



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 03.03.1998

# **Einführungserlaß zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) Vorschriften mit Bezug zum allgemei- nen und besonderen Städtebaurecht Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen - II A I - 901.12 -, d. Ministeriums für Stadtentwicklung Kultur und Sport - II A 3 - 16.21/11 A 6 - 50.00 - u. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VI A 6 - 30.55.05.02/111 B 3 - 611.40.10.01 - v. 3. 3. 1998<sup>1)</sup>**

---

241. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MB1. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (1)

### **Einführungserlaß zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) Vorschriften mit Bezug zum allgemeinen und besonderen Städtebaurecht**

**Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen -  
II A I - 901.12 -, d. Ministeriums für Stadtentwicklung  
Kultur und Sport -  
II A 3 - 16.21/11 A 6 - 50.00 -  
u. d. Ministeriums für Umwelt,  
Raumordnung und Landwirtschaft -  
VI A 6 - 30.55.05.02/111 B 3 - 611.40.10.01 -  
v. 3. 3. 1998<sup>1)</sup>**

# Inhaltsverzeichnis

## I Überblick

### 1.1 Allgemeines •

### 1.2 Überblick über das BauROG

## 2 Bauleitplanung

### 2.1 Allgemeines

### 2.2 Planungsgrundsätze

### 2.3 Berücksichtigung informeller Planungen

### 2.4 Aufstellung der Bauleitpläne

#### 2.4.1 Bürgerbeteiligung

#### 2.4.2 Beteiligung 'der Träger öffentlicher Belange

#### 2.4.3 Grenzüberschreitende Unterrichtung

#### 2.4.4 Einschaltung Dritter

#### 2.4.5 Genehmigung von Flächennutzungsplänen

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

#### 2.4.7 Vereinfachtes Verfahren

### 2.5 Inhalt der Bauleitpläne

#### 2.5.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

#### 2.5.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

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

### 3.1 Allgemeines

#### 3.1.1 Einführung

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

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

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

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

3.3.1 Umweltschützende Pläne in der Abwägung gemäß § I a Abs. 2 Nr. I BauGB

3.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Abwägung gemäß § I a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

3.3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung in der Abwägung gemäß § I a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

3.3.4 FFH-Richtlinie und EU-Vogelschutzrichtlinie in der Abwägung gemäß § I a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

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

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

4.1 Allgemeines

4.2 Abschließende bundesrechtliche Regelung (§ 4 Satz 3 BNatSchG)

4.3 Die - Grundsätze der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG und §§ 4 bis 6 LG)

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

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

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

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

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

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

•

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

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

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

4.8 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Vorhaben-Genehmigung (§ 8 a Abs. 2 BNatSchG)

4.8.1 bei Vorhaben nach §§30 und 33 BauGB (§ 8 a Abs. 2 Satz I BNatSchG)

4.8.2 bei Vorhaben nach § 34 BauGB (§ 8 a Abs. 2 Satz I BNatSchG)

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

4.9 Vollzug der Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen i. S.d. § I a Abs. 3 BauGB (§§ 135 a bis c BauGB)

4.9.1 Das Verursacherprinzip (§ 135 a Abs. I BauGB)

4.9.2 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den Bauflächen

4.9.3 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle, Zuordnung und Kostenerstattung (§ 135 a Abs. 2 bis 4 BauGB)

4.9.4 Entkopplung der Vorhaben-Genehmigungsverfahren vom Vollzug der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen

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

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

4.10 Beteiligung der Landschaftsbehörden im Vorhaben-Genehmigungsverfahren (§ 8 a Abs. 3 BNatSchG)

4.11 Genehmigung nach § 6 Abs. 4 LG

4.12 Überleitungsregelung (§ 243 Abs. 2 BauGB)

5 Umweltverträglichkeitsprüfung und Baurecht

5.1 Allgemeines

5.2 Anwendungsbereich

5.3 Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung

5.3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung als unselbständiger Verfahrensbestandteil

5.3.2 Ergänzende Anwendung von Verfahrensvorschriften des UVPG

5.4 Maßstäbe für die Bewertung der Umweltverträglichkeit

2311

')} MBI. NW. 1998 S. 414.

### 3. 3. 98 (1)

241. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MB1. NW. Nr. 48 einschL)

2311

5.5 Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend dem Planungsstand

5.6 Gewicht der Umweltverträglichkeitsprüfung in der bauleitplanerischen Abwägung

5.7 Verhältnis der bauplanerischen Umweltverträglichkeitsprüfung zur Eingriffsregelung

5.8 Anwendung der UVP-Verwaltungsvorschrift

6 Städtebauliche Verträge (§11 BauGB)

6.1 Einführung

6.2 Beispiele für städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. I Nr. I BauGB

6.2.1 Übertragung von städtebaulichen Maßnahmen und Planungen

6.2.2 Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen

6.2.3 Ausarbeitung städtebaulicher Planungen

6.3 Beispiele für städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. I Nr. 2 BauGB

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

6.3.2 Vereinbarung zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraum-versorgungsproblemen .

6.3.3 Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung

6.3.4 Durchführung'des Ausgleichs nach § I a Abs. 3 BauGB

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

6.4 Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen

6.5 Rechtliche Einordnung der städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB

6.6 Materielle Anforderungen an städtebauliche Verträge des öffentlichen Rechts •

6.7 Form des Vertrages

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

- 7.1 Elemente der gesetzlichen Regelung
- 7.2 Tatbestandsvoraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- 7.3 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 7.4 Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 7.5 Zum Vorhabenträger
- 7.6 Durchführungsvertrag
- 7.7 Verfahrenseinleitung nach pflichtgemäßem Ermessen
- 7.8 Nicht anwendbare Vorschriften
- 7.9 Flächen außerhalb des Plangebietes
- 7.10 Trägerwechsel
- 7.11 Aufhebung des Plans
- 7.12 Zulassung von Vorhaben
- 8 Sicherung der Bauleitplanung
  - 8.1 Veränderungssperre (§ 14 BauGB)
  - 8.2 Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB)
  - 8.3 Teilungsgenehmigung (§§ 19, 20 BauGB)
  - 8.4 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)
    - 8.4.1 Allgemeines
    - 8.4.2 Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung i. S. von § 22 BauGB
    - 8.4.3 Anzeigeverfahren, Bekanntmachung
    - 8.4.4 Genehmigung, Fristen
    - 8.4.5 Verfahren beim Grundbuchamt
- 8.5 § 20 a Bundeskleingartengesetz
- 9 Vorkaufsrechte
  - 9.1 Allgemeines
  - 9.2 Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde

9.2.1 Anwendungsbereich des § 24 Abs. I Satz I Nrn. 5 und 6 BauGB

9.2.2 Zeitpunkt für die Ausübung des Vorkaufsrechts

9.3 Vorkaufsrecht zugunsten Dritter

9.4 Ausübungsvoraussetzung

9.5 Abwendungsrecht der Käuferin oder des Käufers (§ 27 Abs. I BauGB); Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 89 BauGB)

9.6 Maßgeblicher Kaufpreis

9.6.1 Zu zahlender Betrag nach § 28 Abs. 3 BauGB

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

9.7 Überleitungsvorschrift und Rechtsweg

10 Zulässigkeit von Vorhaben

10.1 Vorhabenbegriff, Geltung von Rechtsvorschriften (§ 29 BauGB)

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

10.3 Zulässigkeit im Innenbereich (§ 34 BauGB)

10.4 Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

10.5 Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB)

10.5.1 Privilegierte und sonstige Vorhaben

10.5.2 Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)

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

10.5.4 Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)

10.6 Beteiligung der Gemeinde (§ 36 BauGB)

10.7 Bauliche Maßnahmen aufgrund von Planfeststellungsverfahren (§ 38 BauGB)

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

11.1 Allgemeines

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

11.3 Verteilung nach Werten (§ 57 Satz 2 BauGB)

11.4 Zuteilung (§ 59 Abs. I BauGB)

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

12 Erschließung

12.1 Erschließungslast (§ 123 Abs. 2 BauGB)

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

13 Sanierungsmaßnahmen

13.1 Zustimmung des Bedarfsträgers zur Durchführung

13.2 Vorbereitende Untersuchungen

13.3 Sanierungssatzung

13.4 Genehmigungspflicht in Sanierungsgebieten

13.4.1 Teilungen in Sanierungsgebieten

13.4.2 Baulasten

13.4.3' Anpassung an die vereinfachten Verfahren der

Landesbauordnungen t 13.4.4 Genehmigung

13.5 Erleichterung des Einsatzes von städtebaulichen .Verträgen und von Vorhaben- und Erschließungsplänen

13.5.1 Sanierungsrechtliche Genehmigung

13.5.2 Ablösungsvereinbarung

241. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MB1. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (2)

13.5.3 Aufgabenübertragung und Anrechnungsregelung

13.6 Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

13.6.1 Kostenerstattung im Sanierungsgebiet

13.6.2 Sanierungsrechtliche Definition der Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

13.7 Überschußverteilung (§ 156 a BauGB)

13.8 Abschlußerklärung für einzelne Grundstücke

14 Verankerung der Städtebauförderung im BauGB (§§ 164 a und 164 b BauGB)



## 15 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 bis 171 BauGB)

### 15.1 Anwendungsvoraussetzungen

### 15.2 Vorbereitende Untersuchungen

### 15.3 Ortsübliche Bekanntmachung der Entwicklungssatzung (§ 165 Abs. 8 BauGB)

### 15.4 Auftrag an Entwicklungsträger oder einfache Beauftragte (§ 167 BauGB)

### 15.5 Besondere Vorschriften (§ 169 Abs. I BauGB)

### 15.6 Überschußverteilung

## 16 Milieuschutzsatzung (§ 172 Abs. I Satz 4 BauGB)

## 17 Ergänzendes Verfahren für Satzungen

### 17.1 Allgemeines

### 17.2 Ergänzendes Verfahren nach § 215a Abs. I BauGB

#### 17.2.1 Heilbare Mängel

#### 17.2.2 Anwendung im Anschluß an eine Normenkontrolle

#### 17.2.3 Sonstige Anwendungsfälle

#### 17.2.4 Verfahren der Mängelheilung

### 17.3 Ergänzendes Verfahren nach § 215 a Abs. 2 BauGB

## 18 Rechtsmittel

### 18.1 Normenkontrolle

### 18.2 Wegfall der aufschiebenden Wirkung (§ 212 a BauGB)

## 19 Überleitungsrecht

### 19.1 Allgemeines

### 19.2 Allgemeine Überleitungsvorschriften für das Baugesetzbuch

#### 19.2.1 Eingeleitete Verfahren (§ 233 Abs. I BauGB)

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

#### 19.2.3 Fbrtgeltung alter Pläne, Satzungen und Entscheidungen (§ 233 Abs. 3 BauGB)

### 19.3 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sa-nierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§ 235 BauGB)

19.3.1 Entwicklungsmaßnahmen vor Juli 1987

19.3.2 Sanierungsmaßnahmen vor Januar 1998

19.3.3 Vorbereitende Untersuchungen für Sanierungsmaßnahmen vor Mai 1993

19.4 Überleitungsvorschrift für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (§ 243 BauGB)

19.5 Überleitungsrecht für Rechtsbehelfe

20 Aufhebung von Vorschriften

21 Geltungsdauer

I Überblick

1.1 Allgemeines

Das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- • und Raumordnungsgesetz 1998 -

BauROG) vom 18. August 1997 ist im BGB1. I S. 2081 verkündet worden. Es ist am 1. 1. 1998 in Kraft getreten. Infolge der umfangreichen Änderungen ist das Baugesetzbuch mit Datum vom 27. August 1997 neu bekanntgemacht und im BGB1. (1997 I S. 2141, 1998 I S. 137) veröffentlicht worden. Wesentlicher Anlaß für das Gesetzgebungsverfahren waren die ablaufenden Befristungen für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) und für die Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands in § 246a BauGB, die mit Ablauf des 31. 12. 1997 außer Kraft getreten sind. Das BauROG übernimmt einen Teil dieser Regelungen in das Dauerrecht des BauGB. Zugleich wurden strukturelle Vereinfachungen vorgenommen; insbesondere entfallen die Sonderregelungen für den dringenden Wohnbedarf und für die neuen Länder. Die bewährten Regelungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136ff. BauGB) und für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB) wurden vereinfacht, redaktionell klargestellt und in gemäßigter Form weiterentwickelt. Die bisher im Wege von Überleitungsrecht weitergeltenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes werden in das Dauerrecht des Baugesetzbuches überführt; der Stellenwert der Beteiligung des Bundes an der Städtebauförderung wird dadurch nachhaltig verdeutlicht. Neben der Änderung des Baugesetzbuchs wurden in den weiteren Artikeln des BauROG das Raumordnungsgesetz neu gefaßt sowie andere Gesetze ergänzt bzw. redaktionell angepaßt.

Dieser Erlass erläutert die neuen Regelungen des BauGB; gegenüber Gemeinden und Gemeindeverbänden hat er empfehlenden Charakter.

1.2 Überblick über das BauROG

Artikel I ändert das Baugesetzbuch. Die wesentlichen Punkte im Allgemeinen Städtebaurecht sind:

- Die umweltschützenden Belange für die Bauleitplanung wurden in einem neuen § I a zusammengefaßt. Dabei sind die materiell baurechtlichen Elemente des § 8a BNatSchG in das BauGB

übernommen worden. Die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten wurden in § 5 Abs. 2 a und § 9 Abs. 1 a ergänzt. Die Durchführung der Maßnahmen und die Kostenerstattung sind in den neuen §§ 135 a bis c geregelt.

- Die Bedeutung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange als Abwägungsmaterial wurde klargestellt. Die Fristenregelung und die „unechte Präklusion“ wurden aus § 2 BauGB-MaßnG übernommen.

- In § 9 wurde im Einleitungssatz die städtebauliche Notwendigkeit jeder Festsetzung verdeutlicht. Die „besonderen städtebaulichen Gründe“ und die Subsidiaritätsklauseln in Nrn. 16 und 20 sind entfallen.

- Die Anzeigepflicht für Bebauungspläne und Satzungen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, ist bundesrechtlich weggefallen. Die Länder können aber durch Gesetz eine Anzeigepflicht einführen (§ 246 Abs. 1 a).

- Die Regelungen über den städtebaulichen Vertrag wurden als § 11 und die zum Vorhaben- und Erschließungsplan unter Fortentwicklung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als § 12 in das Dauerrecht übernommen.

- Die vereinfachte Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans in § 13 ist nunmehr als Grundform eines vereinfachten Verfahrens geregelt.

- Die umfassende Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen entfällt. Für den Gel-

2311

3. 3. 98 (2)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

tungsbereich eines Bebauungsplans können die Gemeinden aber- die Genehmigungspflicht durch Satzung einführen, soweit dies nicht durch Rechtsverordnung der Landesregierung ausgeschlossen ist.

Das erweiterte Vorkaufsrecht und -die Ausübung zum Verkehrswert wurden aus § 3 BauGB-MaßnG in das Dauerrecht übernom-

- Der Vorhabensbegriff in § 29 wurde von einem Genehmigungsverfahren gelöst.

- Die Befreiung in § 31 Abs. 2 ist nicht mehr auf den Einzelfall beschränkt.

- Die Zulässigkeitsbestimmung des § 34 Abs. 3 ist weggefallen.

- In die Satzungen nach § 34 Abs. 4 wurde die erweiterte Abrundungssatzung aus § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG einbezogen und auf alle Nutzungen erstreckt.

- Bei den begünstigten Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 4) ist die Erweiterung aus § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnG in modifizierter Form übernommen worden.

- Ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde kann durch die zuständige Landesbehörde ersetzt werden (§ 36 Abs. 2 Satz 3).
- Die Fälle des Entfallens der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen Dritter sind für das BauGB in § 212 a geregelt.
- Die „Bestandskraft“ der Satzungen wird durch die Einführung, eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Mängeln gestärkt (§ 215a BauGB, vgl. auch § 47 Abs. 5 VwGO).

Artikel 2 enthält eine vollständige Neufassung des Raumordnungsgesetzes (ROG).

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

Die Errichtung von bestimmten großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wurde durch Artikel 4 (Änderung der Raumordnungsverordnung) einem Raumordnungsverfahren und durch Artikel 7 (Änderung des UVPG) einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterworfen. In NRW ist nicht beabsichtigt, ein entsprechendes Raumordnungsverfahren einzuführen, da auf andere Weise gewährleistet ist, daß den Zielen der Raumordnung entsprochen wird (§ 15 Abs. 2 Nr. 3 ROG, § 20 LP1G, Einzelhandelserlaß v. 7. 5. 1996 - SMBl. NW. 2311 -).

Artikel 11 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

## 2 Bauleitplanung 2.1 Allgemeines

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

chen Vertrag aus § 6 BauGB-MaßnG in § 11 in 'gestraffter Form übernommen worden. Sie stehen damit als ein wesentliches Instrument der Förderung und Sicherung der Durchführung der Bauleitplanung ebenfalls dauerhaft zur Verfügung.

Zu den umweltschützenden Belangen ist den Grundsätzen in § I eine spezielle Regelung als § I a hinzugefügt worden. Dieser enthält die Bodenschutzklausel, die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Europäischen Schutzgebiete (vgl. Nr. 3 und Nr. 5).

## 2.2 Planungsgrundsätze

Die weiterhin nicht abschließende Aufzählung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange in § I Abs. 5 ist ergänzt worden um die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die Förderung kostensparenden Bauens, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Ergebnisse einer

von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (vgl. Nr. 2.3). Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung zielt auf eine langfristig ausgewogene Flächennutzung, die das Gesamtsystem der Stadt einschließlich der städtischen Umwelt dauerhaft funktionsfähig erhält. Dies schließt sowohl eine sparsame und schonende Inanspruchnahme, neuer Flächen für bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, die Aufbereitung und Wiedernutzung brachgefallener oder untergenutzter Bau- und Infrastrukturflächen als auch die Offenhaltung geeigneter Entwicklungsflächen für nachfolgende Generationen

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

Bei den Belangen des Umweltschutzes in § I Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 ist eine Bezugnahme auf den neuen § I a erfolgt sowie klarstellend eingefügt worden, daß zu den Belangen des Umweltschutzes auch die Nutzung erneuerbarer Energien gehört. Die "Bodenschutzklausel aus dem bisherigen Satz 3 ist in den neu eingeführten § I a übernommen worden (vgl. Nr. 3.2).

## 2.3 Berücksichtigung informeller Planungen

In die Planungsgrundsätze des § I Abs. 5 ist in Satz I der Begriff der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aufgenommen worden. Die Gewährleistung einer solchen Entwicklung setzt aber oftmals gerade über den einzelnen Bauleitplan hinausgehende konzeptionelle Überlegungen voraus. Diese können in sog. informellen städtebaulichen Planungen dokumentiert und in die förmliche Bauleitplanung eingebracht werden.

. den. In § I Abs. 5 Satz 2 ist als neue Nummer 10 die Berücksichtigung der Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung ausdrücklich aufgenommen worden. Eine Rechtsänderung ist damit nicht verbunden. Vielmehr handelt es sich um eine Klarstellung und weitere Hervorhebung der informellen Planung. Es muß sich um eine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung

-.. handeln, also nicht lediglich um einen Planervorschlag. Auf die nähere Bezeichnung der Planung kommt es dagegen nicht an. Zur Berücksichtigung informeller Planungen siehe auch die Regelungen in § 3 Abs. I Satz 2 Nr. 2 und § 140 Nr. 4 BauGB.

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (3)

## 2.4 Aufstellung der Bauleitpläne

Durch die Änderung einzelner Verfahrensvorschriften bei grundsätzlicher Beibehaltung des bisherigen Systems soll eine Erleichterung und Beschleunigung erreicht werden. So sind die Vorschriften in § 3 (Bürgerbeteiligung) und § 13 (vereinfachtes Verfahren) stärker aufeinander abgestimmt worden. Das vereinfachte Verfahren ist insgesamt gestrafft und als eigenständige Grund-

form gestaltet worden. Es soll neben der Bauleitplanung auch für andere städtebauliche Satzungen Aufwendung finden. Die Vorschrift über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in § 4 ist unter weitgehender Übernahme der Sonderregelungen des BauGB-MaßnG insgesamt neu gefaßt worden. In § 7 ist erstmals der letztmögliche Zeitpunkt des Widerspruchs eines öffentlichen Planungsträgers gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans geregelt worden. In § 10 sind die Regelungen über den Beschluß, die Genehmigung und das Inkrafttreten des Bebauungsplans zusammengefaßt worden. Als wesentliche Änderung ist das Anzeigeverfahren für Bebauungspläne ebenso wie für Ergänzungssatzungen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, weggefallen (vgl. Nr. 2.4.6).

#### 2.4.1 Bürgerbeteiligung

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

In § 3 Abs. 2 und 3 ist durch die Streichung des Wortes „Bedenken“ das bisherige Begriffspaar „Bedenken und Anregungen“ auf den Begriff „Anregungen“ reduziert worden. Damit wird der positive Aspekt der Bürgerbeteiligung herausgestellt und der Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger ein konstruktiver Weg gewiesen. Mit dieser Verdeutlichung ist keine materielle Rechtsänderung verbunden. Geändert wurde in Abs. 2 die Voraussetzung, bei der die Einzelmitteilung des Ergebnisses über die Prüfung der vorgebrachten Anregungen durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme in das Ergebnis ersetzt wird. Für diese Verfahrensweise waren bislang 100 Personen mit gleichartigem Vorbringen vorausgesetzt, diese Zahl ist auf 50 gesenkt worden.

#### 2.4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

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

Nach Abs. 1 sollen die Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig beteiligt werden, wenn ihr Aufgabenbereich berührt wird. Damit wird noch deutlicher als bisher auf die Betroffenheit

im jeweiligen Aufgabenbereich abgestellt. Übernommen wurde die bisherige Regelung, daß dieser Verfahrensschritt gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 erfolgen kann. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn entweder eine informelle Vorabstimmung bereits er-

folgt ist oder lediglich Stellungnahmen ohne wesentliche Auswirkungen auf den Plan zu erwarten sind.

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

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

Abs. 4 stellt ausdrücklich klar, daß bei nachträglichen Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs, die den Aufgabenbereich eines Trägers öffentlicher Belange erstmals oder stärker als bisher berühren, das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 3 entsprechend angewandt werden kann.

#### 2.4.3 Grenzüberschreitende Unterrichtung 2.4.3.1 Allgemeines

In Ergänzung zu §. 2 Abs. 2 BauGB (Abstimmungspflicht mit den Nachbargemeinden) und § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) führt § 4 a BauGB eine grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange ein. Die neue Regelung zielt auf eine Abstimmung der Bauleitpläne von Gemeinden im Grenzgebiet mit den betroffenen Stellen in den Nachbarstaaten ab. Vorbild ist die Vorschrift des § 8 UVPG, die eine grenzüber-

2311

3. 3. 98 (3)

schreitende Behördenbeteiligung vorsieht, wenn ein Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auf das Gebiet eines benachbarten Staates haben kann.

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

#### 2.4.3.2 Unterrichtung

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

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

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

#### 2.4.3.3 Konsultationen

Nach § 4 a Abs. 2 BauGB können Konsultationen auf der Grundlage der vorher nach Absatz I durchgeführten Unterrichtung erfolgen. Derartige Konsultationen gehen qualitativ über die Unterrichtung und Abgabe von Stellungnahmen durch die betroffenen Gemeinden und Träger öf-



fentlicher Belange des benachbarten Staates hinaus. Sie haben zum Ziel, unterschiedliche Auffassungen der Betroffenen zu erörtern und zu

einer einvernehmlichen Lösung im Verhandlungswege zu kommen. Hierbei erscheint es sinnvoll, daß zunächst Gespräche zwischen der planenden deutschen Gemeinde mit den von der Planung konkret betroffenen. Stellen des Nachbarstaates erfolgen.

#### 2.4.4 Einschaltung Dritter

##### 2.4.4.1 Allgemeines

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

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

##### 2.4.4.2 Funktionale Privatisierung

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

##### 2.4.4.3 Übertragung auf Dritte

Von der Gemeinde beauftragte Dritte können hierauf spezialisierte Rechtsanwältinnen oder Rechtsanwälte, Planerinnen oder Planer, Architektinnen oder Architekten oder aber auch eine eigens zum Zweck der Verfahrensunterstützung gegründete Gesellschaft der Gemeinde sein. Regelmäßig werden Dritte dabei im Interesse der Gemeinde an einer zügigen Planung tätig. Zwischen Gemeinde und Verwaltungshelfer kommt durch die Übertragung der Aufgabe ein Vertragsverhältnis privatrechtlicher Natur zustande. Für ihre Leistungen können Verwaltungshelfer ein angemessenes Entgelt verlangen. Die vom Gesetzgeber als hervorgehobenes Motiv der Pri-

vatisierung genannte Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens soll durch die personelle Entlastung, aber auch dadurch erreicht werden, daß Beschränkungen z.B. des Dienstrechts entfallen.

Dritte können aber auch neutrale Projektmittler („Mediatoren“) sein, die zunächst unabhängig von Weisungen der Gemeinde und damit von neutraler Warte aus die genannten Verfahrensschritte durchführen und dabei vermittelnd zwischen Gemeinde und Betroffenen sowie Trägern öffentlicher Belange tätig werden. Verfahrensmittler sollen hier die Beschleunigung durch Offenlegung der unterschiedlichen Interessen

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

### 3. 3. 98 (4)

und den Versuch der Konsensstiftung erreichen. Diese neutrale Position Dritter schließt es allerdings nicht aus, daß sie anteilig oder auch ganz von der Gemeinde bezahlt werden. Ob Dritte als Konfliktmittler zwischen Gemeinde und von der Planung Betroffenen oder unmittelbar für die Gemeinde auftreten sollen, ist deshalb im Rahmen des Auftrags zu klären. Es bleibt auch bei der Einschaltung neutraler Dritter bei der Letztverantwortung der Gemeinde, so daß diese -unter Beachtung des Vertragsrechts - die Durchführung der Verfahrensschritte wieder an sich ziehen kann.

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

#### 2.4.4.4 Übertragbare Aufgaben

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

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

Die eigentliche Durchführung der Bürgerbeteiligung durch Dritte erfolgt durch die Übernahme der Moderation des Erörterungstermins; hieran kann sich die Zusammenstellung der mündlichen oder auch schriftlichen Anregungen anschließen. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann die oder der Dritte die Stellungnahmen anfordern und ebenfalls zusammenstellen. Er kann die gesetzliche Stellungnahmefrist von einem Monat in verbindlicher Absprache mit der

Gemeinde angemessen verlängern. Auch kann die oder der Dritte einen Anhörungstermin für die Träger öffentlicher Belange anstelle der Gemeinde übernehmen. Demgegenüber scheidet eine Bewertung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens durch Dritte aus.

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

#### 2.4.4.5 Verantwortlichkeit der Gemeinde

Bei der Übertragung von Verfahrensschritten auf Dritte kommt der Gemeinde eine besondere Verantwortung bei Auswahl und Überwachung zu; insoweit wandelt sich die nach dem BauGB bislang vorgesehene umfassende Verfahrensverantwortung für die Verfahrensschritte der- §§ 3 bis 4 a BauGB in eine Ergebnisverantwortung. Daher, muß die Gemeinde von ihr beauftragte Dritte durch eine regelmäßige Berichtspflicht so beaufsichtigen, daß sie zu jeder Zeit eingreifen und das Verfahren an sich ziehen kann. Auch muß sie sicherstellen, daß sie die durch die Beteiligung eingegangenen Informationen in vol-

lem Umfang erhält und in den Abwägungsprozeß einführt. Dies zwingt sie insbesondere zu einer Teilnahme an mündlichen Erörterungs- und Anhörungsterminen. Auch muß sie die erhaltenen Informationen selbständig bewerten, um sich damit ein eigenes Bild für die Abwägung verschaffen zu können. Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, daß die oder der Dritte die aus der Beteiligung erhaltenen Informationen zur Arbeitserleichterung zuvor in Form einer Zusammenstellung oder eines Protokolls bündelt und insoweit die Abwägungsentscheidung vorbereitet.

#### 2.4.5 Genehmigung von Flächennutzungsplänen

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

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

künftig genehmigungspflichtig. Für die materielle Planreife können auch informelle Pläne von Bedeutung sein.

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

Das Verfahren der Anzeige von Bebauungsplänen und Satzungen ist insgesamt weggefallen. Danach gibt es bundesrechtlich nur noch zwei Fälle: Entweder ist der Plan bzw. die Satzung genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei. Es gilt folgende Regelung:

Genehmigungspflichtig sind

- Flächennutzungspläne einschließlich Änderungen und Ergänzungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13,
- selbständige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 2 Satz 2),
- vorgezogene Bebauungspläne (§ 8 Abs. 3 Satz 2),
- vorzeitige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 4),
- Ergänzungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz I Nr. 3), die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind,
- Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs. 6),
- Satzungen über Entwicklungsbereiche (§ 165).

2311

#### 3. 3. 98 (4)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

Genehmigungsfrei sind

- alle Bebauungspläne (auch vorhabenbezogene), die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind einschließlich ihrer vereinfachten Änderung gemäß § 13,
- Satzungen über die Veränderungssperre (§ 16) einschließlich erstmalige Verlängerung (§ 17 Abs. 1); die nochmalige Verlängerung sowie ein erneuter Beschluß nach Auslaufen bedürfen der Zustimmung (§ 17 Abs. 2 und 3),
- Satzungen über die Teilungsgenehmigung (§ 19 Abs. 5),
- Fremdenverkehrssatzungen (§ 22),
- Vorkaufsrechtssatzungen (§ 25),
- Klarstellungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz I Nr. 1),

- Entwicklungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz I Nr. 2),
- Ergänzungssatzungen, die aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt sind (§ 34 Abs. 4 Satz I Nr. 3),
- Erschließungsbeitragssatzungen (§-132),
- Kostenerstattungssatzungen (§ 135 c),
- Sanierungssatzungen (§ 143),
- Anpassungsgebietssatzungen (§ 170), >•
- Erhaltungssatzungen (§ 172).

#### 2.4.7 Vereinfachtes Verfahren

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

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

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

Das vereinfachte Verfahren kann in folgenden Fällen zur Anwendung kommen:

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

## 2.5 Inhalt der Bauleitpläne

### 2.5.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

In Umsetzung der Neuregelung der umweltschützenden Belange in § I a ist der weiterhin nicht abschließende Katalog möglicher Darstellungen

im Flächennutzungsplan in § 5 ergänzt worden. In Abs. 2 Nr. 10 ist zur bisherigen Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausdrücklich auch der Schutz sowie die Pflege und Entwicklung des Bodens hinzugekommen. Damit soll ein in die Bauleitplanung integrierter Bodenschutz der Gemeinden erreicht werden. Auch dieser Belang ist der gerechten Abwägung mit allen anderen von der jeweiligen Planung

berührten Belangen unterworfen.

In einem neuen Abs. 2 a des § 5 wird § I a Abs. 3 (vgl. Nr. 3.4) dahin konkretisiert, daß zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft Flächen dargestellt und den Eingriffsflächen zugeordnet werden können.

### 2.5.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

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

In Nr. 14 ist bei den Flächen für die Abwasserbeseitigung ausdrücklich die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser eingefügt worden. Dies stellt klar, daß im Bebauungsplan derartige Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser auch außerhalb der Baugrundstücke, z.B. für eine zentrale Versickerung am Rande des Baugebiets, festgesetzt werden können. Es wird darauf hingewiesen, daß zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung in Kürze ein RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Durchführung des § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen - LWG - SMBl. NW. 77) veröffentlicht wird.

Die Einschränkung in Nrn. 16 und 20, wonach die genannten Festsetzungen nur getroffen werden können, „soweit diese nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können“-ist entfallen. Damit sind Restriktionen für den Anwendungsbereich der Festsetzungen beseitigt worden. Sie treten nun bei städtebaulicher Begründung neben die fachgesetzlichen Regelungsmöglichkeiten, ersetzen sie jedoch nicht. Dies kann insbesondere bei Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich nach § I a Abs. 3 zum Tragen kommen. So könnte z.B. die bisher unzulässige Festset-

zung zur Renaturierung eines Gewässers nach dieser Neuregelung im Bebauungsplan getroffen werden, wenn dies - zumindest auch - städtebaulich, z.B. zur räumlichen Ordnung und zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen an anderer Stelle, begründet werden kann. Dies erweitert das Handlungsfeld der Gemeinden im Bereich des Umweltschutzes erheblich, wobei die Gemeinden darauf achten müssen, daß die festgesetzten Maßnahmen nach fachgesetzlichen Vorschriften . auch durchführbar sind; insoweit nimmt der Bebauungsplan keine fachgesetzliche Entscheidung (z.B. Planfeststellungsbeschluß, Trinkwasserschutzverordnung, Landschaftsplan) vorweg. Dies ist im Rahmen der Beteiligung der Träger

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

### 3. 3. 98 (5)

öffentlicher Belange zu klären. Durch die ausdrückliche Aufnahme des Bodens in die Festsetzungsmöglichkeiten nach Nr. 20 ist - wie bei den Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 - ein verstärkter Bodenschutz auf der kommunalen Ebene realisierbar.

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

### 3.1 Allgemeines

#### 3.1.1 Einführung

Die für die Abwägung in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden relevanten umweltschützenden Belange sind in den §§ 1 Abs. 5 und 1 a BauGB benannt. Das Verfahren zur Aufstellung und die Inhalte der zu berücksichtigenden Fachpläne und deren gesetzliche Bindungswirkung sowie die Voraussetzungen der Anwendbarkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen oder dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der besonderen Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie richten sich nach den hierfür geltenden Fachgesetzen des Bundes und des Landes.

Die in die Abwägung einzubeziehenden Fachpläne müssen einen bodenrechtlichen Bezug haben. Entscheidungen und Planungen anderer öffentlicher Planungsträger mit gesetzlicher Bindungswirkung unterliegen nicht der Abwägung in der Bauleitplanung.

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

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

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

Hierdurch wird klargestellt, daß § 1 a BauGB die in der Nummer 7 genannten Umweltbelange durch eine ergänzende Regelung konkretisiert. § 1 a BauGB trifft damit jedoch - ebenso wie § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB - keine abschließende Regelung zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen aus dem Bereich des Umweltschutzes.

Durch die Benennung wichtiger umweltschützender Belange und Verfahren durch den. neuen § I a BauGB wird jedoch klargestellt, daß sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planung damit auseinandersetzen muß.

### 3.1.3 Überblick über den Regelungsgehalt des § I a BauGB

§ I a BauGB nennt die für die Abwägung in der Bauleitplanung relevanten umweltschützenden Belange, soweit sie für das Bauleitplanverfahren von Bedeutung sind:

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

Absatz 2 ordnet an, daß die in anderen Gesetzen geregelten Fachplanungen und die Ergebnisse von umweltrechtlichen Verfahren Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung nach § I Abs. 6 BauGB sind, soweit diese nicht eine eigene gesetzliche Bindungswirkung besitzen (z.B. Landschaftsplan, Wasserschutzgebietsverordnung).

Den Gemeinden soll durch ihre namentliche Erwähnung zugleich eine Hilfestellung für die aus dem Umweltrecht an die bauleitplanerische Abwägung gestellten Anforderungen gegeben werden:

- Dies betrifft zunächst die für die Abwägung relevanten und damit zu berücksichtigenden Darstellungen von (nicht auf fachgesetzlicher Grundlage für verbindlich erklärten) Plänen aus dem Bereich des Umweltrechts (Nr. 1).
- Des weiteren ist unter Bezug auf die im Bundesnaturschutzgesetz rahmenrechtlich geregelte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung die Verpflichtung aufgenommen, die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen (Nr. 2). Nach § 200 a BauGB umfassen die Darstellungen und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § I a Abs. 3 BauGB auch Flächen oder Maßnahmen zum Ersatz gemäß § 5 Abs. 1 LG.
- Die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und damit das Ergebnis einer nach dem UVPG ggf. vorgeschriebenen Umweltverträglichkeitsprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (Nr. 3).
- Zudem wird ein Gebot zur Berücksichtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie (FFH-Gebiete) und der besonderen Schutzgebiete nach der EÜ-Vogelschutzrichtlinie (Vogelschutzgebiete) eingeführt (kohärentes europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“, Artikel 3 Abs. 1 FFH-Richtlinie). Ferner wird auf die unter Umständen durchzuführende Prüfung nach der FFH-Richtlinie hingewiesen (Nr. 4).

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

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



§ 1 a Abs. 1 BauGB greift die Bodenschutzklausel des bisherigen § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB im Wortlaut auf und ergänzt sie um den Aspekt, daß die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Damit soll dem Anliegen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unmittelbar im Baugesetzbuch Rechnung getragen werden. Die Regelung soll sicherstellen, daß dem vorsorgenden Bodenschutz, z.B. Versiegelungen zu vermeiden, bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung das notwendige Gewicht zukommt. Durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen schädliche Bodenveränderungen möglichst vermeiden werden.

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

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

§ 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB trifft ein ausdrückliches Gebot zur Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen ohne gesetzliche Bindungswirkung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung . nach § 1 Abs. 6 BauGB. Soweit daher derartige Pläne vorhanden sind, sind deren Darstellungen (in der Regel zeichnerischer und textlicher Art) in die Abwägung einzustellen.

Das Verfahren zur Aufstellung und der Inhalt dieser Planungen ist in den jeweiligen Fachgesetzen des Bundes und des Landes geregelt.

2311

3. 3. 98 (5)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

3.3.1.1 Landschaftspläne

In NRW werden die Landschaftspläne aufgrund des Landschaftsgesetzes (LG) - anders als i. S. d. § 1 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB - durch die Kreise und kreisfreien Städte als Satzung beschlossen. Die Verbindlichkeit der Darstellungen und Festsetzungen der Landschaftspläne richtet sich auf der Grundlage der Rahmenvorschrift des § 6 Abs. 4 BNatSchG nach den §§ 33 und 34 LG.

Das Verhältnis der Landschaftspläne zu Bauleitplänen und Satzungen ist gesetzlich in den §§ 16 und 29 Abs. 3 und 4 LG und in den Verwaltungsvorschriften zur Landschaftsplanung (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 9. 9. 1988 - SMBl. NW. 791) geregelt.

3.3.1.2 weitere Pläne

Die von § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB namentlich erwähnten Pläne des Wasserrechts sind in § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landes-wassergesetz (LWG) in Form der wasserwirtschaftlichen Rahmenpläne geregelt. Pläne des Immissionsschutzrechtes sind die Luftreinhalte-pläne nach § 47 BImSchG und die Lärm-minderungspläne nach § 47 a BImSchG. Berichte zur Luftqualität in den nach § 44 BImSchG bestehenden Untersuchungsgebieten sind zu berücksichtigen. Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) schreibt in § 29 Abs. 1 die Verpflichtung

der Länder fest, für ihren Bereich Abfall Wirtschaftspläne aufzustellen. Die Darstellungen dieser Abfallwirtschaftspläne sind dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als Belange zu berücksichtigen, soweit nicht gemäß § 29 Abs. 4 i. V. m. Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 KrW-/AbfG Flächen für Abfallbeseitigungsanlagen zur Endablagerung von Abfällen (Deponien) für verbindlich erklärt worden sind. Im Falle der Verbindlichkeitserklärung derartiger Flächen hat diese Darstellung Vorrang gegenüber der bauleitplanerischen Abwägung.

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

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist -wie schon bisher in § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in der bis zum 31. 12. 1997 geltenden Fassung geregelt - unmittelbar in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB integriert. Maßstab für Vermeidung und Ausgleich (einschließlich Ersatz gemäß § 5 Abs. 1 LG) eines zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft sind danach die Grundsätze der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander. Wegen des Sachzusammenhangs werden die Einzelheiten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zusammen mit den weiteren der Umsetzung dienenden Vorschriften nachfolgend unter Nr. 4 erläutert. -

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

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

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

Die neuen Regelungen im § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu den nach der FFH- und der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten Gebieten stellen klar, daß auch im Rahmen der Bauleitplanung der Schutz und die Erhaltungsziele des mit diesen Richtlinien angestrebten europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ Bedeutung haben. Das BauGB setzt mit § 1 a Abs. 2 Nr. 4 - zusammen mit der Regelung des § 29 Abs. 3 - für den Bereich der Bauleitplanung die FFH-Richtlinie um.

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

Zum einen stellt die Regelung klar, daß bei der bauleitplanerischen Abwägung im Rahmen von Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der FFH-Gebiete und der Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (unterstützend) zu berücksichtigen sind (§ 1 a Abs. 2 Nr. 4 erster Halbsatz). Dies kann insbesondere dadurch geschehen, daß in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde Ausgleichsmaßnahmen, die auf der Grundlage der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht getroffen werden, einen Beitrag zur Ergänzung des mit den Richtlinien beabsichtigten europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ leisten.

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

Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der FFH-Gebiete und der EU-Vogelschutzgebiete durch Darstellungen und Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, wird gesondert auf die noch im Bundesnaturschutzgesetz umzusetzende, nach der FFH-Richtlinie (vgl. Art. 6 Abs. 3 und 4 der Richtlinie)

, durchzuführende Prüfung dieser Darstellungen und Festsetzungen auf Verträglichkeit mit den für diese Gebiete festgelegten Erhaltungszielen Bezug genommen (§ 1 a Abs. 2 Nr. 4, 2. Halbsatz). Bis zum Inkrafttreten einer entsprechenden Re-

, gelung im BNatSchG ist die Richtlinie unmittelbar anzuwenden.

Die Darstellungen und Festsetzungen der Pläne sind daraufhin zu überprüfen, ob sie ein europäisches Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können.. Die Überprüfung hat sich nicht auf die Wirkungen des einzelnen Plans zu beschränken, sondern muß auch das Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten einbeziehen. Beeinträchtigungen können auch von außen in Schutzgebiete hineinwirken.

Wenn die Planungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets führen können, ist der Plan auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen zu prüfen. Kommt die Verträglichkeitsprüfung zu einem negativen Ergebnis (erhebliche Beeinträchtigung), ist die Planung nur zulässig, wenn die hierdurch vorbereiteten Projekte aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses durchzuführen sind und eine Alternativlösung nicht vorhanden ist. In diesem Fall sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, daß die globale Kohärenz (Vernetzung und Zusammenhalt) des Schutzgebietsnetzes „Natura 200“ gesichert bleibt. Außerdem ist die

- Europäische Kommission hierüber zu unterrichten.

f

Gehen dagegen innerhalb dieser, in die bauleitplanerische Abwägung zu integrierenden Verträglichkeitsprüfung die Erhaltung des Gebietes den genannten Gründen des überwiegenden öf-

'fentlichen Interesses vor, so'führt-dies zur Unzulässigkeit der betreffenden Planung. Eine Überwindung dieses Ergebnisses der Verträglichkeitsprüfung ist dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht möglich.

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (6)

Werden durch den Eingriff prioritäre, d.h. vom Verschwinden bedrohte, natürliche Lebensraumtypen oder Arten beeinträchtigt, muß vor der Planungsentscheidung zudem eine Stellungnahme der Europäischen Kommission eingeholt werden, soweit das Projekt nicht dem Schutz der menschlichen Gesundheit dient, zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder aus Gründen der Landesverteidigung erforderlich ist oder im übrigen günstige Auswirkungen auf die

Umwelt hat. Welche Lebensräume und Arten prioritär sind, ergibt sich aus den Anhängen I und II der FFH-Richtlinie.

Ergibt sich aufgrund der durch die Verträglichkeitsprüfung ergänzten Abwägung, daß die Bauleitplanung trotz der zu erwartenden Beeinträchtigungen zugelassen werden darf, sind die „notwendigen“ Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen. Notwendig sind alle die Maßnahmen, mit denen die durch die Planung geschaffene Notlage im Hinblick auf das Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ abgewendet werden kann.

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

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

## 4 Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Baurecht (§ 8 a BNatSchG und § I a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)<sup>1)</sup>

### 4.1 Allgemeines

Im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat der Bundesgesetzgeber in den §§ 8a bis 8c BNatSchG Spezialvorschriften getroffen. Diese sind durch die BauGB-Novelle 1998 in das Baugesetzbuch überführt und der § 8 a BNatSchG entsprechend geändert worden.

Dabei regeln im Bundesnaturschutzgesetz:

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

Im Baugesetzbuch regeln:

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

sowie insbesondere zur Umsetzung und zum Vollzug im BauGB:

- § 5 Abs. 2 a BauGB auf Flächennutzungsplan-ebene die Möglichkeit der Zuordnung von Darstellungen für Flächen zum Ausgleich zu

#### 4.2

')} Hinweis: Durch die Neuregelung des Bundesnaturschutzgesetzes soll der geltende § 8 a in § 24 BNatSchG umbenannt werden.

Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind,

- § 9 Abs. I a BauGB auf Bebauungsplanebene die Möglichkeit der Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf den Baugrundstücken selber, im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan einschließlich der Möglichkeit der Zuordnung zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind,

- die §§ 135 a bis c BauGB den Vollzug der Festsetzungen in Bebauungsplänen für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe,

- § 200 a BauGB die Festlegung, daß der Ausgleich die bislang landesrechtlich geregelten Ersatzmaßnahmen umfaßt und zudem ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist,

- § 212 a Abs. 2 BauGB den Entfall der aufschiebenden Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Geltendmachung eines Kostenerstattungsbetrags für die Durchführung des Ausgleichs (vgl. Nr. 14.2),

- § 246 Abs. 6 BauGB die Ermächtigung an die Länder, von bestimmten Vorschriften des § I a BauGB abzuweichen,

- § 243 Abs. 2 BauGB das Überleitungsrecht.

Ergänzt werden diese Regelungen durch die Erweiterung der gesetzlichen Vorkaufsrechte der 'Gemeinde in § 24 Abs. I Nr. I BauGB für im Bebauungsplan festgesetzte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § I a Abs. 3 BauGB, durch Klarstellungen in den §§ 55, 57, 59, 61 BauGB im Umlegungsrecht und in den §§ 147, 148, 154, 156 im Besonderen Städtebaurecht zu den Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich. Weitere Klarstellungen sind in § I a Abs. 3 Satz 3 BauGB zur Durchführung des Ausgleichs auf gemeindeeigenen Flächen und aufgrund städtebaulicher Verträge gemäß § 11 Abs. I Satz I Nr. 2 BauGB aufgenommen worden.

Abschließende bundesrechtliche Regelung (§ 4 Satz 3 BNatSchG)

Rechtsgrundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind § 8 BNatSchG und die entsprechenden Regelungen des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG). Bei dem Bundesnaturschutzgesetz handelt es sich um ein Rahmengesetz des Bundes nach Art. 75 Abs. I Nr. 3 GG. Es enthält Rahmenvorschriften, die durch die Landesgesetzgebung näher auszufüllen sind. Ausgenommen davon sind die Vorschriften, die in § 4 Satz 3 BNatSchG im einzelnen aufgeführt sind; diese gelten unmittelbar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG gehört nicht zu den unmittelbar gel-

tenden Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Maßgebend sind daher die jeweils ausführenden Vorschriften der §§ 4 bis 6 LG.

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

Daraus folgt:

- § 8 a BNatSchG gilt unmittelbar und geht daher den landesrechtlichen Vorschriften in Ausführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend § 8 BNatSchG insoweit vor, als sie bestimmte Sachverhalte regelt. Da § 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG einen Ausschluß der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33

2311

3. 3. 98 (6)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB anordnet, sind landesrechtliche Vorschriften . hier nicht anzuwenden. Demgegenüber sind auf Vorhaben im Außenbereich .nach § 35 BauGB gemäß § 8 a Abs. 2 Satz 2 BNatSchG die landesrechtlichen Vorschriften über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung weiter anzuwenden. Gleiches gilt für Bebauungspläne, die eine Planfeststellung ersetzen.

- Soweit in § 8 a BNatSchG keine Regelung getroffen ist, sind die landesrechtlichen Vorschriften dagegen anzuwenden. Dies gilt für die Beteiligungsform der für Naturschutz und .Landschaftspflege zuständigen Behörde bei sonstigen Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB (§ 8 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG i. V. m. § 6 LG).

4.3 Die Grundsätze der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG und §§ 4 bis 6 LG)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den §§ 4 bis 6 LG setzt am Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen und damit an Realakten an (§ 8 Abs. 1 BNatSchG/§ 4 Abs. 1 LG).

Diese Veränderungen sind dann Eingriffe, wenn sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit ist von der Eingriffsintensität abhängig, d. h. von der durch das Vorhaben verursachten Störung oder Schädigung von Einzelelementen oder des Gesamtzusammenhangs von Natur und Landschaft. Nachhaltigkeit wird überwiegend mit Dauerhaftigkeit gleichgesetzt mit der Folge, daß die Neuerrichtung eines größeren Vorhabens insoweit den Tatbestand eines Eingriffs erfüllt, als die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild dadurch zumindest nachhaltig beeinträchtigt werden kann. Die Beeinträchtigung besteht zumindest in der zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Versiegelung des Bodens, der Beseitigung des Bewuchses und dem

damit verbundenen Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere oder evtl. in der Veränderung des Landschaftsbildes.

§ 4 Abs. 2 LG enthält eine Auflistung von Tatbeständen, von denen gesetzlich vermutet wird, daß sie Eingriffe im Sinne der gesetzlichen Definition sind (Positivliste). Nach Nr. 4 dieser Vorschrift gehören hierzu u.a. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 BauO NW. Umgekehrt werden in § 4 Abs. 3 LG Maßnahmen benannt, die im Sinne des Landschaftsgesetzes nicht als Eingriff angesehen werden (Negativliste).

§ 4 Abs. 4 LG sieht bei Vorliegen eines Eingriffs verschiedene Rechtsfolgen vor:

- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BNatSchG/§ 4 Abs. 4 Satz 1 Alt. 1 LG). Der Begriff der Vermeidbarkeit ist nicht in einem naturwissenschaftlichen Sinn zu verstehen; denn in tatsächlicher Hinsicht ist nahezu jeder Eingriff vermeidbar. Der Begriff der Vermeidbarkeit bedarf aus diesem Grunde rechtlicher Eingrenzung (BVerwG, Beschluß vom 30. Oktober 1992 - 4 A 4.92 - NVwZ 1993, 563). Das Vermeidungsgebot steht daher seinerseits unter dem verfassungsrechtlichen Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel. Fachgesetzlich gerechtfertigte Vorhaben gelten grundsätzlich als unvermeidbar. Vermeidbar sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft regelmäßig dann, wenn es bei der Standortwahl eine den Naturhaushalt und das Landschaftsbild schonendere Alternative gibt. Hinsichtlich des Vermeidungsgebotes hat das BVerwG (Urt. v. 7. 3. 1997 - 4 C 10.96 -, UPR 1997, 329) zum Planfeststellungsrecht ausge-

#### 4.4

führt: „Genügt die Trassenauswahl den Anforderungen des Abwägungsgebotes, so ist, was die Standortfrage angeht, auch für die Anwendung des § 8 BNatSchG die Entscheidung gefallen. Die durch die Inanspruchnahme von Natur, und Landschaft am Ort des Eingriffs selbst zwangsläufig hervorgerufenen Beeinträchtigungen nimmt das Naturschutzrecht dagegen als ‚unvermeidbar‘ hin. Eine Optimierung ist insoweit auf der Stufe des Vermeidungsgebotes nicht mehr möglich und rechtlich angesichts der gesetzgeberischen Wertungen, die in § 1 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 BNatSchG ihren Niederschlag gefunden haben, auch nicht geboten.“ In einem vorhergehenden Beschluß (vom 31. 1. 1997 - 4 NB 27.96 - NuR 1997, 543) hatte es ausgeführt: „Es ist nicht der planerischen Beliebigkeit überlassen, ob die in § 8 Abs. 2 S. 1 und Abs. 9 BNatSchG enthaltenen Gebote im Rahmen der Abwägung zur Geltung kommen.“

- Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele -des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist - Ausgleichsmaßnahmen - (§ 4 Abs. 4 Satz 1 Alt. 2 LG). Als ausgeglichen gilt der Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 4 Abs. 4 Satz 2 LG).

- Bei nicht vermeidbaren und nicht im erforderlichen Maße ausgleichbaren Eingriffen ist eine Abwägung nach § 4 Abs. 5 LG durchzuführen. Gehen dabei die Belange des Naturschutzes und der

Landschaftspflege den mit dem Vorhaben verfolgten Belangen vor, ist der Eingriff zu untersagen.

- Liegen die Voraussetzungen für eine Untersagung nicht vor, und kann der Eingriff nicht ausgeglichen werden, hat der Verursacher nach § 5 Abs. 1 LG Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle in dem durch den Eingriff betroffenen Raum durchzuführen. Können die Ersatzmaßnahmen nicht oder nicht dem Zweck entsprechend durchgeführt werden, ist gem. § 5 Abs. 3 LG ein Ersatzgeld zu entrichten.

Geprüft werden diese Schritte nach § 6 Abs. 1 LG i.d.R. im sog. Huckepackverfahren im Rahmen des Vorhaben-Genehmigungsverfahrens, also z.B. im Baugenehmigungs- oder immissions-schutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für Vorhaben nach § 35 BauGB anhand des konkret beabsichtigten Vorhabens. Dabei ist die Landschaftsbehörde zu beteiligen.

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

Die Vorschriften der §§ 8a Abs. 1 BNatSchG und 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB stellen bundesrechtliche Sonderregelungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht dar, die für Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen eigene Vorschriften enthält. Durch § 200 a Satz 1 BauGB wird festgelegt, daß der Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung zugleich die landesrechtlich geregelten Ersatzmaßnahmen umfaßt. Darüber hinaus sind die §§ 4 bis 6 LG nicht anwendbar.

Während § 8 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung an die Genehmigung des einzelnen baulichen Vorhabens knüpft, wird in § 8 a Abs. 1 BNatSchG und § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB die Prüfung in angepaßter Form auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Bauleitpläne stellen zwar

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (7)

keine Eingriffe im Sinne von- Realakten dar, können aber Eingriffe vorbereiten, weil sie die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben und damit Eingriffe schaffen können.

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

Für eine Vorverlagerung der Prüfung im Jahr 1993 durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz war maßgebend, daß nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, daß die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu ent-



wirken sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (jetzt § 1 a Abs. 1 BauGB).

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

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, daß aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Maßgebend für die Bestimmung eines Eingriffs ist die Legaldefinition der §§ 8 Abs. 1 BNatSchG, 4 Abs. 1 LG (vgl. Nr. 4.3).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist diese Voraussetzung dann regelmäßig erfüllt, wenn in diesem erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Definition eines Eingriffs dargestellt oder festgesetzt werden sollen. Bebauungspläne, die z.B. lediglich den baulichen Zustand bzw. bestehende Baurechte festschreiben, Nutzungsänderungen in bestehenden baulichen Anlagen ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen sollen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor und werden von der Vorschrift regelmäßig nicht erfaßt. Durch § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird ausdrücklich klargestellt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Gleiches gilt, wenn die Eingriffe bereits erfolgt sind. Die Aufhebung eines Bebauungsplans kann dann einen Eingriff erwarten lassen, wenn z.B. auf bisher durch Festsetzungen von einer Bebauung freigehaltenen Flächen durch die Aufhebung des Plans Baurechte nach § 34 BauGB entstehen. Bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans ist daher zunächst überschlägig im Sinne einer groben Prognose zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des Plans Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Sie sind dann zu erwarten, wenn bei Realisierung der Darstellungen oder Festsetzungen die Tatbestandsmerkmale für einen Eingriff nach § 4 Abs. 1 LG erfüllt sind.

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

Sind durch den Bauleitplan aufgrund einer überschlägigen Prüfung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der bauleitplanerischen

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

- Vermeidungsgebot und
- Ausgleichspflicht.

Um dieser Berücksichtigungsverpflichtung nachkommen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft in dem Bereich, der von der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Plans betroffen ist. Der Bestandsaufnahme hat sich eine Bewertung anzuschließen. Die Intensität der Bestandsaufnahme und Bewertung hängt im wesentlichen von der Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild

ab. Diese Bedeutung ist - wie bei anderen Belangen auch - aus konkreten Anhaltspunkten herzuleiten. Zurückgegriffen -werden kann hierbei u.a. auf die Landschaftspläne und deren ökologische Grundlagen sowie auf das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen. Insbesondere im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. I BauGB sollte deshalb die untere Landschaftsbehörde die Gemeinde durch die Bereitstellung ihrer Informationen über Natur und Landschaft unterstützen.

Neben den zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksflächen sind z.B. auch die vorgesehenen örtlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Der Bestandsaufnahme und -bewertung ist Art und Umfang der aufgrund der beabsichtigten Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüberzustellen. Die Intensität auch dieser Erhebung hängt von der Wertigkeit von Natur und Landschaft im Plangebiet ab. Sie hat auf der Abstraktionsebene der Bauleitplanung zu erfolgen und ist daher nicht projektscharf. Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe hat' die Gemeinde in der Regel von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszugehen, sie kann aber ihre Erfahrungswerte berücksichtigen, in welchem Umfang Bauwillige Festsetzungen in Bebauungsplänen tatsächlich durch Vorhaben ausnutzen.

Das BVerwG (Beschluß vom 21. 2.1997 - 4 B 177.96

- BauR 1997, 459) weist hinsichtlich des Umfangs der gebotenen Bestandsaufnahme darauf hin, daß es ausreichen könne, wenn für den Untersu-. chungszeitraum besonders bedeutsame Repräsentanten an Tier- und Pflanzengruppen festgestellt würden und wenn für die Bewertung des Eingriffs auf bestimmte Indikationsgruppen abgestellt werde. Die Gemeinde ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, nicht an ein bestimmtes Bewertungsverfahren gebunden.' Vielmehr ist es Aufgabe der planenden Gemeinde, in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung und Ausgleich abwägend zu entscheiden. Für Standardfälle gibt jedoch die Veröffentlichung der Landesregierung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" den Gemeinden ein vereinfachtes Bewertungsverfahren an die Hand.

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

Die Gemeinde hat nun entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot (vgl. oben Nr. 4.3) zu prüfen, in welchem Umfang die beabsichtigten Darstellungen und Festsetzungen, die Eingriffe zur Folge haben können, zur Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten tatsächlich erforderlich sind. Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot des § 8 Abs. 2

2311

3. 3. 98 (7)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

Satz I Alt. I BNatSchG steht dabei in engem sachlichen Zusammenhang mit dem Grundsatz des § I a Abs. I BauGB, wonach in Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind

(vgl. Nr. 3.2). Danach ist bei Darstellungen oder Festsetzungen für spätere Eingriffe auch zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft - quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann. 'Die gemeindlichen Planungsziele als solche können durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die zum Vermeidungsangebot von der Gemeinde angestellten Überlegungen sind in der Begründung bzw. Erläuterung zum Bauleitplan darzulegen.

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

Als nächster Arbeitsschritt ist die Ausgleichspflicht für die Abwägung aufzubereiten (§ I a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Dabei ist zunächst zu prüfen, inwieweit zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (vgl. Nrn. 4.3 und 4.4.1). Ausgleichsmaßnahmen schließen Ersatzmaßnahmen nach § 5 Abs. I LG mit ein. Sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, ist weiter zu prüfen, auf welchen Flächen welche Maßnahmen in Betracht kommen. Dabei wird es angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Flächen vor allem um qualitative Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen gehen. Inwieweit diese Kompensationsüberlegungen in Form von konkreten Darstellungen und Festsetzungen umgesetzt werden, ist dann eine Frage der ordnungsgemäßen Abwägung.

Bei der Überplanung von ehemals baulich.genutzten, später aber brachgefallenen Flächen (evtl. mit Altlasten) können bei der gemeindlichen Abwägung über Art und Umfang der Kompensation der Eingriffe in der Regel die Aspekte des Freiraumschutzes durch Reaktivierung einer Brachfläche, die wirtschaftlichere Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen usw. berücksichtigt werden.

Die Gemeinde muß sich daher bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials konkret mit der Frage auseinandersetzen, in welchem Umfang, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und ausgeglichen werden können. Sie hat dabei zu prüfen, mit welchen Maßnahmen vernünftigerweise unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dem Anliegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen werden kann.

#### 4.4.2.3 Ersatz als Unterfall des Ausgleichs (§ 200 a BauGB)

Durch § 200 a Satz I BauGB wird festgelegt, daß der Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung zugleich die landesrechtlich geregelten Ersatzmaßnahmen umfaßt. Darüber hinaus legt § 200 a Satz 2 BauGB fest, daß ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

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

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

Zentrales Anliegen der Vorschrift des § I a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB ist es, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung materiell und verfahrensrechtlich in das System der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch einzuordnen (vgl. • Nr. 3.3.2).

##### 4.4.3.1 Berücksichtigung nach den verfahrensmäßigen und materiellen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 3 und 4 BauGB)

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

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

##### 4.4.3.2 Abwägungsgebot (§ I Abs. 6 BauGB)

Die konkrete Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen der § I Abs. 6 BauGB. Dabei ist zu beachten, daß die Bauleitplanung eine räumliche Gesamtplanung für das Gebiet darstellt, die von der grundsätzlichen Gleichwertigkeit aller öffentlichen- und privaten Belange ausgeht und keinem Belang von vornherein einen Vorrang gegenüber anderen Belangen zuweist. Den konkreten Stellenwert erhält ein Belang erst aus der konkreten planerischen Situation und aus der planerischen Wertentscheidung, die die Gemeinde dem einzelnen Belang in der konkreten Situation zumißt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege haben keinen abstrakten Vorrang vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden anderen Belangen.

Im Ergebnis wird dies regelmäßig zu Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den von der Vorschrift erfaßten Bauleitplänen führen. Deren Umfang und Art gemessen an den zu erwartenden Eingriffen bleibt der konkreten Abwägung und Entscheidung durch die einzelne Gemeinde entsprechend der speziellen Situation und der Prioritätensetzungen vorbehalten. Eine allgemeine Verpflichtung zur vollen Kompensation besteht im Rahmen der Bauleitplanung nicht; sie sollte jedoch im Interesse des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen im Rahmen der Abwägung nach Möglichkeit angestrebt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 31. 1. 1997, NuR 1997, 545).

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und ' Landschaft wird in der Regel zentrale Punkte der Planung ausmachen, so daß sie gemäß § 5 Abs. 5 BauGB Niederschlag im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan finden müssen. Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (8)

Begründung beizufügen, in der auch die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzustellen sind. Zu den „wesentlichen Auswirkungen“ gehören auch solche auf Natur und Landschaft; deshalb werden regelmäßig zur Ermittlung von Umfang und Grad der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft und zu den Ausgleichsmaßnahmen Ausführungen in die Begründung aufzunehmen sein. Die Abwägung und ihr Ergebnis müssen in der Begründung ihren Niederschlag finden.

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

§ 8 a Abs. 1 BNatSchG stellt klar, daß nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs darüber zu entscheiden ist, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen vermieden, ausgeglichen und ersetzt werden sollen. Dem Vermeidungsgebot wird vor allem durch eine Standortwahl Rechnung zu tragen sein, bei der die zu erwartenden Beeinträchtigungen von vornherein gering gehalten werden (vgl. Nr. 4.3), wie die Erhaltung von besonders prägenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Für den Ausgleich kommen gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet in Betracht. Dieser städtebaulich begründete Ausgleich schließt auch den Ersatz im Sinne des LG ein (vgl. Nr. 4.4.2.3).

Dabei handelt es sich um Darstellungen oder Festsetzungen, die zu einer ökologischen Aufwertung von Flächen führen, damit diese die durch die Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen kompensieren können. In Betracht kommt daneben die Aufwertung ansonsten gefährdeter Teile von Natur und Landschaft.

§ 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB läßt dabei Darstellungen und Festsetzungen an anderer Stelle zu, soweit bestimmte Voraussetzungen eingehalten sind (vgl. zum zulässigen Kompensationsraum Nr. 4.4.4.3). Diese können auch außerhalb des Plangebiets liegen (§ 9 Abs. 1 a BauGB). Für mehrere Eingriffsbebauungspläne kann auch nur ein Ausgleichsbebauungsplan aufgestellt werden.

Neben der räumlichen kommt auch eine zeitliche Entkoppelung des Ausgleichs in Betracht. Ausgleichsmaßnahmen können sowohl nach dem Eingriff als auch bereits vorher erfolgen. Beim vorgezogenen Ausgleich wird der Vollzug des Ausgleichs vorverlagert; die Ausgleichsmaßnahmen werden zeitlich vor dem Eingriff durchgeführt. Realisiert werden sie von der Gemeinde entweder auf der Grundlage von Darstellungen zum Ausgleich im Flächennutzungsplan, auf der Grundlage eines eigenen Ausgleichsbebauungsplans oder auf eigenen hierzu bereitgestellten Flächen (vgl. Nr. 4A4.2). Sobald die Grundstücke, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen (§ 135 a Abs. 3 Satz 1 BauGB), können dann diese Maßnahmen

als für den Eingriff zu leistender Ausgleich zugeordnet werden. Diese Verfahrensweise durch die Gemeinde präjudiziert nicht das Abwägungsergebnis bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dabei muß jedoch bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eindeutig erkennbar sein, daß sie die Funktion eines an sich erst später erforderlich werdenden Ausgleichs wahrnehmen. Diese Darlegung der künftigen Ausgleichsfunktion kann durch eine entsprechende Erläuterung bei der Darstellung von Flächen für Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan erfolgen, durch die Begründung des vorgezogenen Ausgleichsbebauungsplans geschehen oder auf andere Weise dokumentiert werden. Auch kann im Flächennutzungsplan ge-

mäß § 5 Abs. 2-a BauGB bereits eine Zuordnung von Flächen zum Ausgleich zu Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, erfolgen.

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

- Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhaben träger getroffen werden (§ 1 a Abs. 3 Satz 3, 1. Alt. BauGB), in welchen die Durchführung des Ausgleichs geregelt ist. Eine entsprechende Klarstellung des insoweit zulässigen Regelungsgehaltes eines städtebaulichen Vertrags erfolgt in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

- Des weiteren besteht die Möglichkeit, geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen zu treffen (§ 1 a Abs. 3 Satz 3, 2. Alt. BauGB).

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

#### 4.4.4.1 Mögliche Darstellungen im Flächennutzungsplan

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

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

Bei Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft empfiehlt sich eine überlagernde Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, 'hierdurch wird einerseits weiterhin die landwirtschaftliche

Nutzung offen gehalten, andererseits aber die Eignung der Flächen für den Ausgleich dokumentiert. Auch bei Wald ist eine überlagernde Darstellung von bestehenbleibender forstlicher Nutzung und Ausgleich möglich; eine überlagernde Darstellung ist nicht erforderlich bei der Neuausweisung von Wald.

Nach § 5 Abs. 2 a BauGB können bereits auf Flächennutzungsplanebene Flächen zum Ausgleich den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zuordnend dargestellt werden. Aufgrund dieser Zuordnung auf Flächennutzungsplanebene kann insbesondere eine planerische Verknüpfung von „Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplänen“ hergeleitet (vgl. Nr. 4.4.4.2 und 4.9.3.1) und planerisch begründet und gesichert werden (vgl. Nr. 4.9.3.2). Für die Rechtmäßigkeit derartiger planerischer Maßnahmen auf der Bebauungsplanebene ist eine solche Zuordnungsdarstellung bereits auf der Flächennutzungsplanebene nicht erforderlich; hier reicht eine Orientierung an den rechtlichen Maßgaben des § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB (vgl. Nr. 4.4.4).

#### 4.4.4.2 Mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Als Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen kommt die Festsetzung von

2311

3. 3. 98 (8)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

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

in Betracht.

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

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

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

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

1 Damit ist zugleich die Möglichkeit einer externen Kompensation in einem eigenständigen Ausgleichsbebauungsplan eröffnet. Die planerische Verknüpfung zwischen Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplan erfolgt durch die Abwägung im Eingriffsbebauungsplan. In der Begründung des Eingriffsbebauungsplans ist daher auf den Ausgleichsbebauungsplan hinzuweisen.

Um eine Kostenerstattung zu ermöglichen, sind gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB Zuordnungen zu treffen. Im Fall des Ausgleichsbebauungsplans erfolgt die Zuordnung über eine Festsetzung im Eingriffsbebauungsplan. Im Fall von Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (§ 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB) kann ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB eine Zuordnungsfestsetzung im Eingriffsbebauungsplan erfolgen. Als Anlage zur Begründung dieses Plans ist insoweit eine Aufstellung der Maßnahmen für den Ausgleich auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden, von der Gemeinde bereitgestellten Flächen erforderlich, um den auf Grund der Abwägung gebotenen Ausgleich zu fixieren.

#### 4.4.4.3 Kompensationsraum

Den für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zulässigen Kompensationsraum legt § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB fest. Da nach § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB Darstellungen als Flächen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen können, ist Voraussetzung für die Kompensation eine Vereinbarkeit mit

- einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- den Zielen der Raumordnung sowie
- den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z.B. Landschaftsplan).

Soweit im Einzelfall ein Ausgleich außerhalb des Gemeindegebiets erforderlich wird, sollte er im angrenzenden Landschaftsraum erfolgen.

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



Hinsichtlich des Detaillierungsgrades von Festsetzungen in Bebauungsplänen ist der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu berücksichtigen.

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

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

Während durch § I a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB der Katalog der Darstellungs- oder Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bauleitplan nach § 5 Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. I BauGB nicht erweitert oder ergänzt wird, eröffnen die §§ 5 Abs. 2 a und 9 Abs. I a BauGB hierüber hinausgehende Darstellungen und Festsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich eines Bauleitplans - d.h. außerhalb der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind - mit der besonderen Möglichkeit, Eingriffs- und Ausgleichsflächen oder -maßnahmen einander zuzuordnen. Diese Zuordnungsmöglichkeiten im Sinne einer Kann-Bestimmung sind für den weiteren Vollzug dieser Darstellungen und Festsetzungen von Bedeutung. Sie sollen sicherstellen, daß ein Zusammenhang zwischen Darstellungen und Festsetzungen für Eingriffe (z.B. Bauvorhaben) und Darstellungen und Festsetzungen für Ausgleichsflächen und

-maßnahmen möglich ist. Größere, zusammenhängende Ausgleichsflächen und -maßnahmen können so mehreren dargestellten und festgesetzten Flächen mit Eingriffsfolgen zugeordnet werden (sog. Sammel-Ausgleichsflächen oder -maßnahmen). Den Gemeinden wird auf diese Weise die Möglichkeit eröffnet, ein städtebauliches Gesamtkonzept auch hinsichtlich der Zuordnung von Flächen mit Eingriffsfolgen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Ob eine solche Zuordnung erfolgt, hat keine Auswirkungen auf die planerische Abwägung und deren Ergebnis.

Ist die Realisierung der Maßnahmen auf andere Weise gesichert, z.B. durch einen Vertrag nach § 11 Abs. I BauGB, bedarf es einer solchen Zuordnungsdarstellung oder -festsetzung nicht. Auf der anderen Seite ermöglicht -nur eine im Bebauungsplan vorgenommene Zuordnung, die Festsetzungen mit Hilfe der Instrumente der §§ 135a bis c BauGB zu verwirklichen.

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

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

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (9)

- Es sind bei annähernd gleicher Eingriffsqualität alle Flächen im Plangebiet einzubeziehen,
- auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für die der im Plangebiet generell angestrebte Grad an Ausgleich nicht annähernd durch entsprechende Darstellungen oder Festsetzungen auf den Flächen selbst oder auf sonstige Weise (z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages) gesichert ist.
- Zu den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gehören neben den Bauflächen-z.B. auch die Verkehrsflächen und die Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen. Dabei sind die Flächen für Nebenanlagen wie Bauflächen zu behandeln. Bei den örtlichen Verkehrsflächen bedarf es keiner Zuordnung, 4.8 da die Erstellung nach § 123 Abs. I BauGB Aufgabe der Gemeinde ist. Nur dürfen dann die Maßnahmen, die dem Ausgleich für die örtlichen Verkehrsflächen dienen sollen, nicht zugleich anderen Bauflächen zugeordnet werden.
- Da die Festsetzungen in einem Bebauungsplan i.d.R. flächenscharf, aber nicht grundstücks-scharf sind und die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und der daraus für den Ausgleich abzuleitenden Festsetzungen i.d.R. nur anhand von Prognosen getroffen
- werden, gilt dieser der Bauleitplanung immanente Maßstab entsprechend für die Gleichbehandlung bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Vorhaben auf den Eingriffsflächen. Eine Einzelfallgerechtigkeit für jedes einzelne spätere Baugrundstück ist im Rahmen der Bebauungsplanung nur näherungsweise möglich.
- Es kann sich daher empfehlen, alle einzubeziehenden Bauflächen allen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zuzuordnen.

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

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

Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, daß der Umfang der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, z.B. bei der Planung einer Bundesfernstraße, nicht 'von der Wahl der Form - Planfeststellung oder Bebauungsplan - abhängig ist. . 4.8.1

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

Die Vorschrift überträgt die Grundsätze der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auch auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz I Nr. 3 BauGB („Ergänzungssatzung“, vgl. Nr. 10.4). Die entsprechende Anwendung der naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung auf diese Ergänzungssatzung bedeutet, daß nur die einzubeziehenden Außenbereichsflächen der entsprechenden Anwendung des § 8a Abs. I BNatSchG unterliegen; auf die übrigen Flächen des im Zusammenhang bebauten oder zu entwickelnden Ortsteiles trifft dies nicht zu.

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

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

Durch § 246 Abs. 6 BauGB werden die Länder ermächtigt zu bestimmen, daß § I a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB bis zum 31. Dezember 2000 nicht auf Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz I Nr. 3 BauGB anzuwenden ist. Nordrhein-Westfalen macht von dieser Gesetzesermächtigung keinen Gebrauch.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Vorhaben-Genehmigung (§ 8 a Abs. 2 BNatSchG)

Die Vorschriften der naturschutzrechtlichen Ein-

griffsregelung sind auf folgende Vorhaben nach dem Baugesetzbuch nicht anzuwenden (§ 8 a Abs. 2 Satz I BNatSchG):

- Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB,
- Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB,
- Vorhaben nach § 34 BauGB im Innenbereich (mit der Maßgabe im zweiten Halbsatz, daß § 29 Abs. 3 BauGB und damit die Regelung zur Prüfung nach der FFH-Richtlinie anzuwenden ist, vgl. Nr. 3.3.4.2).

Vorhaben, die zusätzlich einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB bedürfen, sind im Sinne der Vorschrift entweder Vorhaben nach § 30 BauGB oder § 34 BauGB; § 31 BauGB enthält insoweit keine eigenständige Zulässigkeitsgrundlage. Auch in diesen Fällen ist ausschließlich die Festsetzung des Bebauungsplanes maßgeblich.

Auf Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB und auf planfeststellungsersetzende Bebauungspläne (vgl. Nr. 4.5) sind gemäß § 8 a Abs. 2 Satz 2 BNatSchG die landesrechtlichen Vorschriften zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 4 bis 6 LG) anzuwenden. Dabei ist jedoch z.B. bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. I BauGB im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Abwägung gem. § 4 Abs. 5 LG (vgl. Nr. 4.3) zu berücksichtigen, daß das Baugesetzbuch diesem Vorhaben eine besondere Rangstellung einräumt. Bei begünstigten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 Nrn. I bis 4 BauGB wird es häufig am Tatbestand eines Eingriffs fehlen, weil es sich überwiegend um Maßnahmen im baulichen Bestand handelt, durch die weder der Naturhaushalt noch das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Auf die auch bei Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB nötige Einzelfallprüfung wird hingewiesen.

Bei Vorhaben nach §§ 30 und 33 BauGB (§ 8a Abs. 2 Satz I BNatSchG)

Auf Vorhaben in Gebieten mit qualifiziertem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB oder im Bereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 BauGB und bei Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Vermeidungsgebot, Ausgleichspflicht) auf der Ebene der Bauleitplanung bereits umgesetzt. Soweit diese im Bebauungsplan oder im Entwurf des Bebauungsplanes zu entsprechenden Festsetzungen auf den Grundstücksflächen geführt hat, sind diese bei der Ausführung des Bauvorhabens umzusetzen. Enthält der Bebauungsplan oder sein Entwurf keine Festsetzungen für den Ausgleich auf den Bauflächen oder hat er solche Festsetzungen im übrigen Plangebiet oder an

2311

3. 3. 98 (9)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

anderer Stelle den Bauflächen nicht zugeordnet, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den §§ 4 bis 6 LG bei den dann betroffenen Vorhaben nicht anzuwenden.

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

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

- Enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für den Ausgleich, scheidet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf das Vorhaben nach § 8 a Abs. 2 Satz I BNatSchG unabhängig davon aus, ob sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt.

- Enthält der einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen für den Ausgleich, scheidet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entweder nach § 8 a Abs. 2 Satz I BNatSchG (in Fällen nach § 34 BauGB) aus oder beurteilt sich nach § 8 a Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 8 BNatSchG und §§ 4 bis 6 LG (in Fällen nach § 35 BauGB).

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

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind entsprechend der gesetzlichen Fiktion in § 8 a Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz BNatSchG nicht als Eingriffe anzusehen. Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt bei diesen Vorhaben im Rahmen der nach § 34 Abs. 1 BauGB gebotenen Prüfung des Sich-Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

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

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

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

- Vorhaben im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, auf die nach § 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

- Auf Vorhaben innerhalb einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung, weil es sich insoweit nach § 8 a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kraft der gesetzlichen Fiktion nicht um Eingriffe handelt. Vorhaben innerhalb einer solchen Entwicklungssatzung beurteilen sich nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB. •

- Auf Vorhaben innerhalb einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB findet

- gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in gleicher Weise wie bei Bebauungsplänen keine Anwendung (vgl. Nr. 4.8.1). Sie findet nur insoweit Anwendung, als in der Satzung entsprechende Festsetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB getroffen worden sind. Sind solche Festsetzungen nicht getroffen oder ist eine Zuordnung bei Sammelausgleichsmaßnahmen unterblieben, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung insgesamt nicht anzuwenden.

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

4.9 Vollzug der Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen i. S.d. § 1 a Abs. 3 BauGB (§§ 135 a bis c BauGB)

Die Vorschriften regeln, wie die für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe getroffenen Festsetzungen vollzogen werden.

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

Die Regelung hält am Verursacherprinzip der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fest. Danach ist zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen der Verursacher des Eingriffs (Vorhaben-

träger) verpflichtet. Hinsichtlich der Realisierung von Festsetzungen unterscheidet das Gesetz zwischen solchen am Ort des Eingriffs und an anderer Stelle.

#### 4.9.2 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den Bauflächen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ist im Gesetz nicht abschließend geregelt. Der Gesetzgeber ist davon ausgegangen, daß diese Festsetzungen - wie andere Festsetzungen auf den Bauflächen auch - Bauwilligen im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben werden, sofern sie nicht bereits in den Bauvorlagen enthalten sind. Bei nach § 67 BauO NW genehmigungsfreien Vorhaben sind die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen von der Bauherrin oder dem Bauherrn umzusetzen. Dies bedeutet zugleich, daß die Realisierung • dieser Festsetzungen von Bauwilligen bzw. Eigentümerin oder Eigentümer erst verlangt werden kann, wenn diese den Bau oder Eingriff durchführen.

#### 4.9.3 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle, Zuordnung und Kostenerstattung (§ 135 a Abs. 2 bis 4 BauGB)

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

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (10)

solche Maßnahmen von der Gemeinde anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümerin oder des Eigentümers der Grundstücke durchgeführt werden sollen.

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

Hinsichtlich des Zeitpunkts der Maßnahmendurchführung durch die Gemeinde bestimmt § 135 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, daß die Sammel-Ausgleichsmaßnahmen bereits vor dem Eingriff durchgeführt werden können. Städtebauliche Gründe können sich insbesondere ergeben aus einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und einem geordneten Vollzug des Bebauungsplans. Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann eine vorgezogene

Durchführung der Maßnahmen z.B. erforderlich sein, wenn eine Ausbreitung bedrohter Pflanzen- oder Tierarten auf neu zu schaffenden Ersatzbiotopen sichergestellt werden soll, bevor der Eingriff vorgenommen wird.

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

#### 4.9.3.1 Abrechnung bei vorgezogenem Ausgleich

Beim vorgezogenen Ausgleich wird der Vollzug des Ausgleichs vorverlagert; die Ausgleichsmaßnahmen werden zeitlich vor dem Eingriff durchgeführt. Realisiert werden sie von der Gemeinde entweder auf der Grundlage von Darstellungen zum Ausgleich im Flächennutzungsplan, auf der Grundlage eines eigenen Ausgleichsbebauungsplans oder auf eigenen hierzu bereitgestellten Flächen (vgl. Nr. 4.4.4.2).

Der Ausgleich kann realisiert werden, bevor eine spätere, für die Refinanzierung des Ausgleichs erforderliche Zuordnung des Ausgleichs im Eingriffsbebauungsplan zu den durch diesen Plan ermöglichten Eingriffen erfolgt, Dagegen ist es nicht möglich, in der Vergangenheit durchgeführte allgemeine Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes nachträglich als Ausgleichsmaßnahmen „umzuwidmen“.

#### 4.9.3.2 Kostenerstattung

Wird eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt, bevor auf einem oder mehreren zugeordneten Grundstücken die baulichen oder sonstigen Vorhaben realisiert werden, können von der Gemeinde die Kosten erst geltend gemacht werden, wenn die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden können (§ 135 a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dies entspricht der Regelung des Erschließungsbeitragsrechts in § 133 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahme ergeben

sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 0\*11 ^ evtl. inVerbindung mit der gemeindlichen Sät- ^\*\* ' • zmig nach § 135 c Nr. 1 BauGB.

§ 135 a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB regelt, daß die Gemeinde ihren Aufwand für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs über einen „Kostenerstattungsbetrag“ erhebt - er kann auch einschließen, daß die Gemeinde die hierfür erforderlichen Flächen selbst bereitstellt - (Satz 2), die Erstattungspflicht mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich entsteht (Satz 3) und der Betrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht (Satz 4). Hierdurch erfolgt eine Angleichung an das geltende Erschließungsbeitragsrecht.

§ 135 a Abs. 4 BauGB erklärt in Aufgreifen der Rechtsgedanken in § 135 Abs. 6 BauGB und § 155 Abs. 5 BauGB die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bil-

ligkeitsregelungen für entsprechend anwendbar (§§ 8, 13 KAG NW und § 12 Abs. I KAG NW i. V.m. der Abgabenordnung).

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

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

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

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

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

Dabei geht der Gesetzgeber vom Grundsatz der vollen Verteilung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücksflächen aus. Eine Eigenbeteili-

3. 3. 98 (10)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311



gung der Gemeinde ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Eine solche kommt jedoch dann in Betracht, wenn von den zugeordneten Flächen auch einzelne im Eigentum der Gemeinde stehen oder es sich z.B. um Verkehrsflächen handelt. In diesen Fällen ist die Gemeinde wie jede andere Bauherrin oder Eigentümerin an den Kosten zu beteiligen. Im Falle von Verkehrsflächen oder Flächen für sonstige Erschließungsanlagen kann die Gemeinde die auf sie entfallenden Kostenanteile in den Erschließungsaufwand nach § 128 Abs. I BauGB mit einbeziehen. Es handelt sich um notwendige Folgekosten für die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage.

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

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

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

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

#### 4.9.6 Konkretisierung der Kostenerstattung durch gemeindliche Satzungen (§ 135 c BauGB Kostener- stattungssatzung)

Der Vollzug der Kostenerstattung für die von der Gemeinde durchgeführten Sammel-Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Möglichkeit nach

. § 135 c BauGB konkretisiert, eine gemeindeweite Satzung zu erlassen. Diese Satzung kann Aus-

gen enthalten über:

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

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

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

#### 4.10 Beteiligung der Landschaftsbehörden im Vorhaben-Genehmigungsverfahren (§ 8 a Abs. 3 BNatSchG)

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

Eine Beteiligung im Sinne eines Benehmens ist . nach § 8 a Abs. 3 Satz 3 BNatSchG nicht erforderlich bei Vorhaben nach den §§ 30 und 33 BauGB. Dies gilt auch dann, wenn zugleich über eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB zu entscheiden ist. Kein Benehmen ist ferner erforderlich bei Vorhaben im Bereich einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. In all diesen Fällen ist die untere Landschaftsbehörde bereits im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 bzw. § 13 BauGB beteiligt worden. Da im Vorhaben-Genehmigungsverfahren keine erneute Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung stattfindet, bedarf es nach Auffassung des Gesetzgebers keines zusätzlichen Beteiligungsverfahrens der Landschaftsbehörde mehr,

Bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist eine Benehmensregelung nach § 8 a Abs. 3 Satz 2 BNatSchG nur vorgesehen bei

. Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen. Bei Entscheidungen über die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (siehe § 29 Abs. 1 BauGB) ist ein Benehmen nicht erforderlich. Die Beteiligungsre-

. gelung nach § 8 a Abs. 3 Satz 2 BNatSchG hat der Gesetzgeber vorgesehen, obwohl nach § 8 a Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz BNatSchG Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kraft gesetzlicher Fiktion keinen Eingriff darstellen. Die Benehmensregelung soll der unteren Landschaftsbehörde aber die Möglichkeit der Prüfung eröffnen, ob sie ggf. mit eigenen rechtlichen Mitteln (z.B. Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil) eingreifen will. Nach dem Sinn und Zweck dieser Beteiligungsregelung bestehen auch unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsvereinfachung keine Bedenken, wenn die zuständige untere Landschaftsbehörde gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erklärt, daß für bestimmte Teile des Gemeindegebietes das Benehmen als hergestellt gilt und es keiner weiteren Beteiligung mehr bedarf.

Durch § 8a Abs. 3, Satz 2 BNatSchG ist die Benehmensregelung in Fällen der Errichtung einer baulichen Anlage im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB mit einer Ausschlußfrist verbunden. • Die zuständige Landschaftsbehörde muß sich danach innerhalb eines Monats äußern, wenn Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt sind. Äußert sie sich innerhalb der Frist nicht, kann die für die Genehmigung des Vorhabens zuständige Behörde davon

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (11)

ausgehen, daß Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden.

Ein Benehmen mit der zuständigen Landschaftsbehörde ist dagegen nach § 8 a Abs. 3 Satz 1 BNatSchG bei allen Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 und 4 BauGB vorgesehen, was auch begünstigte Vorhaben in einer sog. Außen-bereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB mit einschließt. Auf den Gem. RdErl. d. Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom ' 25. 8. 1982 (SMBl. NW. 791) - Zusammenarbeit zwischen Landschaftsbehörden und Bauauf- . sichtsbehörden - wird hingewiesen.

#### 4.11 Genehmigung nach § 6 Abs. 4 LG

Genehmigungsfreie Vorhaben (§§ 65 bis 67 BauO NW) in Gebieten mit Bebauungsplänen und Vorhaben im Innenbereich unterliegen § 6 Abs. 4 LG nicht.

Für Vorhaben im Außenbereich, die nach den §§65 und 66 BauO NW keiner Genehmigung bedürfen, ist nach § 6 Abs. 4 LG und unter den dort genannten Voraussetzungen eine Genehmigung der unteren Landschaftsbehörde erforderlich, die die nach § 4 Abs. 4 und 5 und § 5 LG notwendigen Entscheidungen trifft.

#### 4.12 Überleitungsregelung (§ 243 Abs. 2 BauGB)

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

## 5 Umweltverträglichkeitsprüfung und Baurecht

### 5.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

### 5.2 Anwendungsbereich

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

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

UVP-pflichtig sind damit:

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

2311

3. 3. 98 (11)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

5.3

5.3.1

5.3.2

trieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ermöglichen, wenn zugleich ein Wert von 5 000 qm Geschoßfläche überschritten wird (Nummer 18 der Anlage zu § 3 UVPG). Die neue Nummer 18 trifft eine eigenständige Regelung zur UVP-Pflicht, die Bezugnahme auf § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO erfolgt ausschließlich, um die dort getroffenen Definitionen aufzugreifen. Damit gelten die Auslegungsgrundsätze (Vermutungsregelungen) zu § 11 Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauNVO nicht. Die UVP-Pflicht für das Bebauungsplanverfahren

gilt daher unmittelbar, wenn die durch den Bebauungsplan neu festzusetzende Geschoßfläche für ein Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Satz I BauNVO den Schwellenwert von 5000 qm überschreiten soll. Eine UVP-Pflicht tritt nicht ein, wenn bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe auf der Grundlage von § 34 BauGB oder eines vorhandenen Bebauungsplans genehmigt worden sind und durch eine Überplanung ein weiterer Betrieb nach § 11 Abs. 3 Satz I Nr. 2 BauNVO 5.4 zugelassen werden soll, der für sich genommen den Schwellenwert aber nicht überschreitet.

- Bebauungspläne, durch die die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben zugelassen werden soll oder die eine Planfeststellung ersetzen, für die nach Landesrecht zur Umsetzung der UVP-Richtlinie eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist (Nummer 19 der Anlage zu § 3 UVPG). Die neue Nummer 19 der Anlage zu § 3 UVPG führt zusammen mit der Bezugnahme auf diese Anlage in § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB (vgl. Nr. 3.3.3) dazu, daß die in § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG vorgesehene Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht für vorbereitende oder eine Planfeststellung ersetzende Bebauungspläne auch für Vorhaben gilt, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterworfen werden (z.B. Landesstraßen).

#### Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung

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

#### Umweltverträglichkeitsprüfung als unselbständiger Verfahrensbestandteil

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

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

2. Kultur und sonstige Sachgüter

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

#### Ergänzende Anwendung von Verfahrensvorschriften des UVPG

Die Durchführung einer bauplanerischen Umweltverträglichkeitsprüfung soll zugleich das nachfolgende Zulassungsverfahren entsprechend -entlasten; die Prüfung der Umweltverträglichkeit im nachfolgenden Zulassungsverfahren soll daher auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt

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

### Maßstäbe für die Bewertung der Umweltverträglichkeit

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

Maßstäbe können daher sein:

- das allgemeine Ziel des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
- die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB,
- die Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 1 BauGB,
- umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB,
- umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
- umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Naturschutz-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, soweit sie für die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB von Bedeutung sind,
- die Eingriffsregelung nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB,
- der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Darüber hinaus kann es im Hinblick auf eine Harmonisierung mit der Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren ratsam sein, die dort geltenden umweltbezogenen

Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Ausfüllung der Belange des Umweltschutzes nach § I Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB heranzuziehen, soweit sie bereits für die bauplanerische Umweltverträglichkeitsprüfung von Bedeutung sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend dem Planungsstand

Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt entsprechend dem Planungsstand

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (12)

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

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

5.6 Gewicht der Umweltverträglichkeitsprüfung in der bauleitplanerischen Abwägung

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

5.7 Verhältnis der bauplanerischen Umweltverträglichkeitsprüfung zur Eingriffsregelung

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

5.8 Anwendung der UVP-Verwaltungsvorschrift

Die UVP-Verwaltungsvorschrift, die gemäß § 20 Nr. 1 UVPG Kriterien und Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen konkretisiert, findet in Teilbereichen auch für die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung Anwendung (vgl. Nr. 15 UVPVwV, dies gilt neben den besonderen Vorschriften zu Nr. 15 insbesondere für Nr. 0.6.1 i. V. m. den Orientierungshilfen des Anhang I -GMB1. 1995 S. 671 ff). Auf die an die Anlage zu § 3 UVPG angefügten neuen Nrn. 18 und 19 ist sie entsprechend anwendbar.

6 Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)

6.1 Einführung



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

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

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

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

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

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

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

### 6.2.1 Übertragung von städtebaulichen Maßnahmen und Planungen

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

Die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Vertrag (Umlagevertrag) geschieht in der Regel dadurch, daß die Gemeinde oder Dritte nach Anweisung der Gemeinde die Grundstücke im künftigen Maßnahmengebiet aufkaufen und die neuen Grenzen so ziehen, daß Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die in Aussicht genommene Nutzung zweckmäßig sind. Im Umlagevertrag ist ferner zu regeln:

- die Übertragung der für öffentliche Zwecke erforderlichen Flächen an die Gemeinde,

- die Verteilung der verbleibenden Flächen an die Teilnehmer des vertraglichen Umlegungsverfahrens bzw. die Gewährung sonstiger Rechte oder Abfindungen,
- die Verteilung der Kosten des Verfahrens.

#### 6.2.2 Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen

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

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

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

#### 6.2.3 Ausarbeitung städtebaulicher Planungen

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

2311

3. 3. 98 (12)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

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

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

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

- sämtliche nach dem Baugesetzbuch und der Gemeindeordnung notwendigen Beschlüsse,

- die Abwägung, insbesondere die Entscheidung über Anregungen und die Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange,
- die Entscheidung über die Vorlage des Planes zur Genehmigung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3.2 Vereinbarung zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohn-raumversorgungsproblemen

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

### 6.3.3 Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung

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

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

Bekannt geworden sind vor allem das „Weilheimer Modell“ und das „Traunsteiner Modell“.

Im ersten Fall nimmt die Gemeinde mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern vor der Überplanung ihrer Flächen Verhandlungen auf. Die Überplanung erfolgt erst, nachdem die Vereinbarung wirksam ist. Die Gemeinde macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes davon abhängig, daß der Gemeinde ein auf zehn Jahre befristetes, notariell beurkundetes Kaufangebot gemacht wird, das durch eine Auflassungs-

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (13)

Vormerkung im Grundbuch abgesichert ist. Die Gemeinde darf das Kaufangebot nur annehmen, wenn das Grundstück über dem vereinbarten Preis oder an Auswärtige veräußert wird.

Beim Traunsteiner Modell schließt die Gemeinde vor der Überplanung notarielle Verträge mit den Grundstückseigentümerinnen oder -eigentümern. Es wird vereinbart, daß sie die Grundstücke nur mit Zustimmung der Gemeinde veräußern dürfen; die Zustimmung wird erteilt, wenn das

Grundstück an Einheimische zu einem limitierten Preis abgegeben wird. Die Vereinbarung B.4 wird durch ein preislimitiertes Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde dinglich gesichert.

Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 11. 2. 1993 - BVerwG 4 C 18.91 -, NJW 1993 S. 2695) hat Verträge nach dem „Weilheimer Modell“ für zulässig erklärt. Allerdings dürfen diese Vertragsgestaltungen nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nicht dazu mißbraucht werden, Auswärtige generell fernzuhalten. Deshalb müssen Baugrundstücke auch für diesen Personenkreis zur Verfügung stehen. '

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

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

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

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

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

Werden Ausgleichsflächen in anderen Gemeinden in Anspruch genommen (§ 7 Abs. 2 letzter Satz ROG), scheiden Festsetzungen aus. In diesen Fällen sind nur vertragliche Vereinbarungen 6.5 möglich.

Im übrigen vgl. Nr. 4.4.4 und 4.9.3.

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

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

Bebauungspläne nach § 8 sind im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12) auf die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 und der Baunutzungsverordnung beschränkt. Ist es erwünscht, in einem Baugebiet die Nutzung einzelner Gebäude oder Teilbereiche exakter festzuschreiben, als dies mit den Mitteln der Baunut-

zungsverordnung möglich ist, bieten sich ergänzende vertragliche Vereinbarungen an. Auch Betreiberpflichten (z.B. Betrieb eines Kinos) oder nicht festsetzbare Nutzungseinschränkungen (z.B. Festlegung bestimmter Nutzungszeiten für einen Bolzplatz) lassen sich vertraglich vereinbaren. Es kann auch vereinbart werden, daß der Investor auf Grundstücken, die eine besondere Bedeutung für das Stadtbild haben, nur Vorhaben nach einem mit der Gemeinde abgestimmten Architektenentwurf errichtet.

#### Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwen- • dungen

Die durch Vertrag übernommenen Kosten und Aufwendungen müssen

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

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

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

Die Anwendbarkeit von Absatz I Nr. 3 kann fraglich sein, wenn eine Maßnahme nicht nur Voraussetzung für einzelne Vorhaben, sondern für viele Vorhaben im Gemeindegebiet ist. Das gilt z.B. für Flächennutzungspläne oder Landschaftspläne. Eine Kausalität besteht zwar auch hier, denn die Kosten sind aufgewendet worden, um (auch) das Vorhaben eines bestimmten Investors zu ermöglichen. Zu bezweifeln ist jedoch, ob es angemessen wäre, einem Investor in diesem Fall Kosten aufzuerlegen; vgl. Nr. 6.6.

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

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

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

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

2311

3. 3. 98 (13)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

## 6.6 Materielle Anforderung an städtebauliche Verträge des öffentlichen Rechts

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

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

Die Gegenleistung muß angemessen sein und in einem sachlichen Zusammenhang mit der Aufgabe der Behörde stehen. Voraussetzung für den Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages ist nach § 56 Abs. 1 Satz 1 VwVfG ferner, daß die Gegenleistung für einen bestimmten Zweck vereinbart wird und der Behörde zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient.

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

## 6.7 Form des Vertrages

öffentlich-rechtliche Verträge bedürfen der Schriftform (§ 11 Abs. 3 BauGB, § 57 VwVfG). Sofern der Vertrag auch die Verpflichtung zum Erwerb oder der Veräußerung eines Grundstücks enthält, ist eine notarielle Beurkundung notwendig (§ 1-1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 313 BGB).

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

### 7.1 Elemente der gesetzlichen Regelung

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

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

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

## 7.2 Tatbestandsvoraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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

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

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

## 7.3 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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



Es können auch Festsetzungen baugestalterischer Art aufgenommen werden (vgl. § 86 Abs. 4 BauO NW). Diese Regelungen sollten zweckmäßigerweise in den Grundzügen im Vorhaben- und Erschließungsplan selbst und nicht im Durchführungsvertrag enthalten sein; Konkretisierungen sind aber im Durchführungsvertrag denkbar. Der Durchführungsvertrag muß der Baugenehmigungsbehörde nicht vorgelegt werden. Die Baugenehmigungsbehörde kennt mithin den Inhalt des Durchführungsvertrages nicht und ist auch nicht an die Bestimmungen des Durchführungsvertrages gebunden. In dem Baugenehmigungsverfahren wird nur das berücksichtigt, was als Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten ist. ' • •

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

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (14)

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

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

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

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

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

#### 7.5 Zum Vorhabenträger

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

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

Der Vorhabenträger muß neben der Bereitschaft auch die Möglichkeit haben, das Vorhaben durchzuführen. Dies bedeutet in erster Linie, daß er über die notwendigen finanziellen Mittel verfügen muß, das Vorhaben einschließlich der Erschließungsmaßnahmen zu errichten. Die finanzielle Leistungsfähigkeit kann etwa durch schriftliche Kreditzusagen von geeigneten Banken geprüft werden. Was im Einzelfall geeignet ist, hängt von den konkreten Umständen ab. Die Gemeinde sollte aber darauf achten, daß für die Gewährleistung der Sicherung nicht zu hohe Kosten beim Vorhabenträger entstehen, wie dies etwa bei Bürgschaftserklärungen der Fall ist. Nur die Kosten für Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum sollten als Mindestvoraussetzung durch Vertragserfüllungsbürgschaften abgesichert sein.

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

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

## 7.6 Durchführungsvertrag

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

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

ben, bedürfen nur einer größeren Erwähnung im Durchführungsvertrag mit Hinweis auf die Planzeichnung.

Fest, vereinbart werden muß, bis zu welchem Zeitpunkt der Vorhabenträger das Bauvorhaben nebst Erschließungsanlagen fertigstellen wird. Dabei sollte nicht unbedingt ein festes Datum angegeben werden (... bis zum 31. 12. 1999), sondern nur eine feste Fixierung mit flexiblem Anfangsdatum, also etwa wie folgt: „Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag zu stellen und innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben nebst Erschließungsanlagen fertigzustellen ...“

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

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

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

#### 7.7 Verfahrenseinleitung nach pflichtgemäßem Ermessen

Für das Aufstellungsverfahren sind die allgemeinen Vorschriften, insbesondere die §§ 3, 4 und 13 BauGB anzuwenden. Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Damit verdeutlicht das Gesetz, daß der Vorhabenträger einen Anspruch darauf hat, daß die Gemeinde entscheidet, ob sie das Satzungs-

2311

3. 3. 98 (14)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

verfahren einleitet. Hierin erschöpft sich die Rechtsposition des Vorhabenträgers. Keinesfalls besteht ein Anspruch auf einen bestimmten Inhalt der Entscheidung der Gemeinde, insbesondere besteht keine Verpflichtung, das Satzungsverfahren tatsächlich einzuleiten - selbst wenn die Voraussetzungen von § 1 Abs. 3 BauGB im übrigen erfüllt sind. Der Gesetzgeber hat mit der Neufassung von § 2 Abs. 3 BauGB noch einmal verdeutlicht, daß ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bauleitplanes nicht besteht und auch durch Vertrag nicht begründet werden kann.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, den Plan in der vorgelegten Fassung zum Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zu machen. Es kann sogar die rechtliche Verpflichtung bestehen, eine Än-

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

## 7.8 Nicht anwendbare Vorschriften

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

## 7.9 Flächen außerhalb des Plangebietes

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

vorhabenbezogenen Bebauungsplan hineingenommen werden. Für diese Flächen gilt das allgemeine Planungsrecht.

#### 7.10 Trägerwechsel

In § 12 Abs. 5 präzisiert das Gesetz die Voraussetzungen für den Trägerwechsel. Es wird zur Klarstellung festgeschrieben, daß ein Trägerwechsel der Zustimmung der Gemeinde bedarf. Jedoch wird die Frage, ob die Gemeinde einem Trägerwechsel zustimmt oder nicht, nicht in das Belieben der Gemeinde gestellt. Die Gemeinde darf nur dann die Zustimmung zum Trägerwechsel verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

#### 7.11 Aufhebung des Plans.

Nach § 12 Absatz 6 bleibt es wie im alten Recht dabei, daß die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn nicht innerhalb der vereinbarten Frist der Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert wird. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Diese Freistellung garantiert, daß die kommunale Selbstverwaltung nicht ausgehöhlt wird und die Gemeinde in die Lage versetzt wird, eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Bauleitplanung zu betreiben und nicht aus Sorge vor Schadensersatzprozessen von vornherein in den zu treffenden Entscheidungen - abwägungswidrig - vorherbestimmt zu sein. Die Formulierung, daß die Gemeinde den vorhabenbezogenen . Bebauungsplan bei nicht rechtzeitiger Realisierung aufheben soll, verdeutlicht, daß es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um ein auf die Realisierung eines Vorhabens gerichtetes Sonderinstrumentarium handelt. Deshalb dürfte im Regelfall die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geboten sein, wenn die Realisierungsfrist überschritten ist. Nur in Ausnahmefällen, etwa wenn die Gemeinde begründet Aussicht darauf hat, einen neuen Träger zu gewinnen, der innerhalb einer neuen Frist den bereits wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert, kommt eine abweichende Handhabung in Betracht. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Bauleitplan ist, hat hier die Gemeinde alternativ auch die Möglichkeit! den Plan aufzuheben und zu ändern und ihn als „normalen“ Bebauungsplan als Angebotsplanung weiter vorzuhalten, um eine Realisierung für zukünftige Bauinteressenten zu gewährleisten, ohne die sinnvolle städtebauliche Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgeben zu müssen.

Neu ist, daß der Gesetzgeber jetzt ausdrücklich regelt, daß bei der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (15)

(§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB). Bei der Umwandlung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einen „normalen“ Bebauungsplan kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, sofern die Voraussetzungen gegeben sind.

#### 7.12 Zulassung von Vorhaben

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

8

## Sicherung der Bauleitplanung

### 8.1 Veränderungssperre (§ 14 BauGB)

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

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

Aufgrund der Freistellung von Vorhaben vom Genehmigungsvorbehalt in den Landesbauordnungen hat der Bundesgesetzgeber § 15 Abs. 1 BauGB um einen Satz 2 erweitert, der die Möglichkeit vorsieht, ein Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist vorläufig zu untersagen, wenn nach der jeweiligen Landesbauordnung kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Damit soll die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, auch genehmigungsfreie Bauvorhaben zeitlich befristet zu verhindern. Die Bauvorlagen von Vorhaben, die im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes genehmigungsfrei errichtet werden sollen, sind nach § 67 Abs. 2 Satz 1 BauO NW bei der Gemeinde einzureichen. Sie kann nach § 67 Abs. 1 Nr. 3 BauO NW innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklären, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Ist die Gemeinde der Auffassung, daß das Vorhaben nicht (genehmigungsfrei) errichtet werden soll, kann sie verlangen, daß ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird und die ihr nach § 15 BauGB zustehenden Rechte wirksam wahrnehmen.

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

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

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

Durch die neue Regelung des § 19 Abs. 1 BauGB entfällt die Teilungsgenehmigung. Dies gilt ausnahmslos für Grundstücke im Geltungsbereich

des § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), im Geltungsbereich des § 35 BauGB (Äußerbereich) und gemäß § 12 Abs. 3 S. 2, 2. Halbsatz BauGB im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Wegfall gilt grundsätzlich auch für Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 und 3 BauGB. Um dem Sicherheitsbedürfnis der Bauleitplanung im beplanten Bereich Rechnung zu tragen, können die Gemeinden jedoch für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Genehmigungspflicht für die Teilung durch Erlass einer entsprechenden Satzung anordnen. Dies kann im Bebauungsplan, gleichzeitig mit dem Bebauungsplan, aber auch in einer gesonderten (späteren) Satzung erfolgen. Die Gemeinden können eine entsprechende Satzung auch für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen beschließen, die vor dem 1. 1. 1998 rechtswirksam geworden sind. Das kann auch in der Form geschehen, daß die Gemeinden die Bebauungspläne, für die sie eine Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken einführen wollen, in der Satzung listenmäßig erfassen. Der Bebauungsplan muß eindeutig bezeichnet sein. Soll nur für Teilflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Genehmigungspflicht angeordnet werden, sind diese Teilflächen genau zu beschreiben.

Der Erlass der Satzung ist abgesehen davon, daß sich der räumliche Geltungsbereich auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans beziehen muß, an keine weiteren materiellen Voraussetzungen gebunden. Durch das Erfordernis der Teilungsgenehmigung können städtebauliche Fehlentwicklungen (ungewollte Grundstückszuschnitte, Konzentrationen und Verdichtungen, Mißbrauch gesetzlicher Ausnahmetatbestände – „Betriebswohnungen“ –, Abtrennung von Grundstücksteilen von der Erschließungsanlage, um Beitragspflicht zu verhindern) bereits im Frühstadium erkannt werden. Auch können unwirtschaftliche Aufwendungen in ungeeignete (weil nicht oder nur anders bebaubare) Grundstücke weitgehend vermieden werden. Die Teilungsgenehmigung ist jetzt eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde (§ 19 Abs. 3 S. 1 BauGB), sie entscheidet auch über etwaige Widersprüche (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 VwGO).

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

Durch die ersatzlose Streichung des § 21 BauGB entfällt die Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung. Aufgrund der entfallenden Bindungswirkung des § 21 Abs. 1 BauGB entfällt auch die Zusage, daß ein eventuelles Bauvorhaben im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht an Gründen scheitert, die bereits Prüfungsgegenstand im Teilungsgenehmigungsverfahren waren. Besteht ein entsprechendes Schutzbedürfnis, kann ein Bauvorbescheid beantragt werden.

Ferner ist die im bisherigen § 20 Abs. 2 BauGB vorgesehene Mißbrauchsaufsicht, die den Gemeinden ermöglicht hat, in den Fällen des § 20 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauGB die Teilungsgenehmigung zu versagen, ersatzlos entfallen.

Nach § 20 Abs. 2 BauGB darf das Grundbuchamt eine Eintragung über die Grundstücksteilung nur vornehmen, wenn ihm der Genehmigungsbescheid oder das von der Gemeinde ausgestellte Zeugnis (Negativattest) vorliegt. Das gilt auch, wenn eine Gemeinde beschlossen hat, im ge-

samten Gemeindegebiet von ihrem Satzungsrecht keinen Gebrauch zu machen. Die Rechtspflegerin

2311

3. 3. 98 (15)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

8.4

oder der Rechtspfleger des Grundbuchamtes entscheidet über die Eintragung nach § 9 RPflG in sachlicher Unabhängigkeit. Die Gemeinden können mit den für sie zuständigen Grundbuchämtern klären, ob zur Verwaltungsvereinfachung eine entsprechende Globalerklärung ausreichend ist.

Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

, 8.4.1 Allgemeines

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

.8.4.2 Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung i. S. von § 22 BauGB

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

- Die Satzung muß sich auf das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes beziehen, soweit diese überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind (§ 22 Abs. I Satz I erster Halbsatz BauGB). Dabei ist der erreichte Entwicklungszusand maßgeblich. Orte mit Fremdenverkehr im Sinne des § 22 BauGB sind solche Gemeinden, die Fremdenverkehrsaufgaben erfüllen und dabei auf Beherbergungsmöglichkeiten nicht nur für den kurzfristigen Aufenthalt von Gästen angewiesen sind. Der Begriff der Prägung erfordert eine Wertung, bei der auf die wesentlichen Merkmale unter Vernachlässigung einzelner, gleichsam aus dem Gesamtbild herausfallender Nutzungsformen abzustellen ist.
- Es müssen Gründe vorliegen, die es zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (Sicherungsbedürfnis) erforderlich machen, die oben näher bezeichneten Rechtsvorgänge unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen (§ 22 Abs. I Sätze I und 2 BauGB).
- Die Begründung oder Teilung der Rechte muß die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Ent-



wicklung beeinträchtigen (Beeinträchtigung der Gebietsfunktion; § 22 Abs. 1 Satz 3 BauGB). In Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift wird die Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr nunmehr dahingehend erweitert, daß sie insbesondere bei den dort näher bezeichneten Gebieten anzunehmen ist. Durch das Einfügen des Wortes „insbesondere“ wollte der Bundesgesetzgeber der einschränkenden Interpretation des Bundesverwaltungsgerichtes entgegenreten, das in seinem Urteil vom 7. 7. 1994 (4 C 21.93 BBauBl. 1995 S. 311 ff.) ausgeführt hat, bei § 22 Abs. 2 Satz 3 BauGB (a. F.) handele es sich um eine abschließende Regelung. Die Änderung ermöglicht den Gemeinden, z.B. im Außenbereich Flächen in den Geltungsbereich der Satzung mit einzubeziehen, wenn dort die Zweckbestimmung dieser Gebiete für den Fremdenverkehr beeinträchtigt wird.

Das BVerwG geht in seinem Urteil vom 14. 4. 1997 (4 C 9.96, n: v.) allerdings davon aus, daß die Frage nach einer Beeinträchtigung der Fremdenverkehrsfunktion nicht schon auf der Stufe des Satzungsrechts für jedes einzelne Grundstück des Satzungsgebiets verbindlich beantwortet

werden muß, da sonst eine Entscheidung über die Genehmigung im Einzelfall - im wesentlichen auf die Frage nach dem Vorliegen besonderer Härten - reduziert und damit ohne Funktion wäre.

#### 8.4.3 Anzeige verfahren, Bekanntmachung

Aus Flächennutzungsplänen entwickelte Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB, die Regelungen im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 BauGB treffen, sind nur dann der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen, wenn die Länder von der Ermächtigung des § 246 Abs. 1 a Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht haben; ansonsten werden diese Bebauungspläne und Satzungen ohne Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde durch ortsübliche Bekanntmachung oder Ersatzverkündung in Kraft gesetzt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht weiterhin die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ein nicht angepaßter Bebauungsplan ist nichtig bzw. entfaltet gemäß § 215 a BauGB keine Rechtswirkung (solange der Mangel nicht durch ein ergänzendes Verfahren behoben worden ist). Wenn er aus einem nicht angepaßten Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, muß er selbst die aktuellen Ziele der Raumordnung berücksichtigen.

#### 8.4.4 Genehmigung, Fristen

Über den Antrag auf Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in entsprechender Anwendung der Verfahrensregelung für die Teilungsgenehmigung. Über den Antrag ist innerhalb eines Monats nach Eingang eines Antrages bei der Gemeinde zu entscheiden. Die Frist kann in entsprechender Anwendung des § 19 Abs. 3 Satz 3 BauGB verlängert werden, und zwar um höchstens drei Monate (§ 19 Abs. 2 Satz 4 BauGB), also auf insgesamt höchstens vier Monate. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt. Dies gilt auch für die Erteilung des Einvernehmens, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

#### 8.4.5 Verfahren beim Grundbuchamt

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

## 8.5 § 20 a Bundeskleingartengesetz

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

## 9 Vorkaufsrechte

### 9.1 Allgemeines \*.

Bereits durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 ist das allgemeine Vorkaufsrecht auf Flächen ausgedehnt worden, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG festgesetzt war. Mit der Überführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in den § I a BauGB ergab sich die Notwendigkeit zur redaktionellen Anpassung; Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § I a Abs. 3 sind der Nutzung für öffentliche Zwecke im Geltungsbereich eines

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

### 3. 3. 98 (16)

Bebauungsplanes gleichgestellt. Die beiden Fallgestaltungen des Vorkaufsrechts nach § 3 Abs. I BauGB-MaßnG sind durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 als neue Nrn. 5 und 6 in § 24 Abs. I Satz I BauGB integriert, die Vorkaufsrechte zugunsten Dritter nach § 28 Abs. 4 BauGB a. F. und nach § 3 Abs. 4 BauGB-MaßnG sind -inhaltlich unverändert - zusammengeführt worden.

### 9.2 Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde

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

In Nr. 5 wird das auch bisher nach dem BauGB-MaßnG Gewollte redaktionell klargestellt: Das Vorkaufsrecht kann sich nur auf unbebaute Grundstücke im Außenbereich beziehen, für die nach dem Flächennutzungsplan eine künftige Wohnnutzung dargestellt ist. In Abänderung zu

-§ 3 Abs. I BauGB-MaßnG sind in § 24 Abs. I Satz I Nr. 6 die Grundstücke nach § 34 Abs. I BauGB herausgenommen worden. Damit wird verdeutlicht, daß sich das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinden nur auf Wohnbauflächen erstrecken soll, d.h. im unbeplanten Innenbereich auf Flächen, bei denen die Eigenart der näheren-Umgebung einem Kleinsiedlungsgebiet, allgemeinen, reinen oder besonderen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung entspricht. Nur bei diesen Gebietstypen können die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden. Deshalb findet das allgemeine Vorkaufsrecht in Dorf-, Misch- und Kerngebieten ebenso wie im un-

beplanten Innenbereich, in dem eine eindeutige Zuordnung zu Wohngebietstypen nicht möglich ist, keine Anwendung.

### 9.2.2 Zeitpunkt für die Ausübung des Vorkaufsrechts

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

### 9.3 Vorkaufsrecht zugunsten Dritter

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

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

- Die Gemeinde hat keinen Aufwand für den Erwerb und das Vorhalten des Grundstücks. Die oder der Begünstigte ist zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet.
- Ein steuerpflichtiger Erwerbsvorgang entfällt.
- Die Gemeinde kann in den Vertrag mit der oder dem Begünstigten Verpflichtungen zur Bebauung und Nutzung des Grundstücks aufnehmen,

die allein über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht durchsetzbar wären. Die oder der durch das Vorkaufsrecht Begünstigte muß die Gewähr für die Erfüllung der verfolgten Ziele bieten und sich hierzu verpflichten. Die Gemeinde setzt ihr oder ihm eine angemessene Frist, in der das Grundstück für den vorgesehenen Zweck zu verwenden ist.

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

### 9.4 Ausübungsvoraussetzung

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dabei gilt allgemein, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts schon dann gerechtfertigt sein kann, wenn im Hinblick auf eine bestimmte gemeindliche Aufgabe überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden (vgl. BVerwG, Beschluß vom 15. 2. 1990 - 4 B 245.89 -ZfBR 1990,207). Als überwiegender Vorteil für die Allgemeinheit in den Fällen der „Planreife“ des Flächennutzungsplanes reicht aus, daß die Gemeinde in absehbarer Zeit konkrete Planungsabsichten hat und das Vorkaufsrecht ausübt, um das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen. Ein weiterer Ausübungsfall kann vorliegen, wenn die Gemeinde das Grundstück als Tauschland benötigt, um an anderer Stelle ein Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen, die zum Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

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

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

9.5 Abwendungsrecht der Käuferin oder des Käufers (§ 27 Abs. I BauGB); Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 89 BauGB)

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

2311

3. 3. 98 (16)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

9.7

.. Abs. I Satz I, § 27 a Abs. I und § 89 Abs. 3 Satz I 2311 BauGB sind einerseits die planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde und andererseits die Finanzkraft des Betroffenen zu berücksichtigen; die Angemessenheit der Frist ist nach den Umständen des Einzelfalles zu bestimmen.

9.6 Maßgeblicher Kaufpreis

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt ein Vertrag der Verkäuferin oder des Verkäufers mit der Gemeinde (§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB) bzw. mit begünstigten Dritten (§ 27 a Abs. 2 BauGB) zu den gleichen Bedingungen des Vertrages wie mit der Erstkäuferin oder dem,-kaufver-  
stehende, d.h. in beiden Fällen auch zum vereinbarten Kaufpreis (§ 505 Abs. 2 BGB).

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

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

Wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise überschreitet, kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen. Nach der höchstrichterlichen «g Rechtsprechung zur sanierungsrechtlichen Preisprüfung von Kaufverträgen liegt der vereinbarte ^Q ^ Kaufpreis solange nicht über dem Verkehrswert, wie nicht Werte vereinbart oder zugrunde gelegt werden, die in einer für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich verfehlen, was im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. 8. 1991 - 4 C 16.78 -, NJW 1992, 398). Anders als nach § 3 Abs. 3 BauGB-MaßnG ist die Gemeinde berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Kaufpreis nach dem Verkehrswert zu berechnen; sie hat ein Wahlrecht.

Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 aus, kann die Verkäuferin oder der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten. Im Falle des Rücktritts trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrages auf der Grundlage des . Verkehrswertes. Für den Fall des Nichtrücktritts ist nun klargestellt, daß es einer zusätzlichen Willenserklärung der Verkäuferin oder des Verkäufers zur Erfüllung des Vertrages nicht bedarf. • Mit Ablauf der Rücktrittsfrist erlischt die Hauptleistungspflicht der Verkäuferin oder des Verkäufers; die Gemeinde erwirbt das Eigentum nach § 28 Absatz 3 Satz 6, wenn auf ihr Ersuchen der Eigentumsübergang in das Grundbuch einge-  
tragen worden ist. Wenn die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem Ausübungszweck des Vorkaufsrechts zuführt, entsteht gegenüber der Gemeinde ein öffentlich-rechtlicher - Nachzahlungsanspruch auf den Unterschied zwischen dem Verkehrswert und dem vormalig vereinbarten Kaufpreis. Die Fälligkeit des Nachzahlungsanspruchs kann dadurch herbeigeführt werden, daß er schriftlich 10.2 gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Kann mit der Gemeinde keine Einigung über das Bestehen des Anspruchs erzielt werden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Der Anspruch ist ab Fälligkeit zu verzinsen.

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

In den Fällen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (für öffentliche 'Zwecke bzw. bei Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1 a BauGB), in denen der Gemeinde ein Enteignungsrecht zusteht, bestimmt sie den zu zahlenden Betrag nach ,

den Vorschriften über die für eine Enteignung zu zahlende Entschädigung (§§ 93 bis 103 BauGB). Dabei entspricht der Entschädigungswert in den überwiegenden Fällen dem Verkehrswert (§ 95 Abs. 1 BauGB). Mit der Unanfechtbarkeit des Ausübungsbescheides erlischt die Pflicht der

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

#### Überleitungsvorschrift und Rechtsweg

Für Verkaufsfälle aus der Zeit, vor dem 1. 1. 1998 gilt die Rechtslage zur Zeit des Verkaufsfalls (§ 234 Abs. 1 BauGB). Vorkaufsrechtssatzungen gelten weiter (§ 234 Abs. 2 BauGB). .

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

#### Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhabenbegriff, Geltung von Rechtsvorschriften (§ 29 BauGB)

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

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

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

§ 29 Abs. 2 ist lediglich eine Übernahme des bisher in § 29 Satz 3 geregelten Tatbestands und stellt klar, daß Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, die Vorhaben der in § 29 bezeichneten Art betreffen können (z.B. Vorschriften des BIm-SchG, des BNatSchG, des LG, der Straßengesetze, der Denkmalschutzgesetze, aber auch ortsrechtliche Gestaltungssatzungen), daneben anwendbar sind. Hinsichtlich der Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie vgl. Nr. 4.8.2.

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

§ 30 Abs. 2 bestimmt, daß ein vorhabenbezogener und ein qualifizierter Bebauungsplan gleiche Rechtsfolgen haben, d.h. ein Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Der vorhabenbezogene

Bebauungsplan stellt ebenso wie der qualifizierte Bebauungsplan eine abschließende Regelung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dar.

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (17)

Ein Rückgriff auf § 34 bzw. § 35 hinsichtlich der nicht geregelten Tatbestände ist - anders als beim einfachen Bebauungsplan (vgl. Absatz 3) - nicht zulässig.

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

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf daher nicht befreit werden, wenn die Befreiung die planerische Grundkonzeption des jeweiligen Bebauungsplans beeinträchtigen würde. Der Anwendungsbereich des § 31 Abs. 2 wird nicht unwesentlich dadurch erweitert, daß auf das „Einzelfallerfordernis“ verzichtet wird. Eine „Atypik“ im Sinne der bisherigen Rechtsprechung muß damit nicht mehr vorliegen. Als Folge dieser Änderung verringert sich in der Praxis die Notwendigkeit zur Änderung eines Bebauungs-

.. plans. Die Grenze für mehrere Befreiungen soll jedoch erreicht sein, wenn es sich um so viele zu regelnde Fälle handelt, daß gemäß § I Abs. 3 die Schwelle des Planungserfordernisses überschrit-

. ten wird. Ein weiterer Unterschied zum vereinfachten Verfahren nach § 13 besteht auch in den durch die Nrn. 1, 2 oder 3 zusätzlich festgelegten

. Anforderungen, deren Vorliegen erst den Verzicht auf ein Planänderungsverfahren rechtfertigt.

10.3 Zulässigkeit im Innenbereich (§ 34 BauGB) § 34 Abs. I bleibt unverändert.

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

10.4 Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

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

Nr. I Klarstellungssatzung (unverändert):

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

Nr. 2 Entwicklungssatzung (unverändert):

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

#### Nr. 3 Ergänzungssatzung:

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

Satzung nur Wohnbauvorhaben zugute kam, ist entfallen.

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

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

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

Absatz 4 Satz 4 bleibt unverändert.

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

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



für Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung). Ansonsten ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

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

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

#### 10.5 Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) 10.5.1 Privilegierte und sonstige Vorhaben

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

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

2311

3. 3. 98 (17)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

. Vorhaben, die einem Betreib der gartenbaulichen Erzeugung dienen, sind nunmehr nach Nr. 2 auch privilegiert, wenn sie mehr als einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Um eine ungewollte Massierung solcher Betriebe zu verhindern, kann die Gemeinde von der Möglichkeit des § 35 Abs. 3 Gebrauch machen und in ihrem Flächennutzungsplan Konzentrationsflächen für solche Betriebe an anderer Stelle des Gemeindegebietes darstellen (Planvorbehalt).

Ob ein nach Absatz 1 Nr. 1 oder Nr. 2 privilegierter Betrieb haupt- oder nebenberuflich bewirtschaftet wird, ist nicht ausschlaggebend, es kommt auf den Umfang der landwirtschaftlichen Betätigung, die Verkehrsüblichkeit der Betriebsform, die Ernsthaftigkeit des Vorhabens und die Sicherung seiner Beständigkeit an. Wird ein Gewinn bisher und in absehbarer Zeit noch nicht erzielt, können andere Umstände die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit der Betriebsführung indizieren (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. 4. 1986, BauR 1986, 419): die Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die Betriebsform und Organisation, das aufgewendete Kapital, der Bestand an Tieren und Maschinen oder die Beschäftigung von Arbeitnehmern. Freizeitbeschäftigung oder Liebhaberei erfüllen die Voraussetzung der Nachhaltigkeit nicht.

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

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

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

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

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

Gemäß Abs. 4 Nr. 1 Buchst a) ist nur eine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz begünstigt. Erhaltenswert in diesem Sinne bedeutet, daß das Gebäude noch einen wirtschaftlichen Wert darstellen muß. Soweit Gebäude bereits weitgehend verfallen sind, ist eine Nutzungsänderung nach Nr. 1 nicht begünstigt zulässig. Zweckmäßig wird eine Verwendung dann sein, wenn das Gebäude objektiv und langfristig in seiner Gestalt den Ansprüchen der beabsichtigten Nutzung genügt und in der vorge-

fundenen Ausstattung der beabsichtigten Nutzung entgegenkommt. Es darf -sich' also nicht um eine Nutzungsänderung handeln, bei der lediglich die „Hülle“ des Gebäudes benutzt wird, um einen Neubau zu kaschieren und es darf sich nicht schon bei der Prüfung des Antrags abzeichnen, daß die vorhandene Bausubstanz den Anforderungen der neuen Nutzung in quantitativer Hinsicht nicht gerecht werden kann;

- Nach Nummer 1 Buchst, b) ist nicht mehr Voraussetzung, daß mit der Nutzungsänderung keine wesentliche Änderung der baulichen Anlage verbunden sein darf. Jedoch muß die äußere Gestalt im wesentlichen gewahrt bleiben.

- Nach Nummer 1 Buchst, c) darf die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen.

^ Nach Nummer 1 Buchst, d) muß das Gebäude, dessen Nutzung geändert werden soll, vor dem 27. August 1996 (Datum der Veröffentlichung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung) zulässigerrweise errichtet sein.

- Nach Nummer I Buchst, e) ist eine erleichterte Umnutzung von Gebäuden außerhalb der Hofstelle nicht mehr möglich. Die . räumlich -funktionale Zuordnung ist dadurch gekennzeichnet, daß die Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle liegen oder selbst Bestandteil der Hofstelle sind, und selbst dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bis zur Nutzungsaufgabe gedient haben. Bei Gebäuden, die von der Hofstelle entfernt liegen, z.B. Feldscheunen, oder bei Gebäuden eines Betriebes, deren Nutzung nicht land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dient, wird es in der Regel am Merkmal der räumlich-funktionalen Zuordnung fehlen, und zwar unabhängig davon, ob für diese Nutzungsänderung eine bau-aufsichtliche Genehmigung erteilt worden ist.

- Nach Nummer I Buchst, f) sind bei einer Änderung der Nutzung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz I Nr. I zulässigen Wohnungen höchstens drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle zulässig. Die gegenüber § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnG geänderte Fassung der Begünstigungsvorschrift stellt klar, daß bei den zulässigerweise durch Umnutzung zu errichtenden Wohnungen auf der Hofstelle privilegiert errichtete Wohnungen nicht mitzuzählen sind, auch wenn zum-Zeitpunkt der Nutzungsänderung diese Wohnungen nicht mehr privilegiert genutzt werden, weil die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung innerhalb- der Siebenjahresfrist aufgegeben worden ist.

Die Verpflichtung gemäß Nummer I Buchst, g), keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, ist nach Absatz 5 Satz 2 durch Baulast (§ 83 BauO NW) sicherzustellen. Die Verpflichtung gilt nicht für Fälle einer Neubebauung, wenn die Neubebauung im Interesse der Entwicklung des land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs erforderlich wird. Bestehen Zweifel, ob das betreffende oder ein ähnliches Gebäude für den Betrieb erforderlich bleibt oder erforderlich wird, ist vor der Genehmigung einer Nutzungsänderung eine gutachterliche Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde zu dieser Frage einzuholen. Diese Stellungnahme sollte insbesondere darüber Aufschluß geben, ob eine vernünftige Betriebsführung auch ohne das Gebäude möglich ist.

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

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

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (18)

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

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

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

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

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

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

Im Genehmigungsverfahren für die Satzung sind § 6 Abs. 2 und Abs. 4 und § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung sind § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, §§ 215 und 215a anzuwenden. Im Geltungsbereich der Satzung ist die Anwendung von § 35 Abs. 4 auf sonstige Vorhaben nicht ausgeschlossen.

#### 10.6 Beteiligung der Gemeinde (§ 36 BauGB)

Die Ergänzung in Absatz 1 Satz 3 soll gewährleisten, daß die Gemeinde von allen Vorhaben mit städtebaulicher Relevanz, die im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ausgeführt werden sollen, rechtzeitig vor 11.1 Ausführung Kenntnis erhält, um ggf. auf das Vorhaben planerisch reagieren zu können. Die nähere Ausgestaltung des Verfahrens bleibt landesrechtlichen Regelungen vorbehalten (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BauO NW, vgl. Nr. 8.2).

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

Absatz 2 Satz 3 - neu - sieht die Möglichkeit vor, ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen; bundesrechtlich ist vorgesehen, daß die zuständige Behörde durch Landesrecht festgesetzt wird. Die Zuständigkeit in Nordrhein-Westfalen ergibt sich derzeit aus der Gemeindeordnung - GO NW -. Durch das kommunalaufsichtliche Verfahren nach den §§ 119 und 120 GO NW ist gewährleistet, daß rechtswidrige Entscheidungen der Gemeinde beanstandet, aufgehoben und ggf. ersetzt werden können.

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

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

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

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

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

Die in den von § 38 erfaßten Verfahren vorgeschriebene Berücksichtigung städtebaulicher Belange entspricht dem von der Rechtsprechung aus der kommunalen Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 GG abgeleiteten Berücksichtigungsgebot. Städtebauliche Belange ergeben sich insbesondere aus § I Abs. 5 und sind einerseits aus der konkreten örtlichen Situation und andererseits aus den jeweiligen planerischen Vorstellungen der Gemeinde zu bestimmen. Daher ist die Gemeinde nach Satz I zu beteiligen. Die städtebaulichen Belange sind bei der Zulassungsentscheidung durch die zuständige Behörde nach Maßgabe der für die Entscheidung geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (vgl. z.B. § 5 Abs. I Nr. I BImSchG).

Umlegung (§§ 55, 57, 59, 61 BauGB)

Allgemeines

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

Vorwegabzug (§ 55 Abs. 2 und 5 BauGB)

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

### 3. 3. 98 (18)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

11.5

12

gleichsflächen auf vorwegauszuscheidende Grünflächen nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB angerechnet werden.

Mit dem neuen Satz 3 in § 55 Abs. 2 BauGB wird klargestellt, daß Ausgleichsflächen, die für die privaten Bauflächen ausgewiesen und diesen zugeordnet sind, unter das Tatbestandsmerkmal der aFlächen für Grünanlagen" fallen, soweit sie als Grünfläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt sind. Diese Flächen sind nach § 55 Abs. 2 .Satz 1 Nr. 2 BauGB vorweg auszuscheiden und der Gemeinde oder einem Erschließungsträger zuzuteilen. Vorwegausscheidungsfähige Grünflächen erfüllen eine Doppelfunktion. Sie dienen nicht nur der Erschließung des Umlegungsgebiets, sondern auch dem Interesse der

- umlegungsbetroffenen Grundeigentümerinnen oder -eigentümer im (bauflächenschaffenden) Bebauungsplangebiet. Insoweit besteht im Umlegungsgebiet eine Solidargemeinschaft, die ihre Grundlage in der Grundstückssituation hat, denn-ohne diese Ausgleichsflächen wären die Grundstücke nicht bebaubar. Die Voraussetzungen für die Vorwegausscheidung von Flächen für Grünanlagen bleiben, auch wenn sie die Eigenschaft von Ausgleichsflächen haben, unverändert. Diese Flächen müssen also überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen und bedarfsgerecht sein, d. h. die Flächen müssen eine gebietsadäquate Dimensionierung besitzen. Unter diesen Prämissen erfassen Vorwegaus-scheidungsfähige Flächen für Grünanlagen i. S. d. § 55 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch bauflächen-bedingte Ausgleichsflächen.

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

12.2

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

Mit der Neufassung des § 57 Satz 2 BauGB will der Gesetzgeber die Situationsgebundenheit der Grundstücke im Umlegungsgebiet im Hinblick auf die Bereitstellung von Ausgleichsflächen bei der Einwurfsbewertung und die daraus folgende Solidargemeinschaft der Umlegungsbetroffenen verdeutlichen. Die Ergänzung von Satz 2 soll darauf hinweisen, daß eine erwachsende Ausgleichspflicht in die Bewertung einfließen sollte, damit Probleme, die bei einer Einstufung der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächen als Rohbauland entstehen können - mit der Folge, daß die Zuteilungswerte in bestimmten Fällen für eine wertgleiche Abfindung nicht ausreichen - in der Praxis vermieden werden. Im Hinblick auf die Ermittlung des Umlegungsvorteils bzw. der Einwurfs- und Zuteilungswerte macht der Gesetzgeber keine weitergehenden Vorgaben. Dies

- steht im Ermessen der Umlegungsstelle. Eine Möglichkeit ist, den ermittelten Umlegungsvorteil größer zu kalkulieren (da dieser auch von den benötigten Ausgleichsflächen abhängt). Dazu müßte die Spanne zwischen dem Einwurfs- und dem Zuteilungswert vergrößert werden: durch Verringerung des Einwurfswertes mit Hilfe des sog. „gedämpften Rohbaulandwertes“, durch Erhöhung des Zuteilungswertes oder durch Senkung des Einwurfswertes und Steigerung des Zuteilungswertes.

#### 11.4 Zuteilung (§ 59 Abs. I BauGB)

Die Ergänzung des § 59 Abs. I BauGB dient ebenfalls der Klarstellung. Die Zuteilung von Ausgleichsflächen gemäß § 59 BauGB stellt sich umlegungsrechtlich als natürlicher Annex zu den Bauflächen dar. Bauflächen und Ausgleichsflächen stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang. Ausgleichsflächen sind die Vorausset-

zung für die Schaffung von Bauflächen. Dieser funktionale Zusammenhang verdeutlicht auch, daß Maßnahmen, die zur Aufbringung von Ausgleichsflächen im Rahmen der Umlegung vorgenommen werden, grundsätzlich als privatnützige Maßnahmen anzusehen sind.

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

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

#### Erschließung

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

Mit der Ergänzung des § 123 Abs. 2 BauGB will der Gesetzgeber ausdrücklich hervorheben, daß der Frage, mit welchem Flächen- und Kostenaufwand die Erschließung der Baugrundstücke gesichert werden kann, bei der Erarbeitung städtebaulicher -Konzeptionen Bedeutung zukommt. Nur wenn die Wirtschaftlichkeit von Erschließungsmaßnahmen im Planungsprozeß frühzeitig Berücksichtigung findet, lassen sich Fehlentwicklungen - die meist finanzielle Nachteile für die Gemeinde bzw. die Bürgerin oder den Bürger zur Folge haben - vermeiden. Wichtig ist ein Gesamtkonzept, in dem Bauleitplanung und Erschließungsplanung koordiniert bearbeitet werden. Durch eine frühe Koordination der Gebäudeplanung mit der Grundstücksparzellierung und dem Erschließungssystem läßt sich der Erschließungsaufwand optimieren und eine Übererschließung verhindern. Zur Kostenreduzierung trägt eine frühe Koordination aller Erschließungsmaßnahmen bei.

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

Zur Stärkung der kommunalen Planungshoheit hat der Gesetzgeber - im Zusammenhang mit dem Wegfall des Anzeigeverfahrens' für Bebauungspläne bzw. der Freistellung von der Genehmigung für aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne - auf die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zur Herstellung von Erschließungsanlagen verzichtet, wenn ein Bebauungsplan nicht vorliegt. Die im früheren § 125 Abs. 2 Satz 3 BauGB genannten Prüfkri-

terien für die höhere Verwaltungsbehörde sollen von den Kommunen in eigener Verantwortung überprüft werden. Mit der Streichung kommt den Gemeinden eine höhere Verantwortung zu. Voraussetzungen für eine rechtmäßig hergestellte Erschließungsanlage sind danach eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ I Abs. 4 BauGB) sowie eine fehlerfreie Abwägung der privaten und öffentlichen Belange (§ I Abs. 5 und 6 BauGB). Wie diese Überprüfung innerhalb der Gemeinde erfolgt (etwa durch Beschluß des Gemeinderates oder des zuständigen Ausschusses durch Entscheidung des zuständigen Dezernates" oder Referates, durch bloßen Aktenvermerk), hat die Kommune selbst zu bestimmen. Anzuraten ist jedoch, daß - um die spätere Beweisführung bei Widerspruch und Klage gegen erlassene Erschließungsbeitragsbescheide zu erleichtern - die Gemeinde ihre Entscheidung nach § 125 Abs. 2 BauGB schriftlich dokumentiert. Erschließungsanlagen, die vor Inkrafttreten des BauROG ohne Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde hergestellt wurden, gelten ab 1. 1. 1998 insoweit als rechtmäßig hergestellt. Sollte dies die letzte fehlende Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sein, beginnt mit diesem Zeitpunkt die Festsetzungsverjährung.

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (19)

13 Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 bis 164 BauGB)

13.1 Zustimmung des Bedarfsträgers zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

Die bisher in § 139 Abs. 4 BauGB enthaltene Regelung wurde nunmehr § 164 BauGB mit einem neuen Absatz 2 zugeordnet. Die Vorschrift regelt, daß für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf bestimmten Grundstücken die Zustimmung des Bedarfsträgers erforderlich ist. Gleichzeitig wird klargestellt, daß sich das Zustimmungserfordernis nicht auf die Einbeziehung der Grundstücke in das Sanierungsgebiet, sondern auf die Durchführung einzelner Ordnungs- und Baumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bezieht.

13.2 Vorbereitende Untersuchungen bei Sanierungsmaßnahmen

Zur Klarstellung wird nunmehr die Anwendung der Beteiligungs- und Mitwirkungsregeln im Rahmen der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme wie schon bisher im Entwicklungsmaßnahmenrecht ausdrücklich an den Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen geknüpft.

§ 141 Abs. 4 Satz I, 2. Halbsatz BauGB betrifft die entsprechende Anwendbarkeit von § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen). Bisher sah der Wortlaut des § 141 Abs. 4 BauGB keine Zurückstellungsmöglichkeit für Beseitigungsanträge während des Stadiums der vorbereitenden Untersuchungen bzw. der Voruntersuchungen vor. Nunmehr ist § 141 Abs. 4 BauGB dahingehend erweitert, daß künftig auch Anträge auf Beseitigung baulicher Anlagen in entsprechender Anwendung des § 15 BauGB zurückstellungsfähig sind. Im übrigen besteht wie bisher die Möglichkeit, durch entsprechende Anwendung von § 15 BauGB die Durchführung von Vorhaben zurückzustellen. Hier wird lediglich eine redaktionelle Anpassung an die vereinfachten Verfahren der Landesbauordnungen (z.B. Kenntnissgabeverfahren) dergestalt vorgenommen, daß nun nicht



mehr auf einen (förmlichen) Antrag auf Durchführung eines Vorhabens abgestellt wird (vgl. auch die Änderung in § 172 Abs. 2 BauGB).

Eine Zurückstellungsmöglichkeit für Anträge auf Teilungsgenehmigung ist nicht mehr vorgesehen. Dies gilt auch für den Fall, daß Gemeinden für Bebauungsplangebiete die Teilung von Grundstücken im Wege einer gemeindlichen Satzung einer Genehmigungspflicht unterwerfen. Die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Teilungen, soweit sie nach der Sanierungssatzung zur Anwendung kommen soll, entsteht erst mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes.

### 13.3 Sanierungssatzung

#### 13.3.1 Wegfall des Anzeigeverfahrens bei förmlicher Festlegung von Sanierungsgebieten (§ 143 Abs. 1 und 2 BauGB)

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes durch Sanierungssatzung ist künftig nicht mehr anzeigepflichtig. Hiervon unberührt bleibt eine rechtliche Überprüfung im Rahmen der Kommunalaufsicht.

Bisher war im Rahmen des Anzeigeverfahrens von der Gemeinde ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen, beizufügen. Der Wegfall des Anzeigeverfahrens entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, in darlegbarer Weise die Gründe zu prüfen, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen. Im Falle der Einlegung eines

Rechtsmittels durch einen Sanierungsbetroffenen hat die Gemeinde beispielsweise einen entsprechenden Nachweis zu führen.

Da die Anzeigepflicht für eine Sanierungssatzung entfallen ist, war die bisherige Regelung des § 143 Abs. 3 BauGB entbehrlich und aufzuheben.

#### 13.3.2 Wegfall des Anzeigeverfahrens bei Aufhebung einer Sanierungssatzung (§§ 162 Abs. 2, 169 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 167 BauGB im Entwicklungsbereich)

Mit dem Wegfall des Anzeigeverfahrens bei Einleitung einer Sanierungsmaßnahme ist auch das Anzeigeverfahren bei Aufhebung einer Sanierungssatzung - ebenso wie bei Aufhebung einer Entwicklungssatzung - entfallen.

#### 13.3.3 Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 1 BauGB)

Neben der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung ist nunmehr auch die sogenannte Ersatzbekanntmachung, d.h. die Bekanntmachung, daß eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist, ausdrücklich für zulässig erklärt worden.

### 13.4 Genehmigungspflicht in Sanierungsgebieten (§§ 144, 145 BauGB)

#### 13.4.1 Teilungen in Sanierungsgebieten

Die allgemeine Teilungsgenehmigung wurde weitgehend abgeschafft. Die Gemeinden können jedoch für Bebauungsplangebiete die Teilung von Grundstücken im Wege einer gemeindlichen Satzung einer Genehmigungspflicht unterwerfen.

Hiervon unabhängig bleibt die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Teilungen weiter erhalten, um Vorgänge verhindern zu können, die den Sanierungszielen zuwiderlaufen. Deswegen wurde die Genehmigungspflicht für Teilungen nunmehr als Rechtsvorgang im weiteren Sinne von § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB eingegliedert. Wenn für ein Sanierungsverfahren die Genehmigungspflicht des § 144 Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommt, ist ein entsprechender Grundbuchvermerk einzutragen. Dieser Grundbuchvermerk macht künftig auch ersichtlich, daß die Teilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung bedarf.

Die Überleitungsvorschrift in § 235 Abs. 2 BauGB verpflichtet die Kommunen zur unverzüglichen Mitteilung an das Grundbuchamt, wenn eine vor dem 1. Januar 1998 förmlich festgelegte Sanierungsmaßnahme zwar mit einer Genehmigungspflicht für Teilungen nach dem bisherigen § 144 Abs. 1 BauGB, jedoch nicht für Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB verbunden war und deswegen hierfür noch kein Grundbuchvermerk eingetragen worden ist.

#### 13.4.2 Baulasten

Nunmehr unterliegt auch die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Das Sanierungsrecht ist insoweit dem Umlegungsrecht (vgl. § 51. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) angeglichen worden.

#### 13.4.3 Anpassung an die vereinfachten Verfahren der Landesbauordnungen

§ 144 Abs. 4 Nr. 3 ist wie § 141 Abs. 4 und § 172 Abs. 2 BauGB redaktionell an die Vereinfachungen in den Landesbauordnungen (z.B. Kenntnissgabeverfahren) angepaßt worden. Vorhaben, die danach vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes ein vereinfachtes baurechtliches Verfahren durchlaufen haben, werden in gleicher Weise von einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht freigestellt wie Vorhaben, die in einem förmlichen bauordnungsrechtlichen Verfahren genehmigt worden sind.

#### 3. 3. 98 (19)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

#### 13.4.4 Genehmigung

Die bisher dreimonatige Frist zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung wurde nunmehr auf einen Monat verkürzt (§ 145 Abs. 1 BauGB); mit wie bisher einmaliger Verlängerungsmöglichkeit um maximal drei Monate (§ 145 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 19 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Gemeinde kann bereits bisher die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung unter Auflagen und in bestimmten Fällen unter Bedingungen oder Befristungen erteilen, wenn damit Versagungsgründe ausgeräumt werden können. Nunmehr hat die Gemeinde auch die Möglichkeit, die sanierungsrechtliche Genehmigung vom Abschluß eines städtebaulichen Vertrages ab-

hängig zu machen (§ 145 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Da bei rechtsgeschäftlichen Veräußerungen nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Bedingung oder Befristung nicht zulässig ist und sich die Einhaltung von Auflagen nur unzureichend über die Möglichkeit eines Widerrufs sichern läßt, wurde die Ergänzung aufgenommen. Allerdings kann eine Genehmigung nur dann vom Abschluß eines städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht werden, wenn durch den Vertrag Versagungsgründe im Sinne des Sanierungsrechts ausgeräumt werden können.

Da die Regelung des § 145 Abs. 4 BauGB auch im Entwicklungsmaßnahmenrecht entsprechende Anwendung findet (vgl. § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), kann dort beispielsweise sichergestellt werden, daß Grundstücke nach Maßgabe des § 169 Abs. 6 BauGB von einem Erwerber veräußert werden, wenn die Gemeinde die Grundstücke nicht selbst erworben hat.

In § 145 Abs. 5 BauGB wurde ein neuer Satz 5 angefügt, nach dem § 43 Abs. 1, Abs. 4 und Abs. 5 sowie § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB entsprechend anzuwenden sind. Damit wird eine redaktionelle Lücke geschlossen und wie in anderen Übernahmeregelungen des Baugesetzbuches (vgl. etwa § 22 Abs. 7, § 176 Abs. 4 BauGB) ausdrücklich auf die entsprechenden Vorschriften des Planungsschadensrechts Bezug genommen.

Die Vorschriften über die Grundbuchsperrung, die nunmehr im neuen § 20 Abs. 2 bis 4 BauGB geregelt sind, gelten wie bisher für die genehmigungspflichtigen Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 sowie die allgemeine Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB (§ 145 Abs. 6 BauGB). Die entsprechende Anwendbarkeit von § 20 Abs. 2 bis 4 BauGB kann sich wie bisher nur auf solche Vorgänge beziehen, die grundbuchrechtlich eintragungsfähig sind.

### 13.5 Erleichterung des Einsatzes von städtebaulichen Verträgen und von Vorhaben- und Erschließungsplänen in Sanierungsgebieten

Um den Einsatz von städtebaulichen Verträgen und von Vorhaben- und Erschließungsplänen in Sanierungsgebieten, aber auch in Entwicklungsbereichen zu erleichtern und gleichzeitig die Einhaltung des besonderen bodenrechtlichen In-

- strumentariums in diesen Gebieten sicherzustellen, wurden mehrere Ergänzungen eingefügt.

#### 13.5.1 Sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 145 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

Die Ergänzung des neuen Satzes 3 in § 145 Abs. 4 erleichtert den Einsatz städtebaulicher Verträge im Sanierungsgebiet (vgl. Nr. 13.4.4).

#### 13.5.2 Ablösungsvereinbarung

Eine weitere Erleichterung für den Einsatz von städtebaulichen Verträgen und damit von privaten Investitionen bringt der neue § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Wie bisher kann die Gemeinde vor Abschluß der Sanierungsmaßnahme eine Ablösungsvereinbarung über den Ausgleichsbetrag abschließen. Die geänderte Vorschrift ermöglicht künftig auch Ablösungsvereinbarungen, die einen über die sanierungsbedingte Werterhöhung und den Sicherheitszuschlag hinausgehenden Ausgleichsbetrag beinhalten. Die Grenze einer

Ablösungsvereinbarung ergibt sich daraus, daß es sich um sanierungsbedingte und den Zielen und Zwecken der Maßnahme entsprechend angemessene Kosten handeln muß.

### 13.5.3 Aufgabenübertragung und Anrechnungsregelung

Mit § 146 Abs. 3 BauGB und der Erstattungsregelung des § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind die Aufgaben erweitert worden, die einer Eigentümerin oder einem Eigentümer vertraglich zur Durchführung übertragen werden können.

Während der bisherige § 147 Abs. 2, der nunmehr in § 146 Abs. 3 BauGB aufgegangen ist, lediglich von einer Übertragung der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf die Eigentümerin oder den Eigentümer ausging, kann ihnen nunmehr auch die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i.S.d. § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB ganz oder teilweise vertraglich überlassen werden.

In diesem Zusammenhang steht auch die Ergänzung des § 155 Abs. 6 BauGB. Danach kann der Erstattungsanspruch derjenigen, die eine Ordnungsmaßnahme durchgeführt oder Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen errichtet oder geändert haben, vertraglich ausgeschlossen werden.

## 13.6 Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

### 13.6.1 Kostenerstattung im Sanierungsgebiet

Die Regelung zur Kostenerstattung in Sanierungsgebieten sieht keine separate Erhebung von naturschutzrechtlichen Kostenerstattungsbeträgen, sondern eine Bündelung im Rahmen des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages vor (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB); es kommt insgesamt nur zu einem einzigen Erhebungsverfahren.

Im Sanierungsrecht wird die besondere sanierungsrechtliche Finanzierungssystematik, die stets eine „Wertlösung“ und keine „Kostenlösung“ verfolgt, auch im Hinblick auf den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft konsequent fortgeführt. Entscheidend sind daher die aufgrund von Maßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ausgelösten Bodenwerterhöhungen.

Neben den erschließungsbedingten (§ 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB) müssen künftig auch die durch Maßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB) bei der Ermittlung des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages berücksichtigt werden, soweit es sich um Maßnahmen handelt, die auf „fremden“ Grundstücken durchgeführt werden und für die ansonsten ein separater Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a Abs. 3 BauGB zu erheben gewesen wäre. Dies gilt auch für die Ermittlung des Neuordnungswerts i. S. v. § 153 Abs. 2 BauGB; nicht nur der erschließungsbeitragsfreie, sondern auch der kostenerstattungsbetragsfreie Neuordnungswert ist künftig zugrunde zu legen.

Die Maßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen auf „fremden“ Grundstücken zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft müssen im Bebauungsplan festgesetzt und den Eingriffs-

grundstücken im Sanierungsgebiet zugeordnet werden. Hierunter fallen auch Ausgleichsmaßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen, die in einem anderen Bebauungsplan außerhalb des Sa-

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (20)

nierungsgebietes festgesetzt sind, soweit sie Eingriffsgrundstücken im Sanierungsgebiet zugeordnet werden.

### 13.6.2 Sanierungsrechtliche Definition der Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Das Sanierungsrecht enthält nunmehr eine Definition für die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme durchzuführenden Maßnahmen bzw. bereitzustellenden Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Soweit auf „fremden“ Grundstücken Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt bzw. Ausgleichsflächen bereitgestellt werden und diese den Eingriffsgrundstücken im Sanierungsgebiet zugeordnet werden, gelten sie als Ordnungsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB).

Soweit Ausgleichsmaßnahmen von der Eigentümerin oder dem Eigentümer auf eigenen Eingriffsgrundstücken im Sanierungsgebiet durchgeführt werden, gelten sie als Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

### 13.7 Überschußverteilung (§ 156 a BauGB)

Durch § 156 a BauGB wurde die Überschußregerung der §§ 245 Abs. 11 BauGB, 48 Städtebauförderungsgesetz dauerhaft im Baugesetzbuch verankert. Die Einnahmen aus der Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme sind danach ausschließlich zur Finanzierung der Maßnahme zu verwenden.

Ein Überschuß der erzielten Einnahmen über die getätigten Ausgaben ist an die Eigentümerinnen oder die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Entscheidend sind die Eigentumsverhältnisse bei Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Soweit nach diesem Zeitpunkt das Grundeigentum veräußert worden ist, ist der auf das Grundstück entfallende Anteil des Überschusses hälftig auf die frühere Eigentümerin oder den Eigentümer und auf diejenigen zu verteilen, die zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB herangezogen worden sind.

Das Verfahren zur Verteilung eines Überschusses nach § 156 a BauGB z.B. Antragstellung, Fristen, Verjährung, bestimmt sich - soweit nicht in § 156 a BauGB geregelt - nach § 49 a Verwaltungsverfahrensgesetz NW bzw. § 12 Abs. I Kommunalabgabengesetz NW i.V.m. der Abgabenordnung.

### 13.8 Abschlußerklärung für einzelne Grundstücke im Sanierungsgebiet

Durch den neuen Wortlaut des § 163 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist klargestellt, daß mit der Erklärung über den Abschluß der Sanierung für einzelne Grundstücke bei sämtlichen, in § 144 BauGB ge-

nannten Genehmigungstatbeständen, d.h. so-wohl bei Rechtsvorgängen als auch bei den in § 144 Abs. I BauGB genannten Tatbeständen, die Genehmigungspflicht entfällt.

#### 14 Verankerung der Städtebauförderung im Baugesetzbuch (§§ 164 a und 164 b BauGB)

Die §§ 164 a, 164 b BauGB übernehmen in gestraffter und zugleich vereinfachter Form die bisher aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 245 Abs. 11 BauGB weitergeltenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Demzufolge wurde der bisherige § 245 Abs. 11 BauGB aufgehoben.

§ 164 a BauGB regelt den Einsatz der Städtebauförderungsmittel. Mit Absatz I Satz 2 wird die Bündelung und Koordination aller im Zusammenhang mit der Sanierung oder Entwicklung stehenden, aber auch auf anderer gesetzlicher

15

Grundlage gewährten Mittel herausgestellt (bisher § 47 Städtebauförderungsgesetz). Danach sollen für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung bzw. Entwicklung, deren Finanzierung oder Förderung auf anderer gesetzlicher Grundlage beruht, die dafür zur Verfügung gestellten Mittel so eingesetzt werden, daß die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung bzw. Entwicklung durchgeführt werden können.

§ 164 a-Abs. 2 BauGB regelt, daß die für die Bewilligung zuständigen Stellen die Förderungsmittel für Kosten der Vorbereitung der Sanierung, der Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen, der Gewährung einer angemessenen Vergütung für beauftragte Dritte sowie für die Verwirklichung des Sozialplanes sowie die Gewährung des Härteausgleichs gewähren können. Nach § 164 a Abs. 3 BauGB können die Förderungsmittel auch für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB zum Einsatz kommen.

Der § 164a BauGB hat aus dem § 39 Städtebauförderungsgesetz die Möglichkeiten, Maßnahmen anderer Finanzierungs- oder Bauträger vorzufinanzieren (§ 39 Abs. 4 StBauFG) und Sanierungsförderungsmittel als Vorauszahlung zu gewähren (§ 39 Abs. 5 StBauFG), nicht übernommen.

Nach § 164 b Abs. I BauGB werden die Städtebauförderungsmittel des Bundes wie bisher auf der Grundlage des Artikels 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes im Wege von Verwaltungsvereinbarungen gewährt. Soweit erforderlich werden die Grundsätze für den Einsatz der Städtebauförderungsmittel, die -nicht in § 164 a BauGB übernommen worden sind, in die Verwaltungsvereinbarungen aufgenommen.

Gleichzeitig werden in § 164 b Abs. 2 BauGB die förderungsfähigen Investitionsbereiche und damit der generelle Verwendungszweck der finanziellen Mitwirkung des Bundes schwerpunktmäßig auf bestimmte Bereiche festgelegt. Die Förderschwerpunkte sind:

- die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren,
- die Wiedernutzung von Flächen, insbesondere von in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zum Zwecke der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten

sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter besonderer Berücksichtigung der Nutzungsmischung sowie ökologischer Aspekte und

- städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Mißstände.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 bis 171 BauGB)

Anwendungsvoraussetzungen

Mit der Ergänzung des § 165 Abs. 3 Satz I Nr. 2 BauGB wird klargestellt, daß einer der städtebaulichen Gegenstände, den eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verfolgen kann, die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist.

Das Allgemeinwohlerfordernis als eine der wichtigsten Voraussetzungen für die förmliche Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme liegt in der Regel dann vor, wenn die Maßnahme einem der folgenden städtebaulichen Ziele dient:

- der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten,
- der Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder
- der Wiedernutzung brachliegender Flächen.

2311

3. 3. 98 (20)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

Dabei können diese Ziele jeweils allein, also eigenständig oder kumulativ, also auch in Verbindung miteinander verwirklicht werden.

Das ausdrückliche Hervorheben der „Gemeinbedarfs-, darfs- und Folgeeinrichtungen“ entspricht der bisherigen Regelung des § 165 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Ziel der Entwicklungsmaßnahme können 15.2 auch Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sein, die der angestrebten Entwicklung des Landesgebietes, der Region oder der Gemeinde dienen; es wird dabei nicht vorausgesetzt, daß diese Einrichtungen ganz oder teilweise den städtebaulichen Entwicklungsbereich, selbst versorgen oder versorgen sollen (z.B. Bürgerhaus, Schul- und Sporteinrichtungen).

Im übrigen sind die genannten städtebaulichen Gegenstände nur als beispielhafte Aufzählung zu verstehen, wie die Formulierung („insbesondere“) in § 165 Abs. 3 Satz I Nr. 2 BauGB zeigt. Andere nicht ausdrücklich genannte Gegenstände, die Ziel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sein sollen, müssen aber in ihrer Bedeutung den hervorgehobenen Beispielen entsprechen.

Durch die in § 165 Abs. 3 Satz I BauGB neu eingeführte Nr. 3 wird die wegen des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit bei jeder Festlegung eines städtebaulichen Ent-

wicklungsbereichs zu prüfende Erforderlichkeit ,im Hinblick auf städtebauliche Verträge sowie den freihändigen Erwerb von Grundstücken präzisiert.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist nur zulässig, wenn sich die beabsichtigten Ziele und Zwecke nicht mit vergleichbarer Effizienz und Zügigkeit auf der Grundlage des allgemeinen Städtebaurechts und demzufolge mit wesentlich geringeren Eingriffsmöglichkeiten gegenüber dem Grundeigentum herbeiführen lassen. Diese verfassungsrechtlich notwendige Verhältnismäßigkeitsprüfung ist auch der Voraussetzung immanent, daß das Wohl der Allgemeinheit die Entwicklungsmaßnahme erfordern muß (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). 15 3

Entscheidend ist, daß die in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB festgelegten Voraussetzungen enumerativ gemeint sind und kumulativ vorliegen müssen. Die Voraussetzungen der neu eingeführten Nr. 3 rechtfertigen daher allein noch nicht die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme.

Die neu eingeführte Nr. 3 stellt darüber hinaus klar, daß bei der Prüfung des freihändigen An- 15 4 kaufs zum entwicklungsunbeeinflussten Wert auch die Regelung des § 166 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen ist. Dies bedeutet, daß allein die Verkaufsbereitschaft einzelner die Zulässigkeit der Entwicklungsmaßnahme nicht hindern kann. Mit zu berücksichtigen ist vielmehr, ob der festgelegte entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert Akzeptanz findet. Eine Verkaufsbereitschaft, jedoch nur zu höherem Erwerbspreis, steht der Zulässigkeit einer Entwicklungsmaßnahme nicht entgegen.

Die Regelung des § 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ist im Vermittlungsverfahren als Antwort auf den Antrag der Landesregierung Nordrhein-Westfalen aufgenommen worden, den Planungswertausgleich für alle durch Bebauungsplan im Wert gesteigerten Grundstücke einzuführen. Der Antrag zum Planungswertausgleich war u.a. mit 15.5 dem Beschluß des Bundesverwaltungsgerichts vom 20. 11. 1995 (- 4 NB 23.94 - DVB1. 1996, 264) begründet worden, nach der es der Gemeinde grundsätzlich nicht verwehrt sei, in ihrem Eigentum stehende Flächen für eine bestimmte Planung auszuwählen, ein Bebauungsplan aber nur dann die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfülle, wenn er die

städtebauliche Ordnung auch seiner Umgebung nicht in Frage stelle. Einen inmitten eines Wohngebiets liegenden kleineren Bereich dürfte die Gemeinde nicht allein deshalb unbeplant lassen, weil die Eigentümerin oder der Eigentümer nicht zum Verkauf an die Gemeinde bereit sei.

Vorbereitende Untersuchungen bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Durch die Neufassung des § 165 Abs. 4 BauGB wird das Entwicklungsmaßnahmenrecht im Stadium der Vorbereitung stärker an die Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme angeglichen. So wird bei der Entwicklungsmaßnahme künftig nicht mehr von Voruntersuchungen gesprochen, sondern wie bei der Sanierungsmaßnahme von vorbereitenden Untersuchungen.

Entscheidend ist, daß die vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wie bisher dazu dienen, Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach § 165 Abs. 3 BauGB zu gewinnen.

Wie auch bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme



- finden ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen die Beteiligungs- und Mitwirkungsvorschriften der §§ 137 bis 139 BauGB entsprechend Anwendung und

- ist ab diesem Zeitpunkt § 15 BauGB über die Zurückstellungsmöglichkeit von Vorhaben und die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anwendbar.

§ 165 Abs. 4 BauGB kann sich daher in gestraffter Form auf eine entsprechende Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 137 bis 141 BauGB beschränken.

Im übrigen wird zum Inhalt des neu gefaßten § 165 Abs. 4 BauGB auf die Erläuterungen zu § 141 Abs. 4 BauGB bei Sanierungsmaßnahmen verwiesen (vgl. Nr. 13.2).

Ortübliche Bekanntmachung der Entwicklungssatzung (§ 165 Abs. 8 BauGB)

Neben der ortsüblichen Bekanntmachung der Entwicklungssatzung zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ist nunmehr wie im Sanierungsrecht die sogenannte Ersatzbekanntmachung, d. h. beschränkt nur auf die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung, ausdrücklich für zulässig erklärt worden.

Auftrag an Entwicklungsträger oder einfache Beauftragte (§ 167 BauGB)

Die Regelungen zum Entwicklungsträgerrecht bleiben weitgehend unverändert. Den Gemeinden ist jedoch künftig die Möglichkeit eröffnet, sich für bestimmte Aufgaben eines „einfachen“ Beauftragten zu bedienen, an den nicht die Anforderungen gestellt werden, die ein Entwicklungsträger zu erfüllen hat. Als Aufgaben kommen vor allem Tätigkeiten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen in Betracht. Aufgaben zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, z.B. der Erwerb von Grundstücken oder die Bewirtschaftung von Mitteln, die der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienen, können einfachen Beauftragten wie bisher nicht übertragen werden.

Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169 Abs. I BauGB)

Viele der Änderungen in § 169 Abs. I Nr. I bis 10 BauGB sind redaktioneller Art und vollziehen lediglich im Sanierungsrecht vorgenommene Änderungen nach.

Die materiellen Änderungen durch die neuen Nrn. I, 2, 4, 5 und 7 in § 169 Abs. I BauGB dienen

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (21)

der Harmonisierung des Rechts der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit dem Sanierungsrecht.

Die neu eingefügte Nr. 9 in § 169 Abs. I BauGB bringt die nunmehr ins Baugesetzbuch aufgenommenen städtebauförderungsrechtlichen Vorschriften der §§ 164 a und 164-b BauGB auch für Entwicklungsmaßnahmen entsprechend zur Anwendung (vgl. bisher § 245 Abs. 11 BauGB i.V.m. § 58 des Städtebauförderungsgesetzes).

## 15.6 Überschußverteilung

§ 171 Abs. I BauGB und § 169 Abs. 8 BauGB regeln, daß die Einnahmen aus der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nur zur Finanzierung der Maßnahme zu verwenden sind. Auch bisher ist schon die Verteilung eines Überschusses der bei Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben vorgeschrieben. Der neu eingefügte Satz 2 regelt nunmehr die Grundsätze der Überschußverteilung in Anlehnung an den in das Sanierungsrecht übernommenen §156 a BauGB.

Die entsprechende Anwendung von § 156 a BauGB bedeutet, daß im Fall einer Veräußerung nach förmlicher Festlegung des Entwicklungsbereichs ein Überschuß

- an die Alteigentümerin oder den -eigentümer, die ihr Grundstück im Zuge der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme an die Gemeinde veräußert haben, sowie

- an die „bleibenden“ Eigentümerinnen und Eigentümer, bei denen die Gemeinde nach den Regelungen des § 166 Abs. 3 BauGB vom Grunderwerb abgesehen hat und die entsprechend § 154 BauGB einen Ausgleichsbetrag zahlen mußten,

je zur Hälfte zu verteilen ist. Für den Fall, daß die Gemeinde Grundstücke im Rahmen des Zwischenerwerbs ankauft und dann zum Neuordnungswert veräußert, muß die neue Eigentümerin oder der neue Eigentümer keine Ausgleichsbeträge bezahlen und wird deswegen auch nicht an der Überschußverteilung beteiligt.

Im übrigen wird auf die Erläuterungen zu § 156 a BauGB im Sanierungsrecht verwiesen (vgl. Nr. 13.7).

## 16 Milieuschutzsatzung (§ 172 Abs. I Satz 4 BauGB)

Mit dem neuen § 172 Abs. I Satz 4 BauGB werden die Länderregierungen ermächtigt, für Milieuschutzgebiete durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren . zu bestimmen, daß die Begründung von Wohnungseigentum und Teileigentum (gemäß § I des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.

Von dieser Länderermächtigung hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen keinen Gebrauch gemacht. Da eine Genehmigungspflicht nicht gilt, ist die durch das BauROG aufgenommene Regelung in §-172 Abs. I Satz 6 BauGB (danach wird § 20 Abs. 2 bis 4 BauGB über die Grundbuchsperrung für entsprechend anwendbar erklärt) in Nordrhein-Westfalen ohne Bedeutung. Ein sog. Negativtest ist bei der Begründung von Wohnungs--bzwl Teileigentum - in Gebieten mit einer Milieuschutzsatzung - nicht erforderlich.

## 17 Ergänzendes Verfahren für Satzungen

### 17.1 Allgemeines

§ 215 a BauGB-führt ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern einer städtebaulichen Satzung oder eines Flächennutzungsplans ein.

.Während Absatz I der Vorschrift einen gänzlich neuen Regelungsgehalt hat, dabei nur auf Satzungen anwendbar ist, handelt es sich bei Absatz 2 um den ehemaligen § 215 Abs. 3 BauGB. Dieser wird in verkürzter, aber inhaltlich unveränderter Form wegen des Sachzusammenhangs zur „Planerhaltung“ (vgl. die entsprechende Überschrift zum dritten Kapitel zweiter Teil vierter Abschnitt) nunmehr ebenfalls unter der Bezeichnung des ergänzenden Verfahrens geführt.

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

Ergänzendes Verfahren nach § 215 a Abs. I BauGB

2311

### 17.2.1 Heilbare Mängel

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

### 17.2.2 Anwendung im Anschluß an eine Normenkontrolle

Das ergänzende Verfahren nach Absatz I wird im Regelfall im Anschluß an ein Normenkontrollverfahren gemäß § 47 Abs. I Nr. I VwGO durchzuführen sein, wenn das Normenkontrollgericht zu der Annahme eines Mangels der beschriebenen materiellen Art gelangt (zur Normenkontrolle vgl. Nr. 17.1). Um hier die : bislang gebotene Nichtigkeitserklärung gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO zu vermeiden, ordnet § 215 a Abs. I Satz I BauGB einerseits an, daß die Mängel entgegen der früheren Rechtslage nicht zur Nichtigkeit der Satzung führen. Andererseits spricht Satz 2 als Rechtsfolge aus, daß bis zur Behebung der Mängel die Satzung keine Rechtswirkungen entfaltet, sie also schwebend unwirksam ist.

Als notwendige prozessuale Ergänzung sieht § 47 Abs. 5 Satz 4 -VwGO (Art. 8 BauROG) eine entsprechende Möglichkeit der Tenorierung durch das Normenkontrollgericht sowie eine Veröffentlichungspflicht vor. Danach kann das Oberverwaltungsgericht die Satzung bis zur Behebung der Mängel für „nicht wirksam“ erklären (erster Halbsatz). Um in diesem Fall den Rechts- schein der fortgeltenden Wirksamkeit der Sät-

3. 3. 98 (21)

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

18.

zung zu vermeiden, ist die Entscheidung des Normenkontrollgerichts 'in .gleicher Weise wie zuvor die Satzung zu veröffentlichen (zweiter Halbsatz).

### 17.2.3 Sonstige Anwendungsfälle

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

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

### 17.2.4 Verfahren der Mängelheilung

Das Verfahren zur Ergänzung des Plans durch die Gemeinde zwecks Behebung der vom Gericht festgestellten oder auf sonstige Weise erkannten Mängel setzt in derjenigen Phase des Satzungsverfahrens ein, in der der Fehler erfolgt ist. 18.2 Insbesondere bei Mängeln, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann auf die besonderen Beteiligungsregelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zurückgegriffen werden (vgl. Nr. 2.4.7). Bei Fehlern, die erst im Anschluß an das Beteiligungsverfahren erfolgt sind, reicht die Wiederholung der bis zur Bekanntmachung der Satzung vorgeschriebenen Verfahrensschritte. Im Falle der unter Nr. 16.2.1 als Beispiel erwähnten nachzuholenden Herausnahme des Satzungsgebiets aus einer Landschaftsschutzverordnung wäre, neben der Gemeinde auch die zuständige Naturschutzbehörde zur Fehlerheilung einzubeziehen. Durch die erneute Bekanntmachung wird die schwebende Un-

wirksamkeit mit Wirkung für die Zukunft beseitigt. Einer ausdrücklichen Bestätigung durch das Normenkontrollgericht, daß die von ihm festgestellten Mängel beseitigt worden sind, bedarf es nicht.

### 17.3 Ergänzendes Verfahren nach § 215 a Abs. 2. BauGB

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

Wegen der Rückwirkung der Heilung durch die erneute Inkraftsetzung hat diese Ausprägung des

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

Rechtsmittel

### 18.1 Normenkontrolle

Nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO entscheidet das Oberverwaltungsgericht über die Gültigkeit von Satzungen (Normenkontrollen), die „nach den Vorschriften des BauGB“ erlassen worden sind.

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

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

Wegfall der aufschiebenden Wirkung (§ 212 a BauGB)

Nach § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO haben Widerspruch und Anfechtungsklage grundsätzlich aufschiebende Wirkung. Dies gilt auch für Verwaltungsakte mit Doppelwirkung (§ 80 Abs. 1 Satz 2

VwGO), so daß Nachbarwidersprüche und Nachbarklagen gegen erteilte Baugenehmigungen an sich die aufschiebende Wirkung auslösen würden. Mit Eintritt der aufschiebenden Wirkung dürfte von der Baugenehmigung daher kein Gebrauch (mehr) gemacht werden; Bauarbeiten dürften nicht aufgenommen bzw. nicht fortgeführt werden.

Nach § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO entfällt die aufschiebende Wirkung jedoch „in anderen durch Bundesgesetz vorgeschriebenen Fällen, insbesondere für Widersprüche und Klagen Dritter gegen Verwaltungsakte, die Investitionen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen betreffen“. Eine derartige Regelung enthält nunmehr § 212 a Abs. I BauGB: „Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens haben keine aufschiebende Wirkung“.

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

In Fällen des gesetzlichen Ausschlusses der aufschiebenden Wirkung können, widerspruchsführende Dritte (im Regelfall Nachbarin oder Nachbar) bei der Baugenehmigungsbehörde oder der Widerspruchsbehörde die Aussetzung der Vollziehung beantragen (§ 80a Abs. I Nr. 2 i.V.m.

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

3. 3. 98 (22)

19

§ 80 Abs. 4 VwGO). Unabhängig davon kann gem. § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO bei dem Gericht der Hauptsache die Anordnung der aufschiebenden Wirkung beantragt werden.

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

Für bereits eingeleitete Rechtsbehelfsverfahren gilt gemäß den Grundsätzen des intertemporalen Prozeßrechts ab dem 1. Januar 1998 grundsätzlich das neue Recht. Vor diesem Datum eingelegte Rechtsbehelfe (Widerspruch und Anfechtungsklage) haben ihre aufschiebende Wirkung verloren. Weil damit hätte gerechnet werden müssen, daß während des Widerspruchs- oder Klageverfahrens die Behörde die sofortige Vollziehung des Bescheides anordnet, wird die Rechtsposition des Widerspruchsführers durch § 212 a Abs. I BauGB nicht in einer vertrauensschutzwürdigen Weise verschlechtert (vgl. OVG NW Beschl. vom 23. 1. 1998 - 7 B 2984/97 -). Die Beschwerde im gerichtlichen Verfahren auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes ist jedoch als Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs zu verstehen.

Überleitungsrecht

19.1 Allgemeines

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

Dies betrifft im einzelnen folgende besondere Überleitungsregelungen:

- § 234:

- § 235:

- § 236:

Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht,

Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,

Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen,

- § 238: Überleitungsvorschriften für Entschädigungen,

- § 239: Überleitungsvorschriften für die Bo.-denordnung,

- § 242: Überleitungsvorschriften für die Erschließung,

- § 243: Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz,

- § 245 b: Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich.

Diese besonderen Überleitungsvorschriften werden - mit Ausnahme der Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (vgl. Nr. 19.3) sowie für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (vgl. Nr. 19.4) - jeweils im Zusammenhang mit den einschlägigen Vorschriften erläutert und daher nachfolgend nicht behandelt.

## 19.2 Allgemeine Überleitungsvorschriften für das Baugesetzbuch

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

### 19.2.1 Eingeleitete Verfahren (§ 233 Abs. I BauGB)

§ 233 Abs. I Satz I BauGB sieht als allgemeinen Grundsatz vor, daß Verfahren - z.B. Flächennutzungsplanverfahren oder städtebauliche Satzungsverfahren -, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung (und damit vor dem 1. Januar 1998) förmlich eingeleitet worden sind, nach dem bis zu dieser Gesetzesänderung geltenden Recht fortgeführt und abgeschlossen werden.

Ist daher vor dem 1. Januar 1998 auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (i.V.m. einer Satzung nach Nr. 1 oder 2) BauGB a. F. ein Satzungsverfahren für eine Abrundungssatzung förmlich eingeleitet oder begonnen worden, kann dieses Satzungsverfahren nach dieser nach dem 31. Dezember 1997 an sich nicht mehr geltenden Vorschrift weitergeführt und abgeschlossen werden. Die auf der Grundlage des alten Rechts zeitlich erst nach dem 1. Januar 1998 in Kraft getretene Satzung wird daher auf der Grundlage von § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB a.F. wirksam (vgl. Nr. 19.2.3)..Zum Beispiel kann auch eine Gemeinde aus den neuen Ländern ein vor Außerkrafttreten von § 246 a Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 und Nr. 3 BauGB durch einen Aufstellungsbeschluß eingeleitetes Teil-Flächen-nutzungsplan- bzw. vorzeitiges Bebauungsplanverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abschließen. Die Gemeinde kann damit ihren Teil-Flächennutzungsplan'oder einen vorzeitigen Bebauungsplan auch über den 31. Dezember 1997 hinaus fertigstellen und in Kraft setzen, wenn sie zumindest vor diesem Stichtag mit dem Bauleitplanverfahren begonnen hat.

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

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

§ 233 Abs. 2 BauGB erstreckt die unter dem neu benannten Abschnitt der Planerhaltung zusammengefaßten Vorschriften zur Unbeachtlichkeit bzw. zur Heilung von Fehlern bei Flächennutzungsplänen und städtebaulichen Satzungen in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung auch auf solche Flächennutzungspläne und Satzungen, die auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes und damit vor dem 31. Dezember 1997 in Kraft getreten sind. Damit soll'- wie nach dem bisherigen § 244 BauGB -sichergestellt werden, daß auch ältere planungsrechtliche Grundlagen, die an Fehlern leiden, nicht nach den zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens geltenden Planerhaltungsvorschriften des Bundesbaugesetzes oder Baugesetzbuches beurteilt werden; sondern jeweils nach der neuesten Gesetzesfassung. Gerade auch Flächennutzungspläne oder Satzungen, die noch auf der Grundlage des alten Bundesbaugesetzes in Kraft getre-

3. 3. 98 (22)

241. Ergänzung- SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

2311

ten sind, sollen daher in den Genuß der aktuellen Planerhaltungsvorschriften des ab dem 1. Januar ' 1998 geltenden Baugesetzbuchs kommen.

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



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

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

. BauGB a. F.

- Schließlich stellt die Regelung in Ergänzung der allgemeinen Überleitungsvorschrift des Absatzes I ausdrücklich klar, daß, wenn von dem Wahlrecht, ein noch nicht abgeschlossenes Verfahren nach dem bisherigen Recht fortzuführen, Gebrauch gemacht wird (vgl. Nr. 19.2.1), die auf dieser Grundlage in Kraft getretenen Pläne oder Satzungen die vom bisherigen Recht für sie vorgesehenen Rechtswirkungen entfalten.

19.3 Überleitungsvorschrift für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§ 235 BauGB)

Gemäß § 235 BauGB gilt - in Abweichung von der allgemeinen Überleitungsregelung des § 233 Abs. I BauGB -, daß ab dem Inkrafttreten am 1. Januar 1998 für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die neuen Vorschriften dieses Gesetzes Anwendung finden.

Dies bezieht sich auch auf solche Maßnahmen, für die bereits vor dem 1. Januar 1998 der Beginn i von vorbereitenden Untersuchungen bzw. Voruntersuchungen beschlossen worden ist, die also schon einen qualifizierten Vorbereitungsstand erreicht haben. Rechtsvorgänge und Verfahrensschritte, die nach früherem Recht wie dem Städtebauförderungsgesetz, nach dem Maß-

gesetz zum Baugesetzbuch oder früheren Fassungen des Baugesetzbuches vorgenommen und abgeschlossen worden sind, haben weiter rechtlich Bestand und müssen nicht wiederholt werden.

Weitergehende Überleitungsvorschriften sind in § 235 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB geregelt.

#### 19.3.1 Entwicklungsmaßnahmen vor Juli 1987

§ 235 Abs. 1 Satz 2, 1. Halbsatz BauGB legt wie bisher § 245 a Abs. 2 BauGB fest, daß bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, die vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegt worden sind, die §§ 165 bis 171 BauGB in der bis zum 30. April 1993 geltenden Fassung weiter anzuwenden sind. § 235 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB greift die bisherige Überleitungsregelung des § 245 Abs. 9 BauGB auf. Erfaßt werden die Fälle, in denen der räumliche Geltungsbereich einer vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geändert werden soll. Eine solche Änderung ist auch weiterhin auf der Rechtsgrundlage des § 53 des Städtebauförderungsgesetzes zu vollziehen.

#### 19.3.2 Sanierungsmaßnahmen vor Januar 1998

§ 235 Abs. 2 BauGB betrifft städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich festgelegt worden sind und bei denen nur die Genehmigungspflicht für Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung ausgeschlossen wurde. In diesen Fällen bedarf eine Teilung auch künftig der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Die Gemeinde hat daher dem Grundbuchamt unverzüglich nachträglich Sanierungssatzungen mitzuteilen,

- die vor dem 1. Januar 1998 förmlich festgelegt worden sind,
- bei denen die Genehmigungspflicht nach dem bisher geltenden § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen worden ist und
- die unter Anwendung des bisher geltenden § 144 Abs. 1 BauGB eine Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen enthalten,

da bei diesen Sanierungssatzungen bisher noch kein Grundbuchvermerk eingetragen ist. Im übrigen wird auf die Erläuterungen zu § 144 BauGB im Sanierungsrecht verwiesen (vgl. Nr. 13.4.1).

#### 19.3.3 Vorbereitende Untersuchungen für Sanierungsmaßnahmen vor Mai 1993

§ 235 Abs. 3 BauGB entspricht dem bisherigen § 245 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Dieser Absatz hat ausschließlich Bedeutung für Sanierungsmaßnahmen in den alten Ländern und betrifft die am 1. Mai 1993 in Kraft getretene Neuregelung des § 141 Abs. 4 BauGB und die dort geregelte Zurückstellungsmöglichkeit für Baugesuche und Anträge auf Erteilung von Teilungsgenehmigungen ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen. Nach § 235 Abs. 3 BauGB kommt § 141 Abs. 4 BauGB in der ab dem 1. Mai 1993 geltenden Fassung dann nicht zur Anwendung, wenn der Beschluß über den Beginn

der vorbereitenden Untersuchungen bereits vor dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes am 1. Mai 1993 bekanntgemacht worden ist.

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

§ 243 Abs. I BauGB löst die innige der Aufhebung des BauGB-MaßnG durch Artikel 11 Abs. 2 des BauROG nicht mehr geltenden Überleitungsvorschriften der §§ 11 und 13 bis 19 BauGB-MaßnG ab (Hinweis: Anstelle von § 12 BauGB-MaßnG gilt § 234 BauGB unmittelbar). Die Über-

241. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 15. 7. 1998 = MBl. NW. Nr. 48 einschl.)

#### 3. 3. 98 (23)

leitungsvorschrift für das BauGB-MaßnG verweist auf die Grundregel des § 233 BauGB, die damit entsprechend auf Verfahren, Pläne, Satzungen und Entscheidungen, die auf der Grundlage des BauGB-MaßnG eingeleitet, in Kraft getreten oder wirksam geworden sind, anzuwenden ist. Damit gelten die Ausführungen. zu Nr. 19.2 entsprechend.

#### 19.5 Überleitungsrecht für Rechtsbehelfe

Eine gesonderte Überleitungsvorschrift für Rechtsbehelfe (Widerspruch, Anfechtungsklage, Normenkontrolle, usw.) im Bereich des Bauplanungsrechts ist bewußt nicht getroffen worden. Soweit durch § 212 a BauGB sich diesbezüglich die Rechtslage verändert hat, gelten die Rechtsgrundsätze des intertemporalen Prozeßrechts. Dies bedeutet, daß ein nach bisherigem Recht eingelegter Rechtsbehelf zulässig bleibt und ggf. (z-. B. Beschwerde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes) als Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gem. § 80 a Abs. I VwGO zu verstehen ist (vgl. Nr. 18.2.).

#### 20 Geltungsdauer

Gegenüber Gemeinden und Gemeindeverbänden gilt dieser RdErl. bis zum 31. 12. 2003.

2311