderspielplätze und Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen in den Katalog der erschließungsbeitragspflichtigen Anlagen einbezogen worden (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 und 5); im übrigen ist die Gesamthaftung für Erschließungsbeiträge bei Wohnungs- und Teileigentum abgeschafft worden (§ 134). Die Vorschriften über die Ermittlung von Grundstückswerten und die Gutachterausschüsse (Teil VII des Gesetzes) sind umgestaltet und erweitert worden. Schließlich sind die Vorschriften betreffend städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur mit einigen geringfügigen Änderungen aus dem Städtebauförderungsgesetz als neuer Teil VIIa in das Bundesbaugesetz eingefügt worden. Hierbei ist – in Erweiterung des bisherigen § 66 Abs. 4 StBauFG – die Möglichkeit der Übertragung der Befugnis der Ge-

meinde zur Durchführung der städtebaulichen Umleitung außer auf die Flurbereinigungsbehörde auch auf eine andere geeignete Behörde vorgesehen worden (§ 46 Abs. 4). Bisherige Übertragungen auf Flurbereinigungsbehörden nach § 66 Abs. 4 StBauFG bleiben jedoch unberührt (Art. 3 § 13 Abs. 4 Änderungsgesetz).

1.2 Die neuen Vorschriften treten am 1. Januar 1977 in Kraft; Vorschriften, die zum Erlass von Rechtsverordnungen ermächtigen, sind bereits am 26. August 1976 in Kraft getreten. Ausführliche Übergangsregelungen zu allen wesentlichen Änderungen sollen – besonders bei laufenden Verfahren – einen möglichst schonenden und reibungslosen Übergang in den neuen Rechtszustand gewährleisten (siehe im einzelnen Art. 3 des Änderungsgesetzes). Bei diesen Überleitungs-vorschriften hat sich der Gesetzgeber vor allem von der Überlegung leiten lassen, daß eingeleitete Bauleitplanverfahren nicht durch die Notwendigkeit der Nachholung durch die Novelle neugeregelter Verfahrensabschnitte erschwert werden sollen. Vielmehr soll das jeweilige Verfahren grundsätzlich in dem Stadium fortgeführt werden können, das es im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neufassung des Gesetzes bereits erreicht hat.

1.3 Besonders hingewiesen wird auf die neue Bestimmung des § 155a und die hierzu gehörende Überleitungsvorschrift Art. 3 § 12. Die nach dieser Überleitungsvorschrift vorgesehene ortsübliche Bekanntmachung muß bis spätestens 30. Juni 1977 bewirkt sein (s. unten Nr. 2.9.2).

1.4 Am 1. Januar 1977 tritt ferner das Gesetz zur Änderung verwaltungsprozessueller Vorschriften vom 24. August 1976 (BGBl. I S. 2437) in Kraft. Nach der darin enthaltenen Neufassung des § 47 Verwaltungsgerichtsordnung sind zukünftig auch in den Ländern, in denen bisher kein Normenkontrollverfahren möglich war, gemeindliche Satzungen durch abstrakte Normenkontrolle überprüfbar; hierzu gehören insbesondere Bebauungspläne, Veränderungssperren sowie Erschließungsbeitragssatzungen (siehe auch Nr. 2.9.2 am Ende).

1.5 Zu den geänderten §§ 34 und 35 ergeht ein besonderer Erlass.

2. **Neuregelungen für Bauleitpläne**

Die Novelle hat die Zweistufigkeit der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) beibehalten. Gegenüber dem bisherigen Recht betont sie jedoch stärker, daß der Zweck der Bauleitplanung vor allem die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist (§ 1 Abs. 1 und 3).

Diese erweiterte „Aufgabenstellung“ der Bauleitplanung kommt in der Verknüpfung mit der Entwicklungsplanung der Gemeinde (§ 1 Abs. 5), in der Ermächtigung, im Flächennutzungsplan die beabsichtigte Reihenfolge für die Verwirklichung der Planung darzustellen (§ 5 Abs. 3), in der erweiterten Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8) und in der Ermächtigung, Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur zu treffen (§ 9a), zum Ausdruck.

Änderungen enthält die Novelle auch in der Definition der Planungsgrundsätze (§ 1 Abs. 6 und 7), in den Katalogen der im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan möglichen Darstellungen und Festsetzungen (§§ 5 und 9) sowie im Verfahren der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

2.1 **Entwicklungsplanung**

§ 1 Abs. 5 enthält Vorschriften über das Verhältnis der Bauleitplanung zu einer von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungsplanung. § 1 Abs. 5 geht von der Existenz einer gemeindlichen Entwicklungsplanung aus, ohne die Gemeinde zur Entwicklungsplanung zu verpflichten.

Das Bundesbaugesetz hat die Frage, ob die Gemeinde zur Entwicklungsplanung verpflichtet ist, sowie den Inhalt einer Entwicklungsplanung und das Verfahren der Aufstellung und Änderung einer Entwicklungsplanung nicht regeln können.

2.1.1 Die Entwicklungsplanung muß in formeller Hinsicht von dem nach Kommunalverfassungsrecht zuständigen Organ der Gemeinde beschlossen sein. Programme und Entwicklungspläne der Gemeindeverwaltung und einzelne Fachämter, die nicht vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossen worden sind, sind deshalb keine Entwicklungsplanung i. S. des § 1 Abs. 5. Für das Verfahren zur Aufstellung einer Entwicklungsplanung enthält auch das Landesrecht keine speziellen Regelungen. Insbesondere ist auch nicht vorgeschrieben, daß die allgemeinen Ziele und Zwecke der Entwicklungsplanung der Gemeinde wie Bauleitpläne öffentlich darzulegen und zu erörtern sind. Eine derartige öffentliche Darlegung und Erörterung der Entwicklungsplanung ist allerdings auch nicht ausgeschlossen. Die Entwicklungsplanung bedarf auch nicht – wie Bauleitpläne – der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

2.1.2 Es muß sich materiell um eine Programmplanung handeln, die Ziele für die Entwicklung der Gemeinde enthält. Sie wird in der Regel Aussagen über die Durchführung und Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen und über Zeit- und Rangfolgen der raumwirksamen Investitionen enthalten. Die Aussagen können sich auf das Gemeindegebiet insgesamt beziehen oder auch nur auf Teile des Gemeindegebiets, auf die Gesamtheit der gemeindlichen Aufgaben oder auch nur auf Teilbereiche der gemeindlichen Aufgaben.

Die Entwicklungsplanung darf nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen. Sie ist andererseits für die Bauleitplanung nicht in gleicher Weise verbindlich wie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Ziele der Raumordnung und Landesplanung begründen eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4), während die Ziele einer Entwicklungsplanung der Gemeinde nur zu „berücksichtigen“ sind. Widersprechen die Ziele der Entwicklungsplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, so gehen sie bei der Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach.

2.1.3 Die Ergebnisse einer Entwicklungsplanung sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen nur insoweit zu berücksichtigen, als sie städtebaulich von Bedeutung sind. Städtebaulich von Bedeutung sind zum Beispiel solche Ergebnisse einer Entwicklungsplanung, die Zielaussagen über Funktion und Struktur der Gemeinde insgesamt oder einzelner Gemeindeteile enthalten, ferner Aussagen über die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen des Gemeindebedarfs, über Standorte für derartige Einrichtungen und für bestimmte Nutzungen (z. B. für Industrie und Gewerbe, für Wohngebiete, für Freizeiteinrichtungen usw.), Aussagen über die Verkehrserschließung des Gemeindegebiets (z. B. Generalverkehrsplanung), Aussagen über die innergemeindlichen Siedlungsschwerpunkte sowie Aussagen über Investitions- und Investitionsförderungsmaßnahmen (z. B. Wohnungsbau).

Berücksichtigung bedeutet keine Bindung an die Ergebnisse im Sinne einer Anpassungspflicht. Die Gemeinde hat die Ergebnisse der Entwicklungsplanung in die Abwägung der verschiedenen Belange, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6), einzustellen. Ein Grund für die Gemeinde, von den Ergebnissen einer beschlossenen Entwicklungsplanung abzuweichen, wird insbesondere gegeben sein, wenn Umstände vorliegen, die bei der Entwicklungsplanung noch nicht in die planerische Abwägung einbezogen werden konnten oder worden sind oder dort nicht entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht bewertet werden konnten oder worden sind. Dabei kommen nicht nur Umstände aus den in § 1 Abs. 6 genannten Bereichen, sondern aus dem Gesamtbereich der gemeindlichen Aufgaben, insbesondere auch aus dem Bereich der Haushaltswirtschaft und -politik (§ 9 Abs. 8 Satz 4), in Betracht.

2.1.4 Weicht die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans von städtebaulich bedeutsamen Ergebnissen einer beschlossenen Entwicklungsplanung ab, so hat sie die Gründe dafür im

Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung darzulegen (§ 1 Abs. 5 Satz 3).

2.1.5 Ändert die Gemeinde eine beschlossene Entwicklungsplanung, so soll sie prüfen, ob und inwieweit Auswirkungen für Bauleitpläne in Betracht kommen (§ 1 Abs. 5 Satz 2). Die Änderung einer Entwicklungsplanung kann insbesondere eine Änderung des Flächennutzungsplans oder die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen nahelegen. Die Erforderlichkeit derartiger Konsequenzen für die Bauleitplanung ist jedoch nicht nach Maßgabe der geänderten Entwicklungsplanung, sondern nach Maßgabe des § 1, insbesondere der Absätze 3, 4 und 6 zu beurteilen.

2.1.6 Standortprogramme i.S. meines RdErl. v. 14. 6. 1971 (MBI. NW. S. 1202/SMBI. NW. 2313) stehen einer Entwicklungsplanung i.S. von § 1 Abs. 5 BBauG für den betreffenden Stadtteil oder das Stadtgebiet gleich, wenn das Standortprogramm den Verfahrensstand der Nr. 4.7 meines o. a. RdErl. erreicht hat.

2.2 **Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung**  
Die Absätze 6 und 7 des § 1 entsprechen inhaltlich den früheren Absätzen 4 und 5, bisherige systematische Mängel sind jedoch beseitigt worden.  
Absatz 6 hat überdies eine Reihe weiterer Belange aufgenommen. Dies stellt keine Änderung des materiellen Rechts dar. Die Gemeinde hat bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen alle in Betracht kommenden, städtebaulich bedeutsamen Belange mit in die Abwägung einzubeziehen. Der Katalog des Absatzes 6 ist nicht abschließend.

2.3 **Flächennutzungsplan (§ 5)**  
Nach § 5 Abs. 1 ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann sich aus einer von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungsplanung (§ 1 Abs. 5) ergeben (siehe oben Nr. 2.1).

2.3.1 Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 kann künftig die Ausstattung des Gemeindegebiets nicht nur mit öffentlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs dargestellt werden, sondern auch die über den Gemeinbedarf hinausgehende Infrastruktur (Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs).

2.3.2 Nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 sind im Flächennutzungsplan, soweit es erforderlich ist, auch die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) darzustellen.  
Schädliche Umwelteinwirkungen sind nach § 3 BImSchG „Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“. Immissionen sind „auf Menschen sowie Tiere, Pflanzen oder andere Sachen einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen“.  
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 ist nicht nur so zu verstehen, daß auf seiner Grundlage für bestimmte Flächen allein Nutzungsbeschränkungen dargestellt werden. Vielmehr können auch Flächen anderer Nutzungsarten (z. B. Wohnungsbau- oder Gewerbebauflächen) dargestellt werden, innerhalb derer insgesamt oder für Teilbereiche Beschränkungen oder Vorkehrungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 6 wirksam werden sollen. Diese Darstellung ist insbesondere dann erforderlich, wenn bereits erkennbare Bereiche mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG vorliegen, bei denen es nicht möglich ist, diese durch angemessene Bodennutzungen zu vermeiden.  
Für die Art der Darstellung ist entsprechend § 5 Abs. 1, wonach die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen ist, nicht erforderlich, daß mit der Flächendarstellung zugleich die nähere Bezeichnung der Nutzungsbeschränkung oder der Vorkehrungen vorgenommen wird. Diese können sich in der Regel erst aus umfassenden Untersuchungen bei der verbindlichen Bauleitplanung ergeben (z. B. Auswahl des optimalen Immissionsschutzes unter Abwägung aller Interessenlagen). Man wird deshalb im Flächennutzungsplan nicht immer den Umfang und die Art der Nutzungsbeschränkung und der Vorkehrung genau vorausbestimmen können; ausreichend ist eine Darstellung, die aufzeigt, welche Art von Vorkehrungen notwendig sind und für welche Bereiche sie in Betracht kommen. Die Flächen und die Vorkehrungen werden erst im Bebauungsplan genau festgelegt.  
Die vorhandenen und noch zu erlassenden Immissionsschutzvorschriften bleiben durch die Darstellung nach § 5 Abs. 2 unberührt, d. h. sie sind bei Vorhaben zusätzlich zu beachten.

2.3.3 § 5 Abs. 3 ermöglicht es der Gemeinde, im Flächennutzungsplan die beabsichtigte **Reihenfolge** für die Verwirklichung der Planung darzustellen. Der Flächennutzungsplan kann damit deutlich machen, wie sich voraussichtlich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vollziehen soll. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, von der Möglichkeit des Absatzes 3 Gebrauch zu machen. Es steht in ihrem Ermessen, inwieweit sie die in Absatz 3 gebotene Möglichkeit nutzt. Absatz 3 ermöglicht es z. B., bei der beabsichtigten Bebauung eines größeren Gebiets die vorgesehenen Abschnitte der stufenweisen Verwirklichung der Planung unter Berücksichtigung der Investitionsplanung für die Erschließung und die weiteren Folgemaßnahmen darzustellen.  
Macht die Gemeinde von der Möglichkeit einer Darstellung nach Absatz 3 Gebrauch, so schafft sie damit für spätere Bauleitplanverfahren in gleicher Weise eine Bindung wie durch Darstellungen nach Absatz 2. Weicht sie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von einer nach Absatz 3 dargestellten Reihenfolge derart ab, daß – bei sachgerechter Würdigung der bei der Darstellung der Reihenfolge maßgeblich gewesenen Überlegungen – ein Entwickeln im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 nicht mehr als gegeben angenommen werden kann, so ist der abweichende Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig, es sei denn, daß zuvor oder spätestens gleichzeitig eine entsprechende Änderung der Darstellung der Reihenfolge im Flächennutzungsplan erfolgt.

2.3.4 In § 5 ist der bisherige Absatz 6 gestrichen worden. Darstellungen in Flächennutzungsplänen, die etwaigen landschaftsschutzrechtlichen Regelungen widersprechen, sind unzulässig; der Flächennutzungsplan würde in einem solchen Fall gegen sonstige Rechtsvorschriften i. S. von § 6 Abs. 2 verstößen und könnte – jedenfalls insoweit – nicht genehmigt werden. Landschaftsschutzgebiete sollen jedoch nach § 5 Abs. 6 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.  
Ein Bebauungsplan ist im Bereich von Landschaftsschutzbestimmungen gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 nicht genehmigungsfähig, soweit er den in seinem beabsichtigten Geltungsbereich bestehenden landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen widersprechen würde.

2.4 **Bebauungsplan**  
Der Katalog der möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 ist durch Neufassung des Absatzes 1, durch die neuen Absätze 2 und 3 sowie durch den neuen § 9a (siehe hierzu Nr. 2.5) und den neuen § 39a (siehe hierzu Nr. 6) erheblich erweitert worden. Änderungen in § 9 Abs. 1 gegenüber der bisherigen Fassung ergeben sich aus Nrn. 3, 4, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 22, 23, 24, 25 und 26. Die Zuordnung einer Reihe von Festsetzungen zum Bauland ist entfallen. Soweit erforderlich, können Festsetzungen miteinander verknüpft werden. Besonders hervorzuheben sind folgende Änderungen:

2.4.1 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 können im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert

werden könnten. Diese Festsetzung erzeugt weder für die Bewilligungsstellen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus eine Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnungsbauförderungsmitteln, noch verbietet sie es dem Eigentümer, ohne Inanspruchnahme von Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein Wohngebäude zu errichten. Zulässig sind solche Wohngebäude, die nach Wohnungsart, Größe, Ausstattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen, unter denen öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel gewährt werden können (§§ 1, 2, 6, 7, 9 bis 17, 39 bis 41 II. WoBauG), erfüllen.

Mittel des sozialen Wohnungsbaus i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 7 sind „öffentliche Mittel“ i. S. des § 6 II. WoBauG. Wohngebäude, für die nur die Steuerbegünstigung i. S. der §§ 82 ff. II. WoBauG in Frage kommt, sind nach Nr. 7 nicht zulässig.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 können auch für solche Flächen getroffen werden, auf denen gemäß § 17 II. WoBauG unter öfflicher Förderung Wohnraum durch Ausbau, Umbau oder Erweiterung geschaffen werden soll. Eine solche Festsetzung kommt im Zusammenhang mit einer Gebietsfestlegung nach § 39h Abs. 3 Nr. 3 (siehe Nr. 6.2.2.2) im Bebauungsplan in Frage.

Ob der Eigentümer einer von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 betroffenen Fläche Mittel des öffentlich geförderten Wohnungsbau in Anspruch nimmt, unterliegt seiner Entscheidung. Er ist nicht verpflichtet, ein Angebot der Bewilligungsstelle auf Förderung des Wohngebäudes anzunehmen. Wohngebäude, die auf Flächen, die mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 belegt sind, errichtet werden, unterliegen nur dann den für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Bindungen, wenn öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden.

2.4.2 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 kann der Bebauungsplan den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird, festsetzen. Diese Vorschrift ersetzt § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h a. F. Sie verallgemeinert die Art der möglichen Festsetzungen, die sich nicht mehr nur auf bauliche Anlagen für privatwirtschaftliche Zwecke zu beziehen brauchen. Im übrigen verändert sie die Voraussetzungen aber insofern, als das städtebauliche Erfordernis sich nicht mehr nur auf die Lage beziehen muß. Von der Vorschrift kann jedoch nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

2.4.3 § 9 Abs. 1 Nr. 11 erweitert Nr. 3 der alten Fassung des § 9 Abs. 1 und verallgemeinert darüber hinaus Nr. 4 der alten Fassung in bezug auf den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine Möglichkeit, die nur in besonderen Fällen wie zum Beispiel den im Gesetz genannten in Betracht kommt. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, Verkehrsflächen stets nach besonderen Zweckbestimmungen zu gliedern, also etwa bei der Festsetzung der Verkehrsfläche einer Straße bereits die Fahrbahn, die Parkstreifen und die Gehwege besonders im Bebauungsplan auszuweisen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 zwingt auch nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans, wenn die Gemeinde als Straßenbaulasträger eine ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzte Verkehrsfläche oder einen Teil einer derart festgesetzten Verkehrsfläche nachträglich nach den Vorschriften des Straßenrechts für einen beschränkten Gemeingebräuch widmen oder umwidmen will.

2.4.4 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 können künftig 'auch im Bebauungsplan nicht nur Wasserflächen, sondern sämtliche Flächen, die in irgendeiner Weise wasserwirtschaftlich von Belang sind, festgesetzt werden. Außer bei Wasserflächen ist Voraussetzung für die Anwendung dieser Vorschrift, daß es sich nicht um Anlagen handelt, welche bereits nach anderen Vorschriften verbindlich festgesetzt werden können. Solche anderen verbindlichen Festsetzungen kommen in Betracht nach den einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften des Wasserrechts. § 9 Abs. 4 bleibt unberührt.

2.4.5 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 können im Bebauungsplan auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt werden, so weit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können. § 9 Abs. 4 bleibt unberührt.

2.4.6 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 kann der Bebauungsplan Gebiete festsetzen, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Diese Vorschrift kommt in erster Linie für den Ausschluß bestimmter Heizstoffe (z. B. Kohle, Heizöl) in Betracht, aber auch für die Verwendung anderer luftverunreinigender Stoffe in gewerblichen oder industriellen Anlagen. Wird Nr. 23 für Heizstoffe angewandt, so muß sicher sein, daß die Versorgung auf andere Weise möglich ist, z. B. durch den Anschluß an eine Gasleitung oder eine Fernwärmeanlage.

Luftverunreinigungen i. S. der Nr. 23 sind gemäß § 3 Abs. 4 BImSchG „Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe“.

2.4.7 § 9 Abs. 1 Nr. 24 ermächtigt die Gemeinde, im Bebauungsplan Festsetzungen über Nutzungsbeschränkungen sowie über Anlagen und Vorkehrungen des aktiven und passiven Umweltschutzes zu treffen. Für den Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen ist, ebenso wie im § 5 Abs. 2 Nr. 6, § 3 BImSchG maßgebend.

Die zutreffende nähere Art der Festsetzung sowie deren Umfang ergibt sich aus den Untersuchungen und Abwägungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Auch wenn im Flächennutzungsplan Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 nicht enthalten sind, sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 zulässig.

Besondere Anlagen im Sinne von Nr. 24 können z. B. Lärmschutzeinrichtungen an Verkehrsstraßen sein. Vorkehrungen im Sinne des ersten Satzteils der Nr. 24 können insbesondere Maßnahmen an den Anlagen, von denen Emissionen ausgehen, sein, z. B. Aufstockung eines bereits vorhandenen hohen Schornsteins, sowie Nutzungsbeschränkungen bei emittierenden Anlagen.

Unabhängig von der Festsetzungsmöglichkeit nach Nr. 24 kann den Belangen des Umweltschutzes durch Gliederung innerhalb von Baugebieten Rechnung getragen werden.

Vorkehrungen im Sinne des zweiten Satzteils sind immissionshemmende Maßnahmen, wie Doppelsteg, bestimmte Bindungen für die Grundrissgestaltung (z. B. Anordnung der Aufenthaltsräume, Laubengänge), Bepflanzungen, immissions- und emissionshemmende Ausführung der Außenwände, vorgelagerte Nebenanlagen.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 können unter den Voraussetzungen des § 39a Abs. 2 Grundlage für die Anordnung von Geboten nach den §§ 39b ff. und für Nebenbestimmungen in derartigen Geboten sein. Die vorhandenen und noch zu erlassenden Immissionschutzvorschriften bleiben durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 unberührt, d. h. sie sind bei Vorhaben zusätzlich zu beachten; § 29 Satz 5 bleibt unberührt.

Dabei ist es nicht Aufgabe der Bauleitplanung, Festsetzungen zu treffen, die Ziele verfolgen, deren Beachtung ohnehin Gegenstand der Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und anderen Vorschriften ist.

2.4.8 Die neuen Absätze 2 und 3 des § 9 sollen die Gemeinde in die Lage versetzen, für die Festsetzungen, die Abs. 1 vorsieht, auch die Höhenlage zu bestimmen und, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, die Festsetzungen auch für übereinanderliegende Ebenen zu treffen. Festsetzungen über die Gliederung der aufgrund der Baunutzungsverordnung in den Baugebieten zulässigen Nutzungen in verschiedenen Ebenen sind nur auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung möglich. § 2 Abs. 8 Nr. 3 enthält eine Ermächtigung für den zuständigen Bun-

desminister, in der Baunutzungsverordnung auch Vorschriften über die Zulässigkeit von Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 zu treffen. Eine Neufassung der Baunutzungsverordnung ist in Vorbereitung. Die Gemeinden sollten von § 9 Abs. 3 erst nach Neufassung der Baunutzungsverordnung Gebrauch machen.

2.4.9 § 9 Abs. 8 verändert gegenüber dem bisherigen § 9 Abs. 6 den notwendigen Inhalt der Begründung zum Bebauungsplan erheblich. In ihr sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans darzulegen. Festsetzungen nach den Nrn. 6 bis 9 sind besonders zu begründen. Es soll ferner auf die Maßnahmen hingewiesen werden, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen. In diesem Zusammenhang gehören auch die Gründe für ein Abweichen von der Entwicklungsplanung (siehe oben Nr. 2.1.4) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen, die nach § 13 a Abs. 1 in der Begründung des Bebauungsplans darzulegen sind, wenn aus der Verwirklichung des Bebauungsplans nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen können. Außer den durch die Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich alsbald entstehenden Kosten nach überschläglicher Ermittlung soll in der Begründung auch die hierfür vorgesehene Finanzierung angegeben werden.

Dies verpflichtet die Gemeinde noch nicht zu einer Finanzierungsplanung im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans. Es reicht die Darlegung aus, daß die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt erwartet werden kann.

Mängel der Begründung des Bebauungsplans werden durch § 155 a (Näheres siehe Nr. 2.9) nicht erfaßt.

2.5 Sicherung der Infrastruktur nach § 9 a

2.5.1 Zu den Einrichtungen und Anlagen nach § 9 a Abs. 1 gehören nicht Erschließungsanlagen im Sinne des § 30, also insbesondere nicht die in § 127 Abs. 2 und 4 bezeichneten Erschließungsanlagen. Wenn diese Erschließungsanlagen nicht vorhanden sind oder wenn deren Herstellung nicht gesichert ist, sind Vorhaben bereits nach § 30 unzulässig (§ 9 a Abs. 6 Satz 5).

Zu den zur Sicherung der Erschließung im Sinne des § 30 erforderlichen Anlagen gehören auch Anlagen zur schadlosen Ableitung von Abwasser. Zwar führt § 9 a Abs. 1 als Folgeeinrichtungen auch Anlagen zur schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung auf. Dabei handelt es sich jedoch um Anlagen, die über die im Sinne des § 30 zur Sicherung der Erschließung des einzelnen Baugrundstücks erforderlichen Anlagen der schadlosen Abwasserableitung hinaus geschaffen werden sollen. Zur Sicherung der Erschließung im Sinne des § 30 gehört es, daß die danach erforderlichen Anlagen zur Ableitung von Abwasser eine für die Wasserwirtschaft unschädliche Beseitigung der Abwässer gewährleisten. Können Vorhaben in einem Gebiet nach § 30 nicht genehmigt werden, weil eine für die Wasserwirtschaft unschädliche Beseitigung der Abwässer nicht gewährleistet ist, bedarf es keiner Festsetzungen nach § 9 a. Derartige Festsetzungen kommen erst in Betracht, wenn zwar für das einzelne Vorhaben die Erschließung auch im Sinne der schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung gesichert ist, die Gesamtentwicklung der Gemeinde oder des Gebiets aber weitere Einrichtungen der schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung erfordert.

2.5.2 Gemäß § 9 a Abs. 2 Satz 1 kann im Bebauungsplan vorgesehen werden, daß nach Art und Umfang im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen von Festsetzungen nach § 9 a Abs. 1 zugelassen werden können. Der Bebauungsplan kann nur dann derartige Ausnahmen vorsehen, wenn die damit eröffneten Nutzungen im Hinblick auf die noch fehlenden Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur unbedenklich sind. Für die Entscheidung über die Ausnahme im Einzelfall findet § 31 Abs. 1 Anwendung.

Darüber hinaus kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall nach Maßgabe des § 31 Abs. 2 im Einvernehmen der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde Befreiungen erteilen (Absatz 2 Satz 3).

2.5.3 Festsetzungen nach § 9 a Abs. 1 können gemäß Absatz 3 von vornherein befristet werden, und zwar auf einen Zeitraum von bis zu vier Jahren. Ohne eine Befristung treten sie nach Ablauf von vier Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die im Bebauungsplan festgesetzte Frist oder die ohne eine solche Festsetzung geltende gesetzliche Vierjahresfrist durch Satzung mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde vor Fristablauf um bis zu zwei Jahre verlängern oder nach Fristablauf die außer Kraft getretene Festsetzung ganz oder teilweise erneut beschließen (§ 9 a Abs. 3 Satz 2, Abs. 4).

Ist die Errichtung der im Bebauungsplan bezeichneten Einrichtungen und Anlagen gesichert, bevor die festgesetzte oder die gesetzliche Frist abgelaufen ist, so hat die Gemeinde die Festsetzung durch Satzung mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde aufzuheben (§ 9 a Abs. 5).

2.5.4 Festsetzungen nach § 9 a Abs. 1 können gemäß Absatz 6 einen Entschädigungsanspruch gegen die Gemeinde begründen. Voraussetzung ist, daß durch sie eine ohne die Festsetzung zulässige Nutzung über eine längere Zeit als sechs Jahre hinweg nicht verwirklicht werden kann. Dabei ist es ohne Belang, ob für dieses Grundstück schon vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ein Bebauungsanspruch bestanden hat. Die Frist beginnt mit dem Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des nunmehrigen Bebauungsplanes. Gemäß Absatz 6 Satz 5 bleibt jedoch die Bestimmung des § 30 unberührt; dies bedeutet, daß ein Entschädigungsanspruch nach Absatz 6 nicht entstehen kann, solange die Erschließung im Sinne dieser Vorschrift nicht gesichert ist.

Solange die Erschließung im Sinne des § 30 nicht gesichert ist, kann die Gemeinde unabhängig davon, ob die Frist des Absatzes 6 verstrichen ist, den gesamten Bebauungsplan wieder aufheben oder ändern, ohne daß Entschädigungsansprüche entstehen (§ 44).

2.5.5 Für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der vor dem 1. 1. 1977 bereits rechtsverbindlich geworden ist, sowie für im Zusammenhang bebaute Ortsteile kann die Gemeinde nach Maßgabe des § 9 a Abs. 8 und Abs. 1 durch Satzung die Zulässigkeit von Nutzungen befristet bis zur Sicherung von im einzelnen zu bestimmenden Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur im Sinne des § 9 a Abs. 1 aussetzen. Auf die Sonderregelung des Absatzes 8 Satz 3 für Baulücken im Sinne dieser Bestimmung wird hingewiesen.

Das gleiche gilt für Bebauungspläne, die zwar erst nach dem 1. 1. 1977 rechtsverbindlich geworden sind, in die jedoch der Überleitungsvorschrift des Artikel 3 § 1 Abs. 3 Satz 2 zufolge Festsetzungen nach § 9 a Abs. 1 bis 7 noch nicht aufgenommen werden konnten.

Im übrigen kann für die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, die nach dem 1. 1. 1977 rechtsverbindlich werden, eine Satzung mit Festsetzungen nach § 9 a nur beschlossen werden, wenn die bei Aufstellung des Bebauungsplanes maßgebenden Voraussetzungen für die Finanzierung der Anlagen oder Einrichtungen sich grundlegend geändert haben (§ 9 a Abs. 9).

In den Fällen der Absätze 8 und 9 beginnt die 6-Jahresfrist des Absatzes 6 mit der Rechtsverbindlichkeit der nachträglichen Festsetzungen.

2.6 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2 a)

2.6.1 Zielsetzung

Ein wesentliches Anliegen des Gesetzgebers ist es, die Gemeinden zu verpflichten, die Bürger verstärkt und frühzeitig, d. h. zu einem Zeitpunkt, an dem sich die Planung noch nicht verfestigt hat, an den gemeindlichen Planungsentscheidungen teilhaben zu lassen.

Die Vorschriften über die Bürgerbeteiligung sind in der Neufassung des BBauG verselbständigt worden (§ 2 a), um auch insoweit ihre Bedeutung hervorzuheben. Der § 2 a umfaßt neben den neuen Vorschriften über die Bürgerbeteiligung auch die bisherigen Be-

stimmungen über die öffentliche Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne.

#### 2.6.2 Darlegung und Anhörung

Nach § 2a Abs. 2 hat die Gemeinde die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darzulegen. Sie soll dabei die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufzeigen.

Soweit verschiedene sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, soll die Gemeinde diese aufzeigen. Hierbei sollen nur solche Möglichkeiten aufgezeigt werden, die auch tatsächlich in Betracht kommen können. Dies gilt auch für Planungsvorstellungen, die von anderer Seite an sie herangetragen worden sind.

Der Begriff „darlegen“ umfaßt sowohl die mündliche wie auch die schriftliche oder anderweitige Information. Die „öffentliche“ Darlegung kann zum Beispiel in öffentlicher Versammlung erfolgen. Sie kann durch Bekanntmachung in der Tagespresse oder durch Ausschlag geschehen, ohne daß in diesen Fällen die Anforderungen einer förmlichen öffentlichen Bekanntmachung erfüllt werden müssen. Für die öffentliche Darlegung genügt es ferner, daß in ortsüblicher oder anderer geeigneter Weise bekanntgemacht wird, daß für einen bestimmten Zeitraum an einer bestimmten Stelle, z. B. in der Gemeindeverwaltung, über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der Planung, gegebenenfalls auch über Alternativen, Informationen gegeben werden.

Die Gemeinde hat außerdem allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben (Anhörung). Zur Anhörung gehört, daß nicht nur Äußerungen der Bürger entgegengenommen werden, sondern auch Gelegenheit zu einer Erörterung mit einem sachkundigen Vertreter der Gemeindeverwaltung bestehen muß.

Darlegung und Anhörung müssen in geeigneter Weise erfolgen; dies bedeutet, daß die Planungsabsichten für den Bürger verständlich gemacht werden müssen. Darlegung und Anhörung können sowohl gleichzeitig wie auch zeitlich nacheinander durchgeführt werden. Ein Aufstellungsbeschuß ist nicht Voraussetzung für Darlegung und Anhörung.

#### 2.6.3 Durchführung der Bürgerbeteiligung

§ 2a Abs. 3 läßt Variationsmöglichkeiten der Bürgerbeteiligung bei den einzelnen Bauleitplänen zu. Dies rechtfertigt sich aus den unterschiedlichen Verhältnissen bei den einzelnen Planungen.

Eine Abgrenzung des Bereichs der Bürgerbeteiligung ist denkbar unter Berücksichtigung der verwaltungsmäßigen Gliederung des Gemeindegebiets oder im Hinblick auf die räumliche Auswirkung von Planungen. Insbesondere in größeren Städten wird es zweckmäßig sein, den räumlichen Bereich zu begrenzen. Eine Fristsetzung für die Bürgerbeteiligung nach öffentlicher Darlegung kann sinnvoll sein, wenn keine öffentliche Plandiskussion (Versammlung) durchgeführt wird, sondern den Bürgern Gelegenheit gegeben werden soll, die Planung zum Beispiel in der Sprechstunde des Stadtplanungsamts einzeln oder in Gruppen zu erörtern.

Mit der Bürgerbeteiligung soll erst begonnen werden, wenn Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung ausreichend konkret sind. Dies kann zweckmäßigerweise eine Grobastimmung mit Trägern öffentlicher Belange erfordern.

Das planerische Konzept, einschließlich etwaiger Alternativen, muß also einerseits bereits diskussionsfähig sein, andererseits darf es aber noch nicht soweit verfestigt sein, daß im Ergebnis ein ausgeformter, auslegungsfähiger Planentwurf vorliegt. Das planerische Konzept muß noch ausreichend variabel sein, soweit nicht planerische Festpunkte gegeben sind.

#### 2.6.4 Absehen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 4)

Die Gemeinde kann in zwei Fällen beschließen, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abzusehen:

- Ein solcher Beschuß ist möglich, wenn der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird und

dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei einer Aufstellung oder Aufhebung des Flächennutzungsplans ist daher im Gegensatz zu der Regelung bei Bebauungsplänen stets eine Bürgerbeteiligung erforderlich.

- Ein Beschuß auf Absehen von der erweiterten Bürgerbeteiligung ist ferner möglich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet einschließlich der Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Während bei der vereinfachten Planänderung nach § 13, bei der eine Bürgerbeteiligung nicht vorgesehen ist, auf die Nutzung der betroffenen oder benachbarten Grundstücke abgestellt wird, bezieht sich die Regelung in Absatz 4 auf die Auswirkungen im gesamten Plangebiet und die Nachbargebiete.

Den Beschuß muß das zuständige Gemeindeorgan fassen.

#### 2.6.5 Änderung der Planung

Führt die Bürgerbeteiligung zu einer Änderung der Planung, so findet nach Absatz 5 keine erneute Anhörung statt. Dem Bürger bleibt die Möglichkeit, bei der öffentlichen Auslegung Anregungen und Bedenken vorzubringen.

#### 2.6.6 Öffentliche Auslegung

Neben dem Verfahren zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Absätze 2 – 5) ist weiterhin das förmliche Auslegungsverfahren (bisher § 2 Abs. 6) erforderlich. Dieses ist nunmehr in § 2a Abs. 6 geregelt. Neu – gegenüber der bisherigen Regelung in § 2 Abs. 6 a. F. – ist, daß bei Masseneinwendungen die Mitteilung des Prüfungsergebnisses dadurch ersetzt werden kann, daß die Gemeinde den Einwendenden die Einsicht in das Ergebnis der Prüfung der Bedenken und Anregungen ermöglicht. Dazu ist ortsüblich bekanntzumachen, wo das Ergebnis während der Dienststunden eingesehen werden kann.

#### 2.6.7 Ausschuß der Geltendmachung von Verfahrensmängeln

Da die Vorschrift über die erweiterte Bürgerbeteiligung mehrere unbestimte Rechtsbegriffe enthält und der Gemeinde einen gewissen Ermessensspielraum einräumt, bestimmt sich die Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplans hinsichtlich der Bürgerbeteiligung gemäß § 155a Satz 4 ausschließlich danach, ob das Verfahren nach § 2a Abs. 6 (öffentliche Auslegung) eingehalten worden ist. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Verpflichtung der Genehmigungsbehörde, die Einhaltung auch der übrigen Bestimmungen des § 2a im Genehmigungsverfahren zu überprüfen (§ 11 Satz 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2).

#### 2.6.8 Überleitungsvorschriften

Die Überleitungsvorschrift des Artikel 3 § 1 Abs. 2 mit ihrer Verweisung auf Absatz 1 besagt im Ergebnis folgendes:

Eine erweiterte Bürgerbeteiligung ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde bei Inkrafttreten des Gesetzes (1. 1. 1977)

- einen – gesonderten – Aufstellungsbeschuß gefaßt hat (Ausnahme siehe unten)
- die Auslegung nach § 2 Abs. 6 a. F. beschlossen hat oder
- mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 a. F. begonnen hat.

Für a) gilt jedoch folgende Einschränkung für Bebauungspläne: Ist ein – gesonderten – Aufstellungsbeschuß zwar gefaßt, jedoch mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch nicht begonnen worden, so hat die Gemeinde die Bürger in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise nach § 2a Abs. 2, 3 und 5 zu beteiligen.

Im übrigen siehe zu den Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung Nr. 2.10.

#### 2.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

§ 2 Abs. 5 über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung ist in Anlehnung an Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes (§ 4

Abs. 4 Sätze 1 und 2, § 38 StBauFG) ergänzt worden. Die Gemeinde soll die Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig beteiligen. Sie soll ihnen eine angemessene Frist zur Stellungnahme setzen. In ihrer Stellungnahme haben die Träger öffentlicher Belange der Gemeinde auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, soweit diese Angaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets bedeutsam sein können. Außerdem sich die Träger öffentlicher Belange nicht fristgemäß, so kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden. Diese Vorschrift soll verhindern, daß durch die Nichtäußerung von Trägern öffentlicher Belange das Bauleitplanverfahren ungebührlich in die Länge gezogen wird. Die nicht fristgemäße Äußerung löst nicht die Fiktion aus, daß bestimmte von den Trägern wahrzunehmende öffentliche Belange nicht berührt sind. Werden der Gemeinde die Belange anderweitig bekannt, so hat sie sie bei der Abwägung (§ 1 Abs. 7) mit zu berücksichtigen. Der Träger öffentlicher Belange ist auch nicht daran gehindert, seine Belange noch nachträglich, etwa im Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 2a Abs. 6 vorzutragen. § 2 Abs. 5 Satz 3 hat keine Ausschlußwirkung.

## 2.8 Aufstellungsbeschuß, Genehmigungsverfahren, Bekanntmachung

### 2.8.1 Aufstellungsbeschuß

Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 hat die Gemeinde künftig den Beschuß, einen Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich bekanntzumachen. Der Aufstellungsbeschuß und seine ortsübliche Bekanntmachung sind nicht Voraussetzung für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung nach § 2 Abs. 5 bzw. § 29.

### 2.8.2 Genehmigungsverfahren

In § 6 Abs. 4 und § 11 Satz 2 sind die für die Erteilung der Genehmigung der Bauleitpläne geltenden Fristen neu geregelt worden. Wie bisher gilt der Grundsatz, daß über die Genehmigung binnen drei Monaten zu entscheiden ist und daß aus wichtigen Gründen auf Antrag der Genehmigungsbehörde auch eine einmalige Fristverlängerung durch Entscheidung der übergeordneten Behörden möglich ist. Jedoch soll die Frist in der Regel nur noch einmal um bis zu drei weitere Monate verlängert werden. Eine über drei Monate hinausgehende Fristverlängerung ist also nur in besonderen Ausnahmefällen möglich.

Die Genehmigungsbehörde hat innerhalb der Frist über die Genehmigung zu dem Bauleitplan zu entscheiden. Entspricht der Bauleitplan den geltenden Vorschriften, so ist die Genehmigung zu erteilen. Leidet der Bauleitplan an Mängeln, die ausgeräumt werden können, so kann die Genehmigungsbehörde die Genehmigung unter bestimmten Einschränkungen (Teilablehnung oder Auflagen) erteilen. Ist der Bauleitplan nicht genehmigungsfähig, so ist die Erteilung der Genehmigung innerhalb der Frist unter Angabe der Gründe abzulehnen. Wird über den Bauleitplan innerhalb der Frist nicht entschieden, so gilt die Genehmigung nach Fristablauf als erteilt. Die fiktive Genehmigung hat keine andere Wirkung als die tatsächlich erteilte Genehmigung. Sie heißt also nicht Mängel und Fehler des Plans. Zum Inkrafttreten des Plans bedarf es jedoch auch in diesem Fall der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 6 bzw. § 12. Hierbei ist darauf hinzuweisen, daß die erforderliche Genehmigung von der Genehmigungsbehörde zwar nicht erteilt worden ist, jedoch wegen Fristablaufs gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 als erteilt gilt.

Der neue Satz 3 des § 11 bestimmt, daß die Genehmigung eines Bebauungsplans auch unter der Auflage erteilt werden kann, daß der neue Plan durch Festsetzungen nach § 9a ergänzt wird. Eine solche Auflage kann jedoch nur ausgesprochen werden, wenn andernfalls wegen Fehlens solcher Festsetzungen die Genehmigung versagt werden müßte. Unberüft hervon bleibt die Möglichkeit, die Genehmigung zu versa-

gen, weil mit der Herstellung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden kann (s. auch Nr. 2.5).

### Bekanntmachung nach § 12

Die Neufassung des § 12 beseitigt Zweifelsfragen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans, die aufgrund der bisherigen Fassung des § 12 entstanden waren. Danach ist der Bebauungsplan mit Begründung spätestens mit dem Wirksamwerden der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans bei einer Dienststelle der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Die Gemeinde hat über den Inhalt des Bebauungsplans auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans ist anzugeben, bei welcher Dienststelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

### Hinweise auf das Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche

In die Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 12 ist ein Hinweis auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 aufzunehmen (§ 44c Abs. 3). Es ist mindestens eine schlagwortartige Kennzeichnung des Inhalts der Vorschriften erforderlich (z. B.: „Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.“).

## 2.9 Ausschluß der Geltendmachung von Verfahrensmängeln

### 2.9.1 Neue Rechtslage

§ 155a schließt künftig unter gewissen Voraussetzungen die Geltendmachung der Verletzung von bestimmten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen von Bebauungsplänen nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten aus. Voraussetzung für den Ausschluß ist, daß die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift vor Ablauf des Jahres nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Hierzu bedarf es einer schriftlichen Mitteilung. In dieser ist die Tatsache, aus welcher sich die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift ergeben kann, zu bezeichnen. Dieser Ausschluß der Geltendmachung von Verfahrens- oder Formfehlern betrifft jedoch nur solche des Bundesbaugesetzes, nicht aber Verletzungen, die sich aus dem Landesrecht, insbesondere dem Kommunalverfassungsrecht, ergeben. Die Bestimmung betrifft ferner nicht die Verletzung der Vorschriften des Bundesbaugesetzes über die Genehmigung und die Bekanntmachung des Bebauungsplanes, also nicht die Vorschriften des § 11 i. V. m. § 6 Abs. 2 – 4 und des § 12.

Bei der Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist auf die Rechtsfolgen des § 155a Sätze 1 und 2 hinzuweisen. Der Hinweis kann etwa lauten: „Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.“

§ 155a ist auch für Satzungen nach § 9a Abs. 8 von Bedeutung.

### 2.9.2 Überleitungsvorschriften zu § 155a

Die Gemeinde kann die Wirkung des § 155a auch für Bebauungspläne, die vor dem 1. 1. 1977 in Kraft getreten sind, nachträglich herbeiführen (Artikel 3 § 12 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes). Hierfür gilt jedoch eine Frist bis zum 30. 6. 1977. Die Gemeinde muß, wenn sie die Wirkung des § 155a nachträglich herbeiführen will, innerhalb dieser Frist allgemein oder für einzelne Bebauungspläne durch ortsübliche Bekanntmachung auf die in § 155a Satz 1 und 2 bezeichneten Rechtsfolgen und auf die für die

Geltendmachung der Verfahrens- und Formfehler geltende Jahresfrist und deren Beginn hinweisen. Die Jahresfrist beginnt dann mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Gemeinde über die nachträgliche Herbeiführung der Rechtswirkungen des § 155a.

## 2.10 Überleitungsvorschriften (Artikel 3 § 1)

2.10.1 Hat die Gemeinde vor dem 1. 1. 1977 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, oder hat sie, ohne daß sie einen derartigen Beschuß gefaßt hat, vor dem 1. 1. 1977 mit der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 bisheriger Fassung begonnen, so sind nicht anzuwenden die Vorschriften des

- § 1 Abs. 5 neuer Fassung (n. F.) über die Entwicklungsplanung,
- § 1 Abs. 6 n. F. über die Grundsätze der Bauleitplanung,
- § 2 Abs. 1 S. 2 n. F. über die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses,
- § 2 Abs. 5 n. F. über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- § 4 Abs. 9 n. F. über die Beteiligung der Gemeinden bei Planungsverbänden.

Statt dieser Vorschriften gelten die bisherigen Vorschriften auch über den 1. 1. 1977 hinaus weiter.

Wegen der Überleitungsvorschriften hinsichtlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 2 – 5) siehe Nr. 2.6.8, hinsichtlich der Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a) siehe Nr. 3.4.

2.10.2 Sind Entwürfe von Bauleitplänen am 1. 1. 1977 bereits nach § 2 Abs. 6 bisheriger Fassung ausgelegt oder ist vor dem 1. 1. 1977 bereits mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 bisheriger Fassung begonnen worden, so sind nicht anzuwenden die Vorschriften des

- § 5 n. F. über den Inhalt des Flächennutzungsplans,
- § 9 n. F. über den Inhalt des Bebauungsplans,
- § 9a Abs. 1 bis 7 n. F. über Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung der Infrastruktur,
- § 11 Satz 3 n. F. über Auflagen bei der Genehmigung des Bebauungsplans für ergänzende Festsetzungen nach § 9a.

2.10.3 Ist ein Antrag auf Erteilung der Genehmigung zu einem Flächennutzungsplan oder einem Bebauungsplan vor dem 1. 1. 1977 gestellt worden, über den bis zum 1. 1. 1977 noch nicht entschieden ist, so gilt in bezug auf diesen Bauleitplan und dessen Genehmigung ab 1. 1. 1977 § 6 in der neuen Fassung, dessen Absatz 4 Satz 4 über die Genehmigungsfiktion jedoch nicht. § 6 Abs. 4 Satz 4 über die Genehmigungsfiktion gilt erst für Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, für die der Antrag auf Erteilung der Genehmigung am 1. 1. 1977 oder später gestellt wird.

2.10.4 Ist mit der öffentlichen Auslegung eines beschlossenen und genehmigten Bebauungsplans nach § 12 bisherige Fassung vor dem 1. 1. 1977 begonnen worden, so findet auf diesen Bebauungsplan § 12 n. F. keine Anwendung. § 12 neuer Fassung gilt nur für solche Bebauungspläne, mit deren öffentlicher Auslegung nach Satzungsbeschuß und Genehmigung ab dem 1. 1. 1977 begonnen wird.

## 3. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan – § 13 a –

### 3.1 Allgemeines

In Anlehnung an die entsprechenden Regelungen des Städtebauförderungsgesetzes verpflichtet § 13a die Gemeinden zu einem zweistufig ausgestalteten Verfahren zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen. Die erste Stufe dieses Verfahrens geht mit dem Beginn der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans einher. Die Gemeinde hat schon in diesem Stadium der Planung allgemeine Vorstellungen über die Möglichkeit der Abhilfe und Milderung für die betroffene Bevölkerung zu erarbeiten (Grundsätze für soziale Maßnahmen, Absatz 1).

Die zweite Stufe dieses Verfahrens bezieht sich auf die Phase der Verwirklichung des Bebauungsplans. Steht diese bevor, so sind, falls dies erforderlich ist, vorab in Erörterung mit den jeweils Betroffenen konkrete Vorstellungen für Maßnahmen der Abhilfe oder Milderung zu entwickeln, wenn die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen erheblich sind (Sozialplan, Absätze 2 – 4). Das Gesetz unterscheidet dabei danach, ob die Verwirklichung des Bebauungsplans durch die Gemeinde (Absätze 2 und 3) oder einen anderen erfolgt (Absatz 4).

### 3.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

3.2.1 Die Gemeinde hat nach Absatz 1 bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, soweit nicht § 86 Abs. 1 Satz 3 StBauFG Platz greift, zu prüfen, ob bei seiner Verwirklichung nachteilige Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, zu erwarten sind.

Die **persönlichen Lebensumstände** umfassen vor allem die Familienverhältnisse sowie die Wohn- und Arbeitsbedingungen; sie sind insbesondere betroffen, wenn sich die Notwendigkeit des Fortzuges aus dem Plangebiet ergibt. Zum **wirtschaftlichen Bereich** gehören vornehmlich die Auswirkungen eines Wohnungswechsels (Mieterhöhung) sowie der Verlust des Arbeitsplatzes oder der beruflichen Existenz, zum **sozialen Bereich** die nachbarschaftlichen Kontakte sowie die sonstigen örtlichen Bindungen und Abhängigkeiten.

3.2.2 Sind nachteilige Auswirkungen im Sinne von 3.2.1 zu erwarten, so hat die Gemeinde **Grundsätze für soziale Maßnahmen** zu erarbeiten und in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. In diesem Zusammenhang können auch Gebietsbezeichnungen nach § 39h Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 4 in Betracht kommen (Näheres siehe unter Nr. 6.2.2.2).

Nachteilige Auswirkungen sind in der Regel zu erwarten, wenn infolge der geplanten Festsetzungen mit Umstrukturierungen des Gebietes zu rechnen ist, beispielsweise weil die bisher in dem Gebiet zulässige Nutzung – insbesondere bezüglich der bereits bebauten Grundstücke – stärker verändert werden soll. Die Gemeinde ist – anders als bei den vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes – zur Erhebung besonderer Sozialtaten nicht verpflichtet. Sie muß sich jedoch einen ausreichenden Überblick über die Bevölkerungs-, Sozial- und Gewerbestruktur im Plangebiet verschaffen, um ihre Einschätzung hinsichtlich der möglichen Konsequenzen der beabsichtigten Planung hinreichend abzustützen. Dabei wird sie auch auf die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 und 3 zurückgreifen können.

3.2.3 Die Grundsätze für soziale Maßnahmen enthalten die **allgemeinen Zielvorstellungen** der Gemeinde darüber, wie der Bebauungsplan möglichst schonend für die Betroffenen verwirklicht werden kann. Hierbei sollen, soweit geboten, insbesondere Aussagen gemacht werden über

- die Bereitstellung von Ersatzwohnraum,
- Ersatzflächen für Gewerbebetriebe,
- finanzielle Hilfsmöglichkeiten (z. B. Mittel des sozialen Wohnungsbaus, Gewährung eines Härteausgleichs nach § 122a und § 122b, regionale Wirtschaftsförderung),
- die die Planverwirklichung begleitenden Maßnahmen der Beratung, Betreuung und Informationen der Betroffenen.

3.2.4 Die Gemeinde muß ihre Vorstellungen bereits in der dem Entwurf zum Bebauungsplan beizufügenden Begründung darlegen. Wenn sich während des Aufstellungsverfahrens hinsichtlich dieses Teils der Planung Änderungen ergeben, ist die Begründung auch insfern zu ändern.

3.2.5 Fehler bei der Berücksichtigung sozialer Belange stehen der Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplans nur dann entgegen, wenn sie zugleich ursächlich geworden sind für Verstöße gegen § 1 Abs. 6 oder 7; dies

ergibt sich aus § 155 a Satz 4. Hieraus ergibt sich, daß Mängel bei der Aufstellung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen für sich allein nicht zur Nichtigkeit eines Bebauungsplans führen können. Unberührt hiervon bleibt die Verpflichtung der Genehmigungsbehörde (§ 6 Abs. 2, § 11 Satz 2), die Einhaltung der Vorschriften in Wahrnehmung der Rechtsaufsicht zu überprüfen.

### 3.3 Sozialplan

#### 3.3.1

Ein Sozialplan ist von der Gemeinde aufzustellen, wenn sie durch eigene Maßnahmen einen Bebauungsplan verwirklichen will, der sich für die von der Verwirklichung unmittelbar Betroffenen erheblich nachteilig (Nr. 3.2.1) auswirkt. Dagegen ist nicht entscheidend, ob von der Gemeinde zuvor Grundsätze für soziale Maßnahmen erarbeitet worden sind oder nicht. Ob und in welchem Umfang ein Sozialplan erforderlich ist, richtet sich nach Art und Bedeutung der nachteiligen Auswirkungen im Einzelfall (vgl. dazu Nrn. 3.3.3 bis 3.3.7).

Soweit Grundsätze für den Sozialplan im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 4 Abs. 2 StBauFG aufgestellt worden sind und soweit im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Sozialpläne gem. § 8 Abs. 2 StBauFG aufgestellt werden, bedarf es entsprechender Maßnahmen aufgrund des § 13 a BBauG nicht mehr.

#### 3.3.2

Mit der Verwirklichung eines Bebauungsplans kann in den Fällen des § 33 bereits vor Rechtsverbindlichkeit begonnen werden. Dieser Fall ist in § 13 a nicht ausdrücklich geregelt. Nach Sinn und Zweck des § 13 a ist jedoch auch in diesem Fall ein Sozialplan aufzustellen.

Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung, durch die Mißstände oder Mängel i.S. von § 39 e in Verbindung mit § 39 a Abs. 2 beseitigt werden, setzen keinen Bebauungsplan voraus. Bei Bestehen eines Bebauungsplans sind sie jedoch als dessen Verwirklichung i.S. von § 13 a anzusehen.

#### 3.3.3

Ob die nachteiligen Auswirkungen einer Verwirklichung des Bebauungsplans erheblich sind, läßt sich nur an Hand der konkreten Gegebenheiten durch Abwägung aller bedeutsamen Umstände feststellen. Dabei ist mit zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang von einem Betroffenen eigene Anstrengungen zur Beseitigung oder Milderung der Nachteile erwartet werden können.

#### 3.3.4

Der Sozialplan ist ausgerichtet auf den **einzelnen Betroffenen**, hat also nicht die Form einer alle infrage kommenden Betroffenen umfassenden Gesamtplanung. Er ist das schriftlich niedergelegende Ergebnis der mit dem einzelnen Betroffenen auf der Grundlage seiner persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse geführten Erörterungen über mögliche erheblich nachteilige Auswirkungen der Verwirklichung des Bebauungsplans sowie über die in Betracht kommenden gemeindlichen Hilfen und Maßnahmen und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung. Die Gemeinde braucht dabei die Vorstellungen des Betroffenen nicht zu übernehmen. Als ein der Verwirklichung des Bebauungsplans vorangehendes und sie begleitendes Instrument ist der Sozialplan bei Bedarf zu ergänzen und fortzuschreiben.

#### 3.3.5

Der Sozialplan soll grundsätzlich zunächst dazu dienen, dem Betroffenen bei seinen eigenen Bemühungen zu helfen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern. Er soll diese Bemühungen also nur unterstützen, nicht aber ersetzen (siehe aber unten 3.3.7). Hierauf sollen die Betroffenen in geeigneter Weise hingewiesen werden.

#### 3.3.6

Im Sozialplan sind – soweit erforderlich – neben entschädigungsrechtlichen Hinweisen vor allem die Möglichkeiten der geltenden Sozialrechtsordnung darzustellen, z. B. bei mangelnder Leistungsfähigkeit hinsichtlich der neuen Miete der Hinweis auf die Gewährung von Wohngeld einschließlich seiner Höhe, bei Arbeitslosigkeit der Hinweis auf Arbeitslosenunterstützung und Umschulung nach dem Arbeitsförderungsgesetz einschließlich der Höhe der Leistungen nach diesem Gesetz.

Die Vorschrift des § 13 a verpflichtet die Gemeinde nicht dazu, Leistungen zu gewähren, auf die der Betroffene nach der Rechtsordnung keinen Anspruch hat. Eine Verpflichtung zur Gewährung von Geldleistungen im Billigkeitswege besteht daher im Sozialplan nur nach Maßgabe des Härteausgleichs gemäß §§ 122 a und 122 b. § 13 a schließt aber nicht aus, daß die Gemeinde darüber hinaus freiwillige Leistungen erbringt und dies im Sozialplan zusagt.

#### 3.3.7

Ist ein Betroffener aufgrund seiner persönlichen Lebensverhältnisse nicht in der Lage, sich der Hinweise und Hilfen der Gemeinde zu bedienen, so soll diese weitere, auf die Verhältnisse des einzelnen Bedürftigen individuell abgestimmte Hilfsmaßnahmen aufzeigen. In Betracht kommen beispielsweise Hilfen bei der Wohnraumbeschaffung, spezielle Maßnahmen der Familien- und Jugendhilfe, Hilfe beim Verkehr mit Behörden und öffentlichen Dienststellen sowie – falls unabweisbar notwendig – Maßnahmen der Nachsorge. Der Sozialplan ist gegebenenfalls insoweit zu ergänzen.

#### 3.3.8

Soll der Bebauungsplan durch einen anderen verwirklicht werden, so kann die Gemeinde, wenn die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Sozialplanes im übrigen gegeben sind, verlangen, daß der andere im Einvernehmen mit ihr den Sozialplan aufstellt und durchführt. Sie kann stattdessen die Aufgabe aber auch ganz oder teilweise auf Kosten des anderen selbst übernehmen. Im übrigen gilt Nr. 3.3.1.

#### 3.3.8.1

Die Gemeinde muß zwischen diesen beiden Alternativen wählen; sie darf also nicht untätig bleiben. Die erste Alternative kommt insbesondere dann in Betracht, wenn der andere ein Unternehmen im Sinne von § 34 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes ist oder über besondere Erfahrungen im Bereich sozialer Planung verfügt oder besondere Möglichkeiten der Hilfe anbietet (vgl. dazu Nr. 3.3.8.5). Änderer im Sinne von Absatz 4 kann auch eine Behörde sein, die mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ihr zustehende Kompetenzen wahrnimmt (Beispiel: Bau der Ortsdurchfahrt einer Bundesfernstraße durch den von der Gemeinde verschiedenen Träger der Straßenbaulast).

#### 3.3.8.2

Die Gemeinde kann dem anderen die ihm nach § 13 a Abs. 4 Satz 1 übertragenen Aufgaben nachträglich ganz oder teilweise wieder entziehen und selbst übernehmen, wenn hierfür ein sachlicher Grund vorliegt. Dies kommt vor allem in Betracht, wenn sich zeigt, daß der andere den mit der Übertragung verbundenen Pflichten nicht nachkommt.

#### 3.3.8.3

Es empfiehlt sich, daß die Gemeinde den anderen möglichst frühzeitig auf das Erfordernis der Aufstellung eines Sozialplanes aufmerksam macht und ihm dabei auch mitteilt, ob sie diese Aufgabe selbst zu übernehmen beabsichtigt. Dabei sollte sie in jedem Fall auf die Notwendigkeit eines engen gegenseitigen Kontaktes hinweisen. Auf die Notwendigkeit eines Sozialplans soll die Gemeinde aus Anlaß eines Bodenverkehrsgenehmigungsverfahrens oder einer Bauvoranfrage aufmerksam machen.

#### 3.3.8.4

Verlangt die Gemeinde von dem anderen die Aufstellung und Durchführung des Sozialplans, so soll sie ihn bei der Erfüllung dieser Aufgabe nach Möglichkeit unterstützen; sie soll ihm nahelegen, ihr so frühzeitig wie möglich seine eigenen Vorstellungen über den Sozialplan bekanntzugeben. Da der andere nur im Einvernehmen mit ihr handeln kann, hat sie einen weitgehenden Einfluß auf den Inhalt des Sozialplans. Ihre Vorstellungen hierzu soll sie dem anderen so bald wie möglich bekanntgeben.

#### 3.3.8.5

Die Gemeinde kann von dem anderen nur solche Maßnahmen verlangen, zu denen sie nach Absatz 2 und 3 bei eigener Verwirklichung des Bebauungsplans ebenfalls verpflichtet wäre. Hierzu gehören auch die besonderen individuellen Hilfen gemäß Nr. 3.3.7, nicht jedoch die Zahlung eines Härteausgleichs. Die Worte „und durchführt“ in Abs. 4 Satz 1 erweitern nicht den Pflichtenkreis des anderen. Sie stellen nur klar, daß die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht unabhängig vom Inhalt des Sozialplans erfolgen kann. Es ist jedoch zulässig, daß der andere durch

öffentliche-rechtlichen Vertrag (vgl. § 54 des Verwaltungsverfahrensgesetzes) mit der Gemeinde weitere über Absatz 4 hinausgehende zusätzliche Maßnahmen der Hilfe und Milderung für einen Betroffenen übernimmt.

Um die Durchführung des Sozialplanes zu sichern, sollte die Gemeinde von der Möglichkeit des § 39 h Gebrauch machen (vgl. auch Nr. 3.3.10).

**3.3.8.6** Ist der andere aufgrund einer Anordnung nach den §§ 39b bis e zur Verwirklichung des Bebauungsplans verpflichtet und kommt er dem Verlangen der Gemeinde nach Aufstellung eines Sozialplans nicht oder nicht in ausreichender Weise nach, so muß diese gemäß Nr. 3.3.8.2 vorgehen.

**3.3.9** Unabhängig von der allgemeinen Pflicht zur Aufstellung eines Sozialplans hat die Gemeinde gemäß § 39 a Abs. 1 in dem Fall, daß sie beabsichtigt, ein Bau- oder Pflanzegebot (§ 39b), ein Nutzungsgebot (§ 39c), ein Abbruchgebot (§ 39d) oder ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgesetz (§ 39e) zu erlassen, die Maßnahmen mit den unmittelbar Betroffenen zu erörtern. In diesen Fällen muß die Gemeinde zuvor auch mit den Mietern oder Pächtern erneut die Möglichkeit einer anderweitigen Unterstützung erörtern (§ 39g in Verbindung mit § 27 Abs. 3 StBauFG).

**3.3.10** Die Gemeinde kann zur Verwirklichung des Sozialplans gemäß § 39g in Verbindung mit § 31 des Städtebauförderungsgesetzes auf Antrag ein Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn- oder Geschäftsräum verlängern. Sie kann ferner in einem Gebiet, für das der Genehmigungsvorbehalt des § 39h Abs. 1 gilt, die erforderliche Genehmigung zum Abbruch, zum Umbau oder zur Änderung einer baulichen Anlage versagen, um die Durchführung des Sozialplans zu sichern (siehe unten Nr. 6.2). Diese Befugnisse stehen der Gemeinde auch dann zu, wenn ein anderer den Sozialplan aufgestellt hat und durchführt.

#### 3.4 Überleitungsvorschriften – Art. 3 § 1 Abs. 5 –

**3.4.1** Die Pflicht der Gemeinde, Grundsätze für soziale Maßnahmen in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, entfällt für solche Bebauungspläne, die aufgrund eines vor dem 1. Januar 1977 gefassten Aufstellungsbeschlusses erarbeitet oder bei denen vor dem 1. Januar 1977 mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 a.F. begonnen worden ist (vgl. dazu näher Nr. 2.7). Es bleibt der Gemeinde jedoch unbenommen, auch in diesen Fällen entsprechend § 13a Abs. 1 vorzugehen.

**3.4.2** Dagegen ist ein Sozialplan gemäß § 13a Abs. 2 – 4 immer schon dann aufzustellen, wenn der Bebauungsplan erst nach dem Inkrafttreten des Gesetzes am 1. 1. 1977 rechtsverbindlich wird. Bei Bebauungsplänen, die vor diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich geworden sind, muß ein Sozialplan erarbeitet werden, wenn die Gemeinde ein Verwirklichungsgebot gemäß §§ 39b bis e erlassen will. Verwirklicht ein anderer den Bebauungsplan, so kann die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 4 verfahren.

### 4. Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen, Bodenverkehr

#### 4.1 Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

##### 4.1.1 Erweiterte Veränderungssperre

Nach der Neufassung des Gesetzes dürfen im Geltungsbereich einer Veränderungssperre genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen nicht nur nicht errichtet oder geändert, sondern auch nicht beseitigt werden (falls nicht nach § 14 Abs. 2 eine Ausnahme zugelassen wird). Durch diese Erweiterung des § 14 Abs. 1 Nr. 3 sollte die Möglichkeit geschaffen werden, während des Bauleitplanverfahrens erhaltenswerte Gebäude gegen Abbruch zu schützen; dies steht im Zusammenhang mit der Abbruchgenehmigung nach § 39h, die durch die Neufassung des Gesetzes eingeführt wurde (siehe unter Nr. 6, insbesondere Nr. 6.4). Aus der Überleitungsvorschrift in Artikel 3 § 2 Abs. 1 ergibt sich, daß eine bei Inkrafttreten des Gesetzes – 1. 1. 1977 – bestehende Veränderungssperre sich auch

weiterhin nicht auf die Beseitigung baulicher Anlagen erstreckt. Ist eine solche Erstreckung beabsichtigt, so muß die Gemeinde die Veränderungssperre entsprechend ergänzen. Es bleibt der Gemeinde unbenommen, eine – zusätzliche – Veränderungssperre zur Vermeidung der Beseitigung zu beschließen.

##### 4.1.2 Bekanntmachung der Veränderungssperre

Die Neufassung des § 16 Abs. 2 bestimmt nunmehr, daß mit der Veränderungssperre zugleich auch ihre Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen ist.

Eine wörtliche Wiedergabe der Genehmigung ist nicht erforderlich; es genügt die Mitteilung des wesentlichen Inhalts.

Die Bekanntmachung kann auch entsprechend § 12 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung sowie von Ort und Zeit der Einsichts- und Auskunftsmöglichkeit erfolgen (§ 16 Abs. 2 Satz 2).

Aus der Überleitungsvorschrift des Artikel 3 § 2 Abs. 2 folgt, daß dann, wenn mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Veränderungssperre vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnen wurde, der § 16 Abs. 2 in der bisher geltenden Fassung anzuwenden ist.

##### 4.1.3 Zurückstellung von Baugesuchen

Durch die Neufassung des § 15 ist die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen auf den Fall ausgedehnt worden, daß eine Veränderungssperre zwar geschlossen wurde, aber noch nicht in Kraft getreten ist. Damit wurde eine bisher vorhandene Lücke geschlossen. Der bisherige Begriff der baulichen Anlage ist durch den Begriff Vorhaben ersetzt worden, um alle Tatbestände des § 14 Abs. 1 zu erfassen. Eine Überleitungsvorschrift zu diesem Tatbestand des § 15 wurde nicht normiert. Das bedeutet, daß vom Inkrafttreten des Gesetzes an die Zurückstellung eines Baugesuchs auch aus dem Grund erfolgen darf, daß sich eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft befindet.

#### 4.2 Bodenverkehrsgenehmigung

##### 4.2.1 Neuregelung der Genehmigungsfristen

Die Neufassung des Gesetzes hat die Frist zur Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung von zwei Monaten auf drei Monate heraufgesetzt und eine Verlängerungsmöglichkeit geschaffen. Die Neufassung hat nichts daran geändert, daß nur ein inhaltlich vollständiger und prüfungsfähiger Antrag die Dreimonatsfrist in Lauf setzt. Weist der Antrag insoweit Mängel auf, so ist der Antragsteller aufzufordern, die Mängel zu beheben.

Die Fristverlängerung kann sich auf bis drei Monate erstrecken. Eine erneute Verlängerung der Frist ist nicht möglich. Die Frist muß „vor ihrem Ablauf“ verlängert werden. Dies bedeutet, daß dem Antragsteller der Zwischenbescheid über die Fristverlängerung vor diesem Zeitpunkt zugegangen sein muß. Der Nachweis hierüber läßt sich nur führen, wenn der Zwischenbescheid zugestellt wird.

Die Genehmigungsfrist tritt, wenn keine Fristverlängerung erfolgt, mit Ablauf von drei Monaten ein. Wurde eine Fristverlängerung vorgenommen, so tritt sie mit Ablauf derjenigen Zeit ein, die in dem Zwischenbescheid genannt ist.

Eine Überleitungsvorschrift zu § 19 Abs. 4 erging nicht. Das bedeutet, daß vom Inkrafttreten des Gesetzes an auch bei schon anhängigen Verfahren eine Fristverlängerung zulässig ist, wenn über den Antrag auf Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung noch nicht entschieden worden ist und die Genehmigung auch nicht in Folge Fristablaufs als erteilt gilt. Außerdem gilt in diesen Fällen anstelle der bisherigen Frist von zwei Monaten die nunmehrige Frist von drei Monaten für die Erteilung der Genehmigung.

##### 4.2.2 Veränderungssperre als Versagungsgrund

Nach § 20 Abs. 1 a.F. darf die Bodenverkehrsgenehmigung nur versagt werden, wenn der Rechtsvorgang oder die mit ihm bezeichnete Nutzung in den Fällen des § 19 Abs. 1 mit den Festsetzungen des Bebauungsplans oder der vorhandenen Bebauung, in den Fällen des § 19 Abs. 2 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre. Die Neufassung

des Gesetzes hat eine Erweiterung dahingehend gebracht, daß nunmehr die Bodenverkehrsgenehmigung auch versagt werden muß, wenn das Grundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs einer Veränderungssperre nach § 14 liegt (Abs. 1 Nr. 2). Für die Frage, ob nur die Teilung des Grundstücks genehmigungsbedürftig ist oder auch die Auflassung, bleiben weiterhin die Absätze 1 und 2 des § 19 maßgebend.

**Ausnahmen von der Veränderungssperre** können zugelassen werden (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 14 Abs. 2 Satz 1). Das Einvernehmen der Gemeinde ist erforderlich (§ 19 Abs. 4 Satz 1). Soweit sich die Veränderungssperre auf den Außenbereich erstreckt, ist auch die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde einzuholen (§ 19 Abs. 4 Satz 2).

Aus der Überleitungsvorschrift in Artikel 3 § 3 folgt, daß dann, wenn die Genehmigungsbehörde über einen Antrag auf Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung bei Inkrafttreten des Gesetzes entschieden hat, im weiteren Verfahren die neuen Vorschriften über die Versagung der Bodenverkehrsgenehmigung bei Bestehen einer Veränderungssperre keine Anwendung finden. Auch die Bindungswirkung des § 21 Abs. 1 gilt nicht hinsichtlich der Veränderungssperre. Dies bedeutet, daß einem Antrag auf Baugenehmigung auch die Veränderungssperre entgegengehalten werden kann, welche bei Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung bereits bestanden hat.

#### 4.2.3 Zurückstellung von Bodenverkehrsgenehmigungsanträgen

Durch die Neufassung des Gesetzes wurde dem § 15 ein Absatz 2 hinzugefügt. Nach dieser Bestimmung kann also nun auch ein Antrag auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung ebenso wie ein Baugesuch zurückgestellt werden. Die Zurückstellung kann – wie auch sonst bei § 15 – nur erfolgen, wenn zu befürchten ist, daß die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Der Zeitraum von zwölf Monaten ist eine Höchstfrist. Es kann angebracht sein, die Zurückstellung nicht für zwölf Monate, sondern für einen kürzeren Zeitraum auszusprechen. Voraussetzung für die Zurückstellung ist stets ein Antrag der Gemeinde. Der Antrag muß so rechtzeitig gestellt werden, daß der Genehmigungsbehörde noch eine Prüfung des Antrages möglich ist und der Zurückstellungsbescheid dem Antragsteller noch innerhalb der Frist von drei Monaten des § 19 Abs. 4 Satz 3 zugestellt werden kann. Hat die Genehmigungsbehörde dem Antragsteller einen Zwischenbescheid über eine Fristverlängerung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 erteilt, so wird die Gemeinde den Zurückstellungsantrag auch noch innerhalb der verlängerten Frist stellen können. Es ist aber hier von der Genehmigungsbehörde besonders sorgfältig zu prüfen, ob eine Zurückstellung auf zwölf Monate gerechtfertigt ist.

Nach Ablauf der Rückstellungsfrist beginnt die Frist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 neu zu laufen. Aus der Überleitungsvorschrift in Artikel 3 § 3 folgt, daß dann, wenn die Genehmigungsbehörde über einen Antrag auf Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung bei Inkrafttreten des Gesetzes entschieden hat, im weiteren Verfahren die neuen Vorschriften keine Anwendung finden.

### 5. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinden

#### 5.1 Allgemeines

Die Vorschriften über das Vorkaufsrecht der Gemeinden sind erheblich umgestaltet worden. Die Änderungen erfassen dabei sowohl die verschiedenen Arten von Vorkaufsrechten wie auch die Anwendungsvoraussetzungen, die Abwendungsmöglichkeiten und das Verfahren.

#### 5.2 Die verschiedenen Arten der Vorkaufsrechte

Das Gesetz unterscheidet nunmehr das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24), das besondere Vorkaufsrecht (§ 25), das besondere Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen (§ 24 a) und das besondere Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland (§ 25 a).

#### 5.2.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Nach altem Recht hatte die Gemeinde in Bebauungsplangebieten ein Vorkaufsrecht nur an Grundstücken, für die Festsetzungen für bestimmte Zwecke getroffen waren; in Zukunft steht der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht an allen Grundstücken zu, die im Geltungsbereich eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes oder in Gebieten liegen, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat. Wie nach altem Recht besteht das Vorkaufsrecht auch für Grundstücke, die in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind.

Das Vorkaufsrecht darf auch weiterhin nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Die Gemeinde hat jedoch künftig den Verwendungszweck des Grundstückes anzugeben. Zur Konkretisierung der Ausübungsvoraussetzung „Wohl der Allgemeinheit“ enthält das Gesetz in § 24 Abs. 2 Satz 2 mehrere Ausübungsbeschränkungen, die jedoch nicht abschließend sind.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts etwa allein auf Grund des § 24 Abs. 1 Nr. 1 ist zum Beispiel ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen bebaut ist und genutzt wird (§ 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1) oder wenn der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen zu nutzen (§ 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3). In Planaufstellungsgebieten nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 ist die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Beispiel ausgeschlossen, wenn der Verwendungszweck des Grundstücks noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmt werden kann (§ 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4). Diese Ausschlußvorschrift findet jedoch keine Anwendung, wenn das Vorkaufsrecht auch nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 (Einbeziehung des Grundstücks in ein Verfahren zur Bodenordnung) ausgeübt werden kann.

#### 5.2.2 Besonderes Vorkaufsrecht nach § 24 a

Nach § 39 h kann die Gemeinde durch Bebauungsplan oder sonstige Satzung zum Schutze erhaltenswerter Bausubstanz und städtebaulicher Strukturen eine Genehmigungspflicht für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen einführen. Die Gründe für eine Versagung der Genehmigung sind in § 39 h Abs. 3 und 4 aufgeführt. Zur Wahrung dieser Belange gibt § 24 a der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches jedoch nicht eine Gebietsfestlegung nach § 39 h Abs. 1 voraussetzt. Dieses Vorkaufsrecht besteht nur an bebauten Grundstücken, erstreckt sich aber auf das ganze Gemeindegebiet. Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht nur ausüben, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß durch den Erwerb des Grundstücks und die damit verfolgten Zwecke die geschützten Belange beeinträchtigt werden (zu den Belangen im Einzelnen siehe Nr. 6.2.2.2). Der Erwerber kann die Ausübung des Vorkaufsrechtes abwenden, wenn er sich verpflichtet und glaubhaft macht, daß er die Belange, derentwegen das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, wahren wird.

§ 24 a Satz 3 stellt im übrigen klar, daß auch das besondere Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen nur ausgeübt werden kann, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

#### 5.2.3 Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25

Der neue § 25 ist wie auch in der alten Fassung ein Satzungsvorkaufsrecht, d. h. Voraussetzung für das Entstehen des Vorkaufsrechtes ist der Erlass einer genehmigungspflichtigen Satzung. Die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung sind jedoch nunmehr völlig andere. Die Gemeinde kann innerhalb solcher Gebiete, in denen entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes oder einer Entwicklungsplanung der Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, durch Satzung Flächen bezeichnen, an welchen ihr ein Vorkaufsrecht zusteht. Wenn auch die längerfristigen Planungsabsichten der Gemeinde ihren Niederschlag noch nicht in konkreten Planvorstel-

lungen gefunden haben müssen, so muß doch sicher sein, daß städtebauliche Maßnahmen beabsichtigt sind.

Bei dem besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 kann der Erwerber von den Abwendungsrechten des § 24 Abs. 2 nur Gebrauch machen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten der Verwendungszweck des Grundstücks mit ausreichender Sicherheit bestimmt werden kann (§ 25 Abs. 1 Satz 2 1. Halbsatz). Ist das noch nicht möglich, erhält der Erwerber im Rahmen der Veräußerungspflicht der Gemeinde nach § 26 Abs. 3 einen Vorrang auf Erwerb eines Grundstücks. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 25 ist der Verwendungszweck des Grundstücks nur dann anzugeben, soweit dies im Zeitpunkt der Ausübung überhaupt möglich ist (§ 25 Abs. 1 Satz 3).

Haben die Entwicklungsabsichten im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 bereits zu einem Bebauungsplanaufstellungsbeschuß geführt und hat die Gemeinde eine Satzung nach § 25 erlassen, so kommt wegen des Vorbehalts in § 24 Abs. 1 Nr. 2 keine Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24, sondern nur die Ausübung nach § 25 in Betracht. Liegt dagegen ein Bebauungsplan vor – und ist auch dessen Änderung nicht beschlossen –, so richtet sich umgekehrt die Ausübung des Vorkaufsrechtes allein nach § 24 und nicht nach § 25. Eine Vorkaufssatzung nach § 25 im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist nur dann anwendbar, wenn spätestens gleichzeitig ein Beschuß zur Aufstellung eines Änderungsplans gefaßt wird.

#### 5.2.4 Das besondere Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland nach § 25 a

Der Gemeinde steht künftig an allen Grundstücken im ganzen Gemeindegebiet ein Vorkaufsrecht zu, wenn sie beabsichtigt, in Erfüllung gesetzlicher Pflichten einem bestimmten Eigentümer, dessen Grundstück im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen benötigt wird, Austausch- oder Ersatzland zur Verfügung zu stellen. Dieses Vorkaufsrecht kann nicht zur Bodenbevorratung ausgeübt werden. Auch genügt nicht, daß eine Entschädigung in Land der Gemeinde zweckmäßig erscheint. Die Gemeinde muß vielmehr durch Gesetz zur Entschädigung in Land verpflichtet sein. Derartige Ersatzverpflichtungen ergeben sich aus § 59, § 100 oder aus § 25 StBauFG.

#### 5.3 Ausübung der Vorkaufsrechte zum Verkehrswert nach § 28a

Für die Ausübung der Vorkaufsrechte gilt gemäß § 24 Abs. 4 auch die Vorschrift des § 505 Abs. 2 BGB, wonach der Vorkaufsberechtigte den im notariellen Vertrag vereinbarten Kaufpreis zu zahlen hat, wenn er das Vorkaufsrecht ausübt. Daneben eröffnet jedoch § 28a eine Sonderregelung. Die Gemeinde kann danach einen überhöhten Kaufpreis auf den Verkehrswert herabsetzen. Für diese Form der Ausübung ist eine ausdrückliche Entscheidung der Gemeinde erforderlich, wie sich aus Absatz 3 der Vorschrift und aus § 157 entnehmen läßt. Schon im Hinblick auf die Unterschiede im Rechtsweg und Vorfahren hat die Gemeinde im Ausübungsbescheid eindeutig klarzustellen, ob sie das Vorkaufsrecht zum vereinbarten Kaufpreis oder zum Verkehrswert („nach Maßgabe des § 28a Abs. 2“) ausübt. Übt sie nicht ausdrücklich nach Maßgabe des § 28a Abs. 2 zum Verkehrswert aus, so gilt der vereinbarte Kaufpreis. Aus der Entstehungsgeschichte der Vorschrift ergibt sich, daß der Gemeinde in den Fällen eine Herabsetzung ermöglicht werden sollte, in denen der vereinbarte Kaufpreis über dem Verkehrswert liegt, daß jedoch nicht die Fälle erfaßt werden sollten, in denen der vereinbarte Kaufpreis unter dem Verkehrswert liegt.

Will die Gemeinde von der Herabsetzungsmöglichkeit des § 28a Gebrauch machen, so muß sie bereits im Ausübungsbescheid den von ihr als Verkehrswert zu zahlenden Betrag beifügen, da sonst der Verkäufer nicht sachgerecht über die Ausübung des ihm gemäß Absatz 3 zustehenden befristeten Rücktrittsrechts entscheiden könnte. Bei der Entscheidung über die Ausübung und über die Preisherabsetzung handelt es sich um einen einheitlichen Verwaltungsakt. Die Sonder-

regelungen des § 28a über den Eigentumsübergang ohne Auflösung (Abs. 5), über das Rücktrittsrecht des Verkäufers und über die Pflicht der Gemeinde zur Erstattung der Vertragskosten (Abs. 3) finden nur Anwendung, wenn die Gemeinde von der Herabsetzungsmöglichkeit des § 28a Gebrauch gemacht hat.

Hat sie sich für die Anwendung des § 28a entschieden, so ist sie daran gebunden, auch wenn der Verkehrswert des Grundstücks später höher ermittelt wird, als von der Gemeinde im Ausübungsbescheid zunächst beifiziert.

Eine Preisherabsetzung nach § 28a kommt von vornherein nur dann in Betracht, wenn die Ausübungsvoraussetzungen nach § 24 Abs. 2 zu bejahen sind, also auch die dort genannten Ausschlußgründe für die Ausübung nicht vorliegen. Darf bei einem Kaufvertrag das Vorkaufsrecht schon nach den allgemeinen Voraussetzungen und Ausschlußgründen nicht ausgeübt werden, so ist für eine Prüfung des vereinbarten Preises nach § 28a, etwa auch für die Einholung eines Gutachtens des Gutachterausschusses nach Abs. 2 Sätze 3 – 5 dieser Vorschrift kein Raum.

Hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht unter Herabsetzung des Kaufpreises ausgeübt, so hat der Verkäufer nach § 28a Abs. 3 ein befristetes Rücktrittsrecht. Ist der Verkäufer vom Vertrag zurückgetreten, so trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrages auf der Grundlage des Verkehrswerts. Dabei spielt es keine Rolle, wer nach dem Vertrag die Kosten zu tragen hat, d. h. die Gemeinde trägt die Kosten sowohl des Verkäufers wie des Käufers. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück enteignet werden könnte (§ 28a Abs. 3 Nr. 1) oder für die Durchführung einer Umlegung benötigt wird.

Könnte das Grundstück enteignet werden und ist deshalb der Rücktritt ausgeschlossen, so bemüht sich der zu zahlende Betrag nach den Vorschriften des Fünften Teils (§§ 95 und 96). Der von der Gemeinde zu zahlende Betrag ist dann gem. § 95 Abs. 1 zwar auch grundsätzlich der Verkehrswert, jedoch sind die bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung gem. § 95 Abs. 2 außer Betracht zu lassenden Umstände auch hier außer Betracht zu lassen.

#### 5.4

##### Veräußerungspflicht

Die Veräußerungspflicht der Gemeinde für durch Ausübung der Vorkaufsrechte erworbene Grundstücke wurde erheblich ausgeweitet; sie ist nunmehr in § 26 geregelt. Danach unterliegen der Veräußerungspflicht alle Grundstücke, die die Gemeinde nach §§ 24, 24a und 25 erworben hat. Ausgenommen sind nur die Grundstücke, die für öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden. Anders als der alte § 25 Abs. 6 sieht das Gesetz keine Veräußerungsfrist mehr vor. Die Veräußerung hat zu erfolgen, sobald der mit dem Erwerb des Grundstücks verfolgte Zweck verwirklicht werden kann. § 26 Abs. 2 und 3 bestimmen, an wen die Grundstücke zu veräußern sind. Durch die Verweisung auf den neu gefaßten § 89 Abs. 3 werden auch die Rechtsformen der Reprivatisierung bzw. die Rangfolgen der im Zuge der Privatisierung zu vergebenden Rechte bestimmt.

#### 5.5

##### Ausübung zugunsten anderer

Die Fälle, in denen das Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen ausgeübt werden kann, sind gegenüber der alten Fassung erweitert worden. Neu ist ferner, daß die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Dritten die Zeit zu bestimmen hat, innerhalb derer das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist. Hält der Begründer die ihm gesetzte Frist nicht ein, kann die Gemeinde die Rückenklärung des Grundstücks verlangen.

#### 5.6

##### Verfahrensrechtliche Neuerungen

###### 5.6.1 Ausübung des Vorkaufsrechtes durch Verwaltungsakt

Ob die Ausübung des Vorkaufsrechtes ein Verwaltungsakt oder eine privatrechtliche Willenserklärung ist, hat der Gesetzgeber in § 24 Abs. 4 Satz 1 entschieden. Danach wird das Vorkaufsrecht „durch Verwal-

tungsakt" ausgeübt. Adressat des Ausübungsverwaltungsakts ist der Veräußerer. Die Ausübungserklärung muß nach § 154 eine Rechtsmittelbelehrung enthalten. Da § 157 die Vorkaufsrechte nicht erwähnt, gelten für die Anfechtung die allgemeinen Vorschriften der Verwaltungsgerichtsordnung. Die Ausübungserklärung kann also durch Widerspruch und Anfechtungsklage angefochten werden. Diese Rechte hat nicht nur der Veräußerer als Adressat der Ausübungserklärung, sondern auch der Käufer, denn auch seine Rechte werden durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes beeinträchtigt. Damit die Unanfechtbarkeit möglichst bald auch gegenüber dem Käufer eintritt, empfiehlt sich eine Zustellung der Ausübungserklärung mit Rechtsmittelbelehrung auch an ihn.

Eine Sonderregelung hinsichtlich der Anfechtung besteht bei der Ausübung zum Verkehrswert gemäß § 28a. Nach § 157 Abs. 1 können nämlich Verwaltungsakte nach § 28a nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Eines Vorverfahrens bedarf es nicht.

#### 5.6.2 Entdinglichung des Vorkaufsrechtes

Nach der alten Fassung hatte das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde dingliche Wirkung mit der Folge, daß nach der Veräußerung eines Grundstücks, an dem ein gemeindliches Vorkaufsrecht bestand, ein Recht an dem Grundstück nicht mit Wirkung gegenüber der Gemeinde erworben werden konnte. Der Erwerber von solchen Rechten an dem Grundstück (z. B. Hypotheken und Grundschulden) konnte sich nicht auf seinen guten Glauben nach § 892 BGB berufen. Um den berechtigten Belangen des Grundstücksverkehrs, insbesondere der Realkreditgeber Rechnung zu tragen, wurde das Vorkaufsrecht entdinglicht (in § 24 Abs. 4 Satz 1 ist die Bezugnahme auf § 1098 Abs. 2 BGB nicht mehr enthalten). Das bedeutet, daß der gutgläubige Erwerber eines Rechts an einem Grundstück das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht gegen sich gelten zu lassen braucht. Den Belangen der Gemeinde ist durch die Ausgestaltung des § 24 Abs. 4 und 5 Rechnung getragen worden. Insbesondere kann die Gemeinde nach Mitteilung des Kaufvertrages zur Sicherung ihres Übereignungsanspruchs die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch verlangen (§ 24 Abs. 4 Satz 3). Eine nach Eintragung der Vormerkung vorgenommene Belastung wäre dann im Hinblick auf § 883 BGB der Gemeinde gegenüber unwirksam.

#### 5.6.3 Negativzeugnis

Das Grundbuchamt darf bei allen Veräußerungen den Erwerber als neuen Eigentümer nur dann ins Grundbuch eintragen, wenn die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechtes nachgewiesen ist (§ 24 Abs. 5 Satz 2). Die Gemeinde hat bei Nichtbestehen oder Nichtausübung des Vorkaufsrechtes auf Antrag unverzüglich ein Zeugnis auszustellen, das als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes gilt. Schon vor Abschluß des Vertrages kann die Gemeinde eine Zusage auf Erteilung des Negativzeugnisses abgeben; in der Regel empfiehlt es sich jedoch, wenn so verfahren werden sollte, diese Zusage zu befristen.

#### 5.6.4 Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes

Die Frist zur Ausübung wurde um einen Monat verlängert (§ 24 Abs. 4 Satz 1). Das Vorkaufsrecht kann jetzt binnen 2 Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. Der Verkäufer ist dabei verpflichtet, den Inhalt des Vertrages unverzüglich mitzuteilen, wobei die Mitteilung des Veräußerers durch die Mitteilung des Käufers ersetzt werden kann (§ 24 Abs. 5 Satz 1). Holt die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes nach Maßgabe des § 28a ein Gutachten des Gutachterausschusses ein, so wird die Frist bis zum Eingang des Gutachtens bei der Gemeinde unterbrochen (§ 28a Abs. 2 Sätze 4 und 5).

#### 5.7 Überleitungsvorschrift

Artikel 3 § 4 bestimmt, daß auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor Inkrafttreten der Novelle das alte Recht Anwendung findet. Maßgebend ist dabei der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages. Das alte Recht ist deshalb anzuwenden, wenn der Abschluß des Kauf-

vertrages und die Ausübung des Vorkaufsrechtes vor dem 1. 1. 1977 liegt, aber auch dann, wenn nur der Abschluß des Kaufvertrages vor dem 1. 1. 1977 liegt, die Ausübung aber erst später erfolgt. Die Maßgeblichkeit des alten Rechts gilt dabei gleichermaßen für die materiell-rechtlichen wie für die verfahrensrechtlichen Vorschriften.

#### 6.1 Erhaltung baulicher Anlagen – § 39 h –

##### Zweck der Vorschrift

Die Vorschrift dient dem Schutz erhaltenswerter baulicher Einzelanlagen, Gebäudegruppen (Ensemble) und Stadtbereiche, dem Schutz des Landschaftsbildes, der Erhaltung bestimmter Bevölkerungsstrukturen (Absatz 3) sowie der Sicherung eines sozial angemessenen Ablaufs städtebaulicher Umstrukturierungsmaßnahmen (Absatz 4). Die Gemeinde kann entsprechende Gebiete in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen bezeichnen, in welchen der Abbruch, der Umbau oder die Änderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt stehen. Auf die Möglichkeit, auch nach § 14 Abs. 1 Nr. 3 bauliche Anlagen vor Abbruch zu schützen, wird hingewiesen (siehe Nr. 4.1.1).

##### Gebietsbezeichnungen in gemeindlichen Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen

###### 6.2.1 Entscheidungsbefugnis der Gemeinde

Voraussetzung für den Genehmigungsvorbehalt dieser Vorschrift ist, daß die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder in einer sonstigen Satzung gemäß Absatz 1 Satz 1 Gebiete bezeichnet, in welchen der Genehmigungsvorbehalt gelten soll. Unterbleibt eine solche Gebietsbezeichnung, so hat es damit sein Bewenden. Freilich sollte die Gemeinde in all den Fällen, in denen die Voraussetzungen für eine solche Gebietsbezeichnung (Näheres siehe unten Nr. 6.2.2) gegeben sein können, eingehend prüfen, ob eine Gebietsbezeichnung rechtlich möglich und sachlich angezeigt ist. In bedeutsameren Fällen sollen die Aufsichtsbehörden entsprechende Hinweise geben.

Dies gilt besonders für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Fehlen in diesen solche Gebietsbezeichnungen, obwohl sie von der Sache her zumindest sehr naheliegen, so kann hierin ein Abwägungsmangel liegen (siehe hierzu auch unten Nr. 6.2.2.2). Besonders kann dies der Fall sein, wenn Festsetzungen nach Absatz 4 in Betracht kommen.

###### 6.2.2 Gründe für die Gebietsbezeichnung

6.2.2.1 Die Gründe, aus denen sich die Gebietsbezeichnung und der sich daraus ergebende Genehmigungsvorbehalt rechtfertigen können, bestimmen die Absätze 3 und 4. Die für die Gebietsbezeichnung jeweils maßgeblichen Gründe sind bei Erlass einer Satzung in dieser anzugeben (Absatz 1 Satz 2). Die Angaben brauchen sich jedoch in der Regel nicht auf das Einzelgrundstück zu erstrecken. Die Forderung nach Angabe von Gründen gilt auch, wenn Gebiete in Bebauungsplänen bezeichnet werden. In diesem Fall ist in der textlichen Festsetzung anzugeben, aus welchen Gründen (Absätze 3 und 4) eine Genehmigung später versagt werden kann.

###### 6.2.2.2 Zu den Gründen der Absätze 3 und 4 ist im einzelnen folgendes zu sagen:

Die Nr. 1 des Absatzes 3 soll zunächst die Erhaltung bestimmter einzelner baulicher Anlagen ermöglichen, welche für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen. Hier ist an den bestimmenden Charakter solcher Gebäude für ein städtebauliches Ensemble oder etwa auch für einen geschlossenen Altstadtkern gedacht.

Darüber hinaus ist auch der Umstand, daß eine bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Landschaftsbild prägt, als Erhaltungsgrund genannt. Zu denken ist hier in erster Linie an bauliche Anlagen in der freien Landschaft (Außenbereich), aber auch an solche in bestimmten, weniger dichten Baugebieten (z. B. Dorfgebieten), welche von ihrem Standort in die freie Landschaft hineinwirken. In Betracht können kommen alte Bau-

ernhäuser, alte Mühlen, Brücken, Kapellen, Kirchtürme, Burgruinen und ähnliche bauliche Anlagen. Demgemäß kann eine Satzung mit Gebietsbezeichnung auch zum Schutze eines Einzelobjektes – insbesondere auch im Außenbereich – ergehen.

Die **Nr. 2 des Absatzes 3** betrifft bauliche Anlagen, welche aus städtebaulichen Gründen erhaltungswürdig sind, und zwar insbesondere wegen ihrer geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung.

Nr. 1 wie Nr. 2 verfolgen ähnliche Zwecke und können deshalb auch gemeinsam als Begründung (Absatz 1 Satz 2) für die jeweilige ortsrechtliche Norm herangezogen werden (wegen Auswechslung der Begründung siehe unten Nr. 6.3.3 am Ende).

Die **Nr. 3 des Absatzes 3** soll die Erhaltung einer bestimmten bestehenden sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung ermöglichen (sogenannter Milieuschutz). Im Zusammenhang mit dieser Zielsetzung steht die Sicherung von Modernisierungsmaßnahmen, die vielfach erst die Voraussetzung für die Erhaltung einer bestimmten Bevölkerungsstruktur ist. Solche Maßnahmen können über das Modernisierungsgebot oder Modernisierungsvereinbarungen nach § 39e verwirklicht werden.

**Absatz 4** benutzt das Instrument des § 39h, um auf diese Weise einen **sozial angemessenen Ablauf städtebaulicher Umstrukturierungsmaßnahmen** sicherstellen zu können. Die zeitliche Abfolge von Abbruch- und den damit zwangsläufig in mehr oder weniger großem Umfang verbundenen Umsetzungsmaßnahmen soll gesteuert und mit Aufbaumaßnahmen sinnvoll koordiniert werden können, um vermeidbare soziale Benachteiligungen und Beeinträchtigungen betroffener Bürger zu verhindern. Grundsätzlich sollten entsprechende Gebietsbezeichnungen (Absatz 1 Satz 1) in jedem Bebauungsplan enthalten sein, dessen Vollzug solche Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten läßt. Fehlen sie, so kann hierin unter Umständen ein Abwägungsmangel gesehen werden, welcher der Genehmigung des Bebauungsplanes entgegensteht. Der Satz 2 des Absatzes 4 betrifft vor allem auch die Bebauungspläne, welche noch nach altem Recht aufgestellt worden sind. Ergeht in den Fällen nach Satz 2 eine entsprechende Satzung, so sind gleichzeitig mit dem Satzungsbeschuß Grundsätze für soziale Maßnahmen oder ein Sozialplan aufzustellen.

### 6.3 Verfahren zur Aufstellung einer Satzung nach Absatz 1

**6.3.1 Ein förmlicher Beschuß zur Aufstellung einer Satzung**, durch die ein Schutzgebiet bezeichnet werden soll, ist grundsätzlich nicht erforderlich, es sei denn, daß Genehmigungsanträge gemäß Absatz 2 zurückgestellt werden sollen (Näheres siehe hierzu unter Nr. 6.5). In diesem Fall bedarf es eines förmlichen Beschlusses, der ortsüblich bekanntzumachen ist (Absatz 2).

Die **Umgrenzung des zu bezeichnenden Gebietes** im Bebauungsplan oder in einer Satzung muß eindeutig und parzellenscharf sein.

### 6.3.2 Genehmigung der Satzung

Erfolgt die Gebietsbezeichnung nach Absatz 1 durch eine Satzung, so bedarf auch diese der Genehmigung nach Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 16 Abs. 1 Satz 2 und § 6 Abs. 2 bis 4. Die entsprechende Anwendung des § 6 Abs. 2 besagt, daß die Genehmigung auch zu versagen ist, wenn die Satzung gegen Rechtsvorschriften, insbesondere also auch gegen solche des Bundesbaugesetzes, verstößt. Letzteres ist der Fall, wenn Gründe nach Absatz 3 oder Absatz 4, welche die Satzungen rechtfertigen sollen, nicht vorliegen. Die in diesen beiden Absätzen verwandten Begriffe sind – wenn zum Teil auch unbestimmt, so doch jedenfalls bestimmbare – Rechtsbegriffe, die mithin nicht in den – unüberprüfbaren – Beurteilungsspielraum der gemeindlichen Planungshoheit fallen und mithin im Genehmigungsverfahren im Rahmen der Rechtskontrolle voll zu überprüfen sind.

Möglich ist auch eine Genehmigung mit der Maßgabe, daß der zur Rechtfertigung einer Satzung heran-

gezogene Grund durch einen anderen ersetzt wird (z. B. Ersatz des Absatzes 3 Nr. 1 durch dessen Nr. 2).

### 6.4 Verfahren zur Genehmigung von Anträgen auf Abbruch, Umbau oder Änderung (insbesondere Absätze 5, 7 und 8)

#### 6.4.1 Zuständig ist die Baugenehmigungsbehörde.

Sie bedarf jedoch – für eine vollständig oder teilweise positive Entscheidung – das Einvernehmen der Gemeinde (Absatz 5 Satz 1). Die über das Zusammenwirken zwischen Baugenehmigungsbehörde und Gemeinde nach § 19 Abs. 4 Satz 1, § 31 Abs. 2 Satz 1 und § 36 Abs. 1 Satz 1 in Literatur und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze gelten sinngemäß (vgl. auch meinen RdErl. v. 15. 3. 1962 – MBl. NW. S. 680/SMBL. NW. 2311 –).

Ist für das beabsichtigte Vorhaben (Abbruch, Umbau oder Änderung) ein bauaufsichtliches Verfahren erforderlich, was für die überwiegende Zahl der Fälle zutreffen dürfte, so wird in diesen Verfahren zugleich über die Genehmigung nach Absatz 3 oder Absatz 4 entschieden. Dies bedeutet in materiell-rechtlicher Hinsicht, daß die Baugenehmigung die Genehmigung nach § 39h Abs. 3 oder 4 einschließt.

Dies gilt – außer für die im Gesetz ausdrücklich genannten Zustimmungsverfahren – auch für bauaufsichtliche Anzeigeverfahren (§ 89 BauO NW); liegen in einem solchen Fall die Genehmigungsvoraussetzungen nach der jeweils in Betracht kommenden Nummer des Absatzes 3 oder nach Absatz 4 nicht vor, so ist das Vorhaben fristgerecht zu untersagen.

#### 6.4.2 Umfang der Genehmigungspflicht

Als genehmigungspflichtig sind alle Änderungen, also nicht nur die wesentlichen Änderungen, anzusehen. Auch geringfügige, aber im Hinblick auf den Schutzzweck möglicherweise relevante Vorgänge sind genehmigungsbedürftig. Der im Gesetz verwandte Begriff des Umbaus ist als Änderung wesentlicher Art zu verstehen.

#### 6.4.3 Verhältnis zu anderen Vorschriften

Im übrigen bleiben die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (§§ 29 ff.), aber auch die sonstigen formellen und die materiellen landesrechtlichen Bauordnungs-vorschriften unberührt (§ 39a Abs. 3).

#### 6.4.4 Erörterung mit dem Eigentümer nach Absatz 8

Vor in Betracht gezogener völliger oder teilweiser negativer Entscheidung im Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Bauanzeigeverfahren hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen Unterhaltsverpflichteten die nach Absatz 8 vorgeschriebenen Erörterungen durchzuführen. Die Baugenehmigungsbehörde hat den Antrag auf Abbruch, Umbau oder Änderung der Gemeinde zur Durchführung des Erörterungsverfahrens zuzuleiten und dem Antragsteller einen entsprechenden Zwischenbescheid zu erteilen (vgl. § 83 Abs. 3 BauO NW) oder die Frist zur Entscheidung über die Bauanzeige zu verlängern (§ 89 Abs. 4 BauO NW). Die Durchführung der Erörterungen und ihr Ergebnis sollte aktenkundig gemacht werden. Die Anhörung der in Absatz 8 Satz 2 bezeichneten Beteiligten kann auch schriftlich oder zur Niederschrift geschehen.

#### 6.4.5 Versagung der Genehmigung

##### 6.4.5.1 Allgemein (Absatz 3)

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob das Vorhaben (Abbruch, Umbau oder Änderung) den mit der Gebietsbezeichnung verfolgten Zwecken zuwiderläuft. Bei der Prüfung dieser Frage können die Materialien der Satzung oder des Bebauungsplans von Bedeutung sein. Ist dies der Fall, so muß die Genehmigung versagt werden. Die Formulierung „daß nur versagt werden“ ist, wie an anderen Stellen des Gesetzes (z. B. § 6 Abs. 2, § 20 Abs. 1, § 51 Abs. 3), als Pflicht zur Versagung bei fehlenden Genehmigungsvoraussetzungen zu interpretieren.

##### 6.4.5.2 Genehmigung wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit (Absatz 7)

Dient die Satzung dem Milieuschutz (Absatz 3 Nr. 3) oder der Wahrung sozialer Belange bei städtebauli-

chen Umstrukturierungsmaßnahmen (Absatz 4), so ist auch dann, wenn das Vorhaben den in der Satzung verfolgten Zwecken zuwiderläuft, die Genehmigung gleichwohl zu erteilen; Voraussetzung ist allerdings, daß auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung des Gebäudes dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (Absatz 7). Dabei bedeutet Erhaltung so viel wie Erhaltung im bisherigen Zustand. Demgemäß kann sich die Genehmigung nach Absatz 7 nicht nur bei beabsichtigtem Abbruch, sondern auch bei beabsichtigter Änderung oder einem beabsichtigten Umbau rechtfertigen. Die Genehmigung für den vollständigen Abbruch ist jedoch dann nicht zu erteilen, wenn den wirtschaftlichen Belangen des Eigentümers auch durch eine Änderung oder durch einen Umbau Genüge geschehen kann. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit im Sinne des Absatzes 7 ist sowohl unter objektiven als auch unter subjektiven Gesichtspunkten zu prüfen. Sowohl aus subjektiver als auch aus objektiver Unzumutbarkeit kann sich mithin ein Genehmigungsanspruch herleiten. Ist objektive oder subjektive Unzumutbarkeit gegeben, so ist die Genehmigung notfalls auch unter Zurückstellung des Allgemeinwohls zu erteilen. Allenfalls kommt jedoch in einem derartigen Fall die Möglichkeit der Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 in Betracht (siehe unten Nr. 6.8). Erforderlichenfalls kann nach § 109a verfahren werden.

#### 6.4.5.3 Ordnungswidrigkeit

Der Abbruch oder die Änderung eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage in einem nach Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Gebiet ohne Genehmigung ist gemäß § 156 Abs. 1 Nr. 4 eine Ordnungswidrigkeit.

#### 6.5 Zurückstellung von Anträgen auf Abbruch, Umbau oder Änderung

Die Zurückstellung von Anträgen auf Abbruch, Umbau oder Änderung ist gemäß Absatz 2 möglich, wenn die Gemeinde beschlossen hat, eine Satzung nach Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 3 Nr. 1, 2 oder 3 oder Absatz 4 zu erlassen und dieser Beschuß ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Dasselbe gilt, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, der Schutzgebiete bezeichnen soll; in diesem Fall ergibt sich die Verpflichtung zur Bekanntmachung bereits aus § 2 Abs. 1 Satz 2. Für die Zurückstellung des Antrags gilt § 15 Abs. 1 entsprechend. Der dort nunmehr verwandte Begriff Vorhaben umfaßt auch die Änderung oder gar Bezeichnung einer baulichen Anlage. Entsprechend § 15 Abs. 1 bedarf es mithin eines Antrags der Gemeinde auf Zurückstellung. Die Zurückstellung ist allerdings für unzulässig anzusehen, wenn offensichtlich ist, daß im Hinblick auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit (siehe oben Nr. 6.4.5.2) auch nach Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des beabsichtigten Bebauungsplanes oder der beabsichtigten Satzung die beantragte Genehmigung erteilt werden müßte, es sei denn, daß § 109a zur Anwendung kommt.

#### 6.6 Übernahmeanspruch in den Fällen des Absatzes 3 Nr. 1 und 2

Wird die Genehmigung aus den in Absatz 3 Nr. 1 oder 2 bezeichneten Gründen versagt, so kann der Eigentümer nach Absatz 6 die Übernahme des Grundstücks von der Gemeinde verlangen, freilich nur unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2. Dabei ist bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach § 40 Abs. 2 Nr. 1 auch zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes oder der sonstigen Anlage Mittel der öffentlichen Haushalte zur Verfügung gestellt werden können (Satz 2 a.a.O.). Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit sind im übrigen – noch – nicht verwirklichte Chancen außer Betracht zu lassen.

Auf die mögliche Beschränkung der Entschädigungsansprüche nach § 44b Abs. 4 und 5 wird hingewiesen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des § 44b Abs. 1 und des § 44c.

#### 6.7 Ausnahmen für die Grundstücke, die besonderen Zwecken dienen (§ 39i)

Die Ausnahmeverordnung des § 39i ist auch in den Fällen des § 39h anzuwenden. Der Ausnahme unterliegen Grundstücke der in Absatz 1 aufgezählten Bedarfsträger. Die Verfahrensweise richtet sich in den Fällen des § 39h nach Absatz 3 des § 39i.

#### 6.8 Enteignungsmöglichkeiten zur Durchsetzung der Zwecke des § 39h (§ 85 Abs. 1 Nr. 5)

Um ein im Bereich eines Gebietes nach § 39h Abs. 1 belegenes Gebäude (nicht jedoch sonstige bauliche Anlage) zu erhalten, ist die Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 möglich. Sie kann insbesondere in Betracht kommen, wenn dem Eigentümer z. B. eine Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich – objektiv oder subjektiv – nicht mehr zuzumuten ist, das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Gebäudes jedoch das private Interesse am Abbruch zum Zwecke einer wirtschaftlichen Nutzung überwiegt. Ungeachtet dieser konkreten gesetzlichen Zielsetzung des § 85 Abs. 1 Nr. 5 in Verbindung mit § 39h müssen in jedem Einzelfall die allgemeinen Voraussetzungen für die Enteignung (§ 87 Abs. 1) stets gegeben sein.

#### 6.9 Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen

Auf das besondere Vorkaufsrecht nach § 24e wird hingewiesen; im übrigen siehe Nr. 5.2.2.

#### 7 Änderungen des Erschließungsrechts

Die Erweiterung des § 126 Abs. 1 Nr. 1 stellt klar, daß die vom Grundstückseigentümer zu duldende Anbringung der Straßenbeleuchtung die Anbringung der Beleuchtungskörper und des notwendigen Zubehörs einschließt.

#### 7.2 Ergänzung des Katalogs der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2

##### 7.2.1 Kinderspielplätze

Nach der neuen Nr. 4 des Absatzes 2 sind künftig Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete beitragspflichtige Erschließungsanlagen. Nach der bisherigen Rechtsprechung waren Kinderspielplätze im Ergebnis schon weitgehend erschließungsbeitragspflichtig, und zwar als Grünanlage nach § 127 Abs. 2 Nr. 3 oder als Bestandteil einer solchen Grünanlage. In den Fällen, in denen jedoch ein solcher Bezug zu einer Grünanlage nicht gegeben war, entfiel die Möglichkeit, den Aufwand für den Kinderspielplatz als erschließungsbeitragspflichtig zu behandeln. Diese bisherige Lücke ist durch die neue Nr. 4 geschlossen worden. Die Beschränkung auf Kinderspielplätze „innerhalb der Baugebiete“ bedeutet, daß der Kinderspielplatz einen Bezug zu einem bestimmten Baugebiet haben muß. Ist dieser eindeutig gegeben, so spielt es keine Rolle, ob der Kinderspielplatz räumlich „innerhalb“ des Baugebiets oder unter Umständen, falls dies aus städtebauplanerischen Gründen zweckmäßiger erscheint, am Rande des jeweiligen Baugebietes angeordnet ist.

Die neue Nr. 4 erfaßt demnach jedoch nicht Kinderspielplätze, denen bewußt überörtliche Bedeutung zugedacht ist und die einen entsprechenden Einzugsbereich bedienen.

##### 7.2.2 Immissionsschutzanlagen

###### 7.2.2.1

Nach der neuen Nr. 5 des Absatzes 2 sind künftig bestimmte Immissionsschutzanlagen erschließungsbeitragspflichtig. Dabei muß es sich um Anlagen zum Schutz von Baugebieten handeln, welche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (BGBI. I S. 721) abwehren sollen; es ist hierzu auf § 3 Abs. 1 bis 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes hinzuweisen. In Betracht kommen vor allem Anlagen für Baugebiete, die ihrer Natur nach schutzbedürftig sind.

###### 7.2.2.2

Die Erschließungsbeitragspflicht für derartige Anlagen besteht nur, soweit die Gemeinde für die Anlagen kostentragungspflichtig ist. Falls die Errichtung der in Betracht kommenden Schutzeinrichtung in die Verpflichtung eines Dritten fällt, ist eine Beitragspflicht

nicht gegeben. Gleichzeitig ist damit auch dem Verursacherprinzip Genüge getan: Soweit zum Beispiel die Gemeinde ein Wohngebiet in der Nachbarschaft einer emittierenden Anlage (z. B. Autobahn, aber auch Industrieanlage) plant, ist sie kostentragungspflichtig für die Errichtung der notwendigen Anlagen (z. B. Lärmschutzwand) mit der Folge, daß es sich um eine erschließungsbeitragspflichtige Anlage handelt. Soweit jedoch z. B. eine Bundesautobahn an ein bereits vorhandenes oder festgesetztes Wohngebiet herangeführt wird, ist der Träger der Straßenbaulast zur Errichtung von Schutzeinrichtungen verpflichtet (§ 17 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz).

7.2.2.3 Die Darstellung von Flächen für Vorkehrungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 in einem Flächennutzungsplan oder die Festsetzung derartiger Flächen oder entsprechender Schutzvorkehrungen in einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 enthalten keine Aussage darüber, ob es sich um eine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 handelt.

**7.2.3 Notwendigkeit der Ergänzung der bisherigen Erschließungsbeitragssatzungen**

Die Ergänzung des § 127 Abs. 2 a.F. durch die neuen Nrn. 4 und 5 macht es erforderlich, die bestehenden gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzungen entsprechend § 132 zu ergänzen.

**7.2.4 Überleitungsvorschrift zu Nr. 7.2.1 und 7.2.2**

Maßgebend ist Artikel 3, § 9 Abs. 2 des Änderungsgesetzes. Soweit demnach unter die neuen Nrn. 4 und 5 fallende Anlagen bei Inkrafttreten der Neufassung des Gesetzes nicht ohnehin auch schon bereits von den bisherigen Rechtsvorschriften erfaßt wurden und deshalb beitragspflichtig sind, ist für sie eine – nachträgliche – Erhebung von Erschließungsbeiträgen nicht mehr möglich, wenn sie zu diesem Zeitpunkt bereits endgültig hergestellt waren; dabei ist auf die Vorstellungen der Gemeinde (ggfs. auf ein vorhandenes Bauprogramm) abzustellen.

**7.3 Änderung des § 134**

7.3.1 Die bisherige gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungs- und Teileigentümer für die das gesamte Grundstück betreffende Erschließungsbeitragsschuld ist mit der Änderung des § 134 beseitigt worden. Erschwernisse, die durch diese gesamtschuldnerische Haftung in der Vergangenheit bei der Begründung dieser Eigentumsarten aufgetreten sind, sollen damit künftig ausgeschlossen werden.

7.3.2 **Die Überleitungsvorschrift des Artikel 3 § 9 Abs. 1 des Änderungsgesetzes** bestimmt, daß ungeachtet der Änderung der materiellen Rechtslage die alte Fassung des § 134 weiter gilt, soweit bei Inkrafttreten der Neufassung des Gesetzes der Erschließungsbeitragsbescheid bereits zugestellt worden war.

Die Zustellung lediglich eines Vorausleistungsbescheides (§ 133 Abs. 3 Satz 3) steht dem Eintritt der neuen Rechtslage nicht entgegen. Ein Vorausleistungsbescheid ist wegen seines vorläufigen Charakters nicht einem – endgültigen – Beitragsbescheid gleichzuachten. Zwar wird der Beitragsschuldner in diesem Fall zunächst die Vorausleistung zu erbringen haben, falls der Vorausleistungsbescheid bereits unanfechtbar geworden ist. Der endgültige Bescheid hat jedoch die neue Rechtslage zu berücksichtigen. Auch für den Fall, daß auf Grund eines unanfechtbar gewordenen Vorausleistungsbescheides Zwangsmaßnahmen in Betracht gezogen werden sollten, ist die neue Rechtslage zu berücksichtigen und sind die Zwangsmaßnahmen ggf. entsprechend zu beschränken.

Soweit bei **Kostenspaltung** (§ 127 Abs. 3, § 132 Nr. 3) ein Teilbescheid ergangen ist, verbleibt es insoweit bei der damit begründeten Gesamthaftung; diese erstreckt sich dann auf die Teilmäßigkeiten, für welche die Kostenspaltung vorgenommen worden ist. Bezuglich der weiteren erst durch späteren Bescheid festzusetzenden Kosten entfällt die gesamtschuldnerische Haftung.

**Einzelpreis dieser Nummer 4,20 DM**

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf, Tel. 6888293/94, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 8516-507. (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 bei dem August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf, 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, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Verlag und Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf; Druck: A. Bagel, Graphischer Großbetrieb, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt wird, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 25,80 DM, Ausgabe B 27,- DM.  
Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.