

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr. 470/2004</b>
<b>Mitteilungsvorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>
<b>für die Sitzung des ▼</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
<b>Planungsausschusses</b>	<b>25.11.2004</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Information über Änderungen des Baugesetzbuches nach dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau**

**Inhalt der Mitteilung:**

@->

Das Baugesetzbuch ist im Sommer dieses Jahres in einigen Bereichen geändert worden. Die neue Fassung des Gesetzes trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Wesentlicher Anlass für das Gesetzgebungsverfahren war die sog. Plan-UP-Richtlinie des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Eine Zusammenfassung der wichtigsten Änderungen ist dieser Vorlage beigelegt. Der Schwerpunkt der Änderungen liegt auf der generellen Einführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne. Der Bundesgesetzgeber hat die Übernahme des EU-Rechts in nationales Recht darüber hinaus genutzt, das BauGB in Teilen strukturell neu zu gliedern und inhaltlich zu ergänzen. Das neue Gesetz gilt für alle Pläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet werden.

# Änderungen des BauGB 2004 durch das EAG

## Gliederung

- Einleitung
- Umweltprüfung
- Bauleitplanung allgemein
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- F-Plan, B-Plan, vereinfachtes Verfahren
- Sicherung der Bauleitplanung
- Zulässigkeit von Vorhaben, Satzungen
- Besonderes Städtebaurecht
- Planerhaltungs- und Heilungsvorschriften

## Einleitung

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist als Artikelgesetz am 20.07.2004 in Kraft getreten. Wesentlicher Anlass für das Gesetzgebungsverfahren war die sog. Plan-UP-Richtlinie des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme. Der Bundesgesetzgeber hat die Übernahme des EU-Rechts in nationales Recht genutzt, das BauGB in Teilen strukturell neu zu gliedern und inhaltlich zu ergänzen. Das neue Gesetz gilt für alle Pläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet werden.

## Die Umweltprüfung

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung (F-Plan und B-Plan) nunmehr einheitlich, vollständig und abschließend im Baugesetzbuch geregelt.

Die UP entspricht im Wesentlichen dem, was bereits nach geltender Rechtslage für eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung vorzunehmen ist.

Die Vorschriften des BauGB – und damit auch die Verpflichtung zur UP – gelten gemäß § 1 Abs. 8 für Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

## Verfahren der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4)

Die UP dient der Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung) beschrieben sind. Der in Nr. 7 aufgeführte Katalog der Belange sowie die Vorgaben des § 1a können in der Praxis als

Checkliste für die UP verwendet werden, ergänzt um die als Anlage zum BauGB aufgeführte Gliederung des Umweltberichts.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan (F-Plan und B-Plan) fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung „angemessenerweise“ erforderlich ist (Satz 2 u.3). Es dürfen also keine überzogenen Anforderungen an die Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen gestellt werden. Bei der Festlegung des Umfangs der UP wird die Gemeinde von den Behörden und TÖB im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 unterstützt. Zu untersuchen sind nur die voraussichtlichen *erheblichen* Umweltauswirkungen (negative und positive).

§ 2 Abs. 4 Satz 5 enthält die sog. Abschichtungsregelung: „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplansverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“

Künftig müssen im Rahmen der UP auch die Nullvariante (Entwicklung der Umwelt ohne die Planung; Punkt 2b der Anlage) und die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ auf ihre Umweltauswirkungen geprüft werden (Punkt 2d der Anlage).

- Nullvariante oder Status-Quo-Prognose: „In der Regel wird die Entwicklung der Umwelt ohne die Planung in der Praxis unaufwändig festgestellt werden können. Insbesondere, wenn bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, wird in der Regel davon ausgegangen werden können, dass dieser sich auch künftig ohne die Planung nicht verändern wird.“ [1; 17] „Erforderlich ist hier in der Regel nur eine verbalargumentative Abschätzung.“ [5; 103]
- Planungsalternativen: Die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans sind bei der Auswahl möglicher Planalternativen zu berücksichtigen. Grundsätzlich andere Planungen sind dabei nicht zu prüfen. „Wenn die Frage der Standortalternativen [...] bereits im Flächennutzungsplan geprüft und entschieden ist, darf sich die Bebauungsplanung in der Regel auf in Betracht kommende Varianten zur Innenausgestaltung des Plankonzepts (etwa im Hinblick auf mögliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) konzentrieren. [...] Wegen der Fragen zu Standortalternativen kann i.d.R. auf den Flächennutzungsplan verwiesen werden.“ [5; 103]

## **Zeitliche Abfolge der Umweltprüfung**

Im Hinblick auf die künftig im Umweltbericht als gesondertem Teil der Planbegründung darzustellende Umweltentwicklung bei der Nullvariante bzw. bei Alternativplanungen sind die Umweltbelange zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Verfahren zu erheben. Auch wenn das Gesetz selbst keine chronologische Abfolge der Planungsschritte vorgibt, dürfte es zweckmäßig sein, schon in der Phase der Vorarbeiten zum städtebaulichen Vorentwurf erste Umwelterhebungen durchzuführen bzw. vorläufig festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

## **Der Umweltbericht**

Der Umweltbericht bildet nach § 2a einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange dargelegt werden. Die Abwägung der Umweltbelange gegenüber anderen Belangen in der Pla-

nung erfolgt nicht im Rahmen des Umweltberichts, sondern ist – wie bisher – Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Im Umweltbericht ist eine Beschränkung auf das Wesentliche geboten, sowohl aus Gründen der Arbeitseffizienz als auch der Übersichtlichkeit und damit der Transparenz für Öffentlichkeit und Bürger. Im UB sind nur die Ergebnisse der verschiedenen Gutachten darzustellen. Verweise auf andere Teile der Begründung (z.B. bzgl. Beschreibung der Planung) oder die Gutachten sind möglich.

Die inhaltliche Gliederung des UB ergibt sich (wenn auch nicht zwingend) aus der laut § 2 Abs. 4 zu diesem Zweck anzuwendenden Anlage zum BauGB.

Dem UB ist am Ende eine allgemein verständliche Zusammenfassung beizufügen. Sie soll es Dritten ermöglichen, sich ohne nähere Fach- und Sachkenntnisse über den Inhalt des UB zu informieren.

## **Zusammenfassende Erklärung**

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

- Umweltbelange
  - Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
  - der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- in dem jeweiligen Bauleitplan.

„Diese zusammenfassende Erklärung kann nur die Aufgabe haben, die vorgeschriebenen Pflichtpunkte unter weitgehender Verweisung auf die jeweiligen Fundstellen in der Planbegründung und in den ergänzenden Unterlagen kurz abzuhandeln, so dass diese Erklärung gewissermaßen nur einen knappen Überblick vermittelt und eine ‚Lotsenfunktion‘ zu den einschlägigen Stellen der Planbegründung und gegebenenfalls auch zu weiteren Planunterlagen übernimmt.“ [4; 98]

Die zusammenfassende Erklärung ist neben Plan und Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten (§ 10 Abs. 3 Satz 2).

## **Monitoring**

Das sog. Monitoring ist geregelt in § 4c Überwachung: „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht [...] angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden“.

Das Monitoring gilt gemäß § 244 Abs. 3 für alle Bauleitplanverfahren, die nach dem 20.07.2004 förmlich begonnen wurden. Das neue Instrument kann den jeweiligen planerischen Umständen des Einzelfalls auf örtlicher Ebene angepasst werden, um so bei möglichst geringem Verwaltungsaufwand das geeignete Konzept der Überwachung zu verwirklichen.

Das geplante Monitoring-Konzept ist im Umweltbericht darzustellen und wird so zum Gegenstand von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Das heißt, bereits während des Planaufstellungsverfahrens muss sich die Gemeinde mit dem Thema auseinandersetzen.

„Es müssen nicht sämtliche Umweltauswirkungen überwacht werden; die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheiten bestanden. [...] Bei der Ausweisung eines Gewerbegebiets kann es z.B. vorrangig auf die tatsächliche Entwicklung der Verkehrsströme oder Lärmemissionen ankommen.“ [1; 34]

„Eine Überwachung kann grundsätzlich erst einsetzen, wenn die Festsetzungen des Plans zumindest teilweise realisiert sind, da ohne Realisierung auch keine Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden können. Der Gemeinde steht es offen, eine bestimmte Frist für die erstmalige Überwachung festzulegen (z.B. fünf Jahre nach Inkrafttreten des Plans) oder die Überwachung an den Eintritt einer Bedingung zu knüpfen wie z.B. die Realisierung eines bestimmten Anteils der Planung“ [1; 34]. Es ist der Gemeinde unbenommen, „die Überwachung verschiedener Baugebiete zusammenzufassen oder ggf. sogar für das gesamte Gemeindegebiet ein einheitliches Monitoring-Konzept zu entwickeln.“ [1;35]

## **Bauleitplanung allgemein**

### **Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1)**

Die Anforderungen an die Bauleitplanung werden in den § 1 Abs. 5 und 6 ausführlicher dargestellt als bisher, was materiell keine Änderung bedeutet, da der Katalog auch bisher nicht abschließend war.

Die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 ist ergänzt worden um die Verpflichtung, Flächen einer Wiedernutzung zuzuführen sowie Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die Ergänzung der Bodenschutzklausel könnte dazu führen, dass Planungen im Außenbereich künftig ausführlicher begründet werden müssen.

### **Aufstellung der Bauleitpläne (§ 2)**

Das gemeindliche Abstimmungsgebot wird in Abs. 2 ergänzt um ein Abwehrrecht. Die Gemeinden können sich künftig auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung (z.B. im Gebietsentwicklungsplan) zugewiesene Funktionen berufen, wenn eine Nachbargemeinde diese unterlaufen will. Das Abwehrrecht ergänzt die Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4.

Neben den Zielen der Raumordnung werden ausdrücklich „Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche“ genannt, auf die sich eine Gemeinde im Abstimmungsverfahren berufen kann. „So kann sich bspw. eine übergangene Gemeinde [künftig] im Rahmen eines Normenkontrollantrags gerichtlich gegen ein nicht abgestimmtes Einzelhandelsgroßprojekt wehren. [...] Wesentliches Merkmal für die Gefährdung eines zentralen Versor-

gungsbereichs wird wohl sein, ob eine erhebliche Kaufkraftabschöpfung zu erwarten ist“ [3;16], was i.d.R. durch Gutachten zu belegen sein wird.

## **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3)**

Die Regelungen der frühzeitigen Beteiligung in § 3 Abs. 1 sind unverändert geblieben. Mit dem Ersetzen des Begriffs „Bürger“ durch „Öffentlichkeit“ ist keine inhaltliche Änderung verbunden. Neben der Anpassung an die europarechtliche Terminologie dient die Änderung insbesondere der Klarstellung, dass eine Beteiligung an Bauleitplanverfahren auch Personen möglich ist, die nicht Bürger im Sinne der Landeskommunalgesetze sind. Auch Verbände, die nicht Träger öffentlicher Belange sind, können sich wie bisher im Rahmen der Beteiligung nach § 3 äußern.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 sind nunmehr in der öffentlichen Auslegung neben den Entwürfen der Bauleitpläne einschließlich Begründung auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen (von Privaten, Verbänden oder Behörden, auch von Fachabteilungen der eigenen Verwaltung; aus der frühzeitigen Beteiligung oder außerhalb dieses Verfahrensschrittes eingegangen). Die Verpflichtung beschränkt sich auf Stellungnahmen mit umweltbezogenem Inhalt und hierbei wiederum nur auf die mit *wesentlichen* Inhalten. Die Gemeinde kann der Einfachheit halber auch alle Stellungnahmen auslegen. In jedem Fall ist zu prüfen, ob die Stellungnahmen Betriebsgeheimnisse oder sonstige den Datenschutzbestimmungen unterliegende Informationen enthalten.

### **Beteiligung der Behörden (§ 4)**

Neu eingeführt wurde in § 4 Abs. 1 eine mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) vergleichbare frühzeitige Behördenbeteiligung. Wie für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung reicht eine Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ein konkreter Vorentwurf ist folglich nicht unbedingt erforderlich. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Stellungnahmen zum Inhalt der Planung können zweckmäßig sein, sind aber noch nicht zwingend erforderlich. Der Begriff Scoping wird gerne im Zusammenhang mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwendet, kommt allerdings in § 4 Abs. 1 selbst nicht vor. Mehr zur frühzeitigen Behördenbeteiligung im Kapitel zur Umweltprüfung.

### **Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung (§ 4a)**

Im neuen BauGB taucht der Begriff der „Anregung“ nicht mehr auf. Es wird nur noch von Stellungnahmen gesprochen, in der Öffentlichkeits- wie auch in der Behördenbeteiligung.

Nach § 4a Abs. 4 können bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzend elektronische Informationstechnologien genutzt werden, insbesondere also der Entwurf des Bauleitplans *zusätzlich zur Auslegung* in das Internet eingestellt werden. Anders bei der

Behördenbeteiligung: Die Einstellung des Planentwurfs in das Internet kann dessen postalische Zusendung entbehrlich machen.

## **F-Plan, B-Plan, vereinfachtes Verfahren**

### **Der Flächennutzungsplan (§ 5)**

Der Begriff „Erläuterungsbericht“ zum Flächennutzungsplan wird durch die Bezeichnung „Begründung“ ersetzt (§§ 2a u. 5 Abs. 5).

Zwecks Steuerung privilegierter Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden; Darstellung von Konzentrationszonen z.B. für Windkraftanlagen (§ 5 Abs. 2b).

Mit der Ergänzung in § 5 Abs. 1 Satz 3 wurde eine regelmäßige Überprüfung des Flächennutzungsplans eingeführt. Der F-Plan gilt zwar weiterhin unbefristet, soll aber spätestens alle 15 Jahre nach seiner Aufstellung überprüft und wenn notwendig an neue städtebauliche Erfordernisse angepasst werden. Die Pflicht zur Überprüfung von Flächennutzungsplänen, die vor dem 20.07.2004 aufgestellt worden sind, besteht jedoch erst ab 01.01.2010. Im BauGB wird nicht ausgeführt, was passiert, wenn sich die Gemeinde nicht an die Pflicht zur Überprüfung des F-Plans hält.

### **Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan (§ 9)**

Der neue § 9 Abs. 2 enthält nunmehr die Möglichkeit der Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen (Baurecht auf Zeit): „Im Bebauungsplan kann in *besonderen Fällen* festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzung und Anlagen nur 1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“

Beispiel zu 1: Befristete Festsetzung von Zweckbauten (z.B. Messebauten, Gartenschauen, Expo, Musicalhallen) mit Festsetzung der Anschlussnutzung

Beispiel zu 2: Errichtung einer Lärmschutzwand vor Aufnahme einer schutzbedürftigen Wohnnutzung

Die Festsetzung bedingter oder befristeter Nutzungen kann auch Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein. § 11 wurde entsprechend ergänzt.

### **Vereinfachtes Verfahren (§ 13)**

Das Vereinfachte Verfahren war nach altem Recht nur für die Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen anwendbar (sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind). Künftig ist auch die Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem Vereinfachten Verfahren möglich, wenn durch den Plan in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Als Beispiele für die künftige Anwendung von § 13 werden genannt: Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten etc. an städtebaulich nicht integrierten Standorten, Ausschluss von störenden Gewerbebetrieben. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Baugebietsausweisung bestehen bleibt, und nur eine einzelne Nutzung ausgeschlossen wird.

Das Verfahren selbst bleibt unverändert.

Eine förmliche Umweltprüfung und ein Monitoring sind nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3), da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass bei den genannten Prämissen für ein Vereinfachtes Verfahren keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aber Achtung: „Bauleitpläne müssen auch im vereinfachten Verfahren mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 vereinbar sein. Mögliche Auswirkungen auf die unterschiedlichen Belange und somit auch auf die Umwelt sind daher – wie bisher – zu ermitteln und in der allgemeinen Abwägung zu berücksichtigen.“ [3; 5] „Nicht ausgeschlossen ist im vereinfachten Verfahren die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.“ [1; 39]

## **Sicherung der Bauleitplanung**

### **Zurückstellung von Baugesuchen auf F-Plan-Ebene (§ 15)**

Der neue Abs. 3 des § 15 erweitert die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen vom Bebauungsplan auf den Flächennutzungsplan für den Fall, dass die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des F-Plans bzw. zur Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplans zur Darstellung sog. Konzentrationsflächen (z.B. für Windenergieanlagen).

### **Veränderungssperre (§ 17)**

Die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde entfällt für

- die Verlängerung einer Veränderungssperre um ein weiteres Jahr (Abs. 2)
- die ganz oder teilweise erneute Inkraftsetzung einer Veränderungssperre nach Ablauf der Geltungsdauer (Abs. 3)

### **Wegfall der Teilungsgenehmigung (§§ 19, 20)**

Die Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken wird grundsätzlich abgeschafft. Der neue § 19 beschränkt sich nunmehr in Abs. 1 auf eine Definition des Begriffs der Grundstücksteilung sowie in Abs. 2 auf eine materiell-rechtliche Regelung für Grundstücksteilungen: „Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.“

Bestehende Satzungen können die Gemeinden nach § 244 Abs. 5 durch Satzung aufzuheben (was in der Literatur empfohlen wird wegen der Rechtssicherheit).

## Zulässigkeit von Vorhaben, Satzungen

### Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33)

Vor Rechtskraft des Bebauungsplans ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgeschlossen sind (einschließlich ggf. erneuter Beteiligung bei Änderung des Plans nach der ersten Offenlage). Dies entspricht der Vorgabe aus dem Europarecht, das Konsultationen von Öffentlichkeit und Behörden als wichtigem Bestandteil der Umweltprüfung voraussetzt.

Ein Vorhaben kann vor einer im Verfahren erforderlichen *erneuten* öffentlichen Auslegung genehmigt werden, wenn die Planänderung keine Auswirkungen auf das Vorhaben hat (Abs. 2).

Eine vorzeitige Genehmigung vor der Offenlage (§ 33 Abs. 2 alt) gibt es nicht mehr. Diese Regelung der vorzeitigen Genehmigung gilt künftig nur noch für vereinfachte Planverfahren nach § 13, für die keine Umweltprüfung erforderlich ist (Abs. 3).

### Zulässigkeit nach § 34

In § 34 wird ein neuer Abs. 3 eingefügt zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Insbesondere bei der Zulassung von großflächigem Einzelhandel muss künftig als zusätzliches Kriterium geprüft werden, ob schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (auch in Nachbargemeinden; diese werden somit klageberechtigt). Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nicht zulässig. Laut Mustererlass sind dabei mögliche schädliche Auswirkungen insbesondere unter dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nachvollziehbar zu ermitteln und zu begründen (auch wenn dies im Gesetz nicht explizit erwähnt wird).

Bisher konnte man die Häufung kleinerer Einzelhandelseinheiten nur über den Begriff des Einkaufszentrums abwehren. Das war meist schwierig. Die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben kann mit der neuen Regelung künftig im unbeplanten Innenbereich leichter verhindert werden. Bei den Oberverwaltungsgerichten geht man davon aus, dass ein Kaufkraftabfluss von mehr als 10 % als schädliche Auswirkung anzusehen ist. Nicht geklärt und vom Gesetzgeber bewusst offen gelassen ist jedoch die Frage, ob die Nachweispflicht bei der Gemeinde oder beim Vorhabenträger liegt.

Der neu eingefügte Abs. 3a ermöglicht eine erleichterte Genehmigung der Erweiterung und Erneuerung zulässigerweise errichteter Gewerbe- oder Handwerksbetriebe im unbeplanten Innenbereich. Damit wird eine Regelung wieder eingeführt, die bereits zwischen 1987 und 1997 bestand und mit dem BauROG aus dem BauGB herausgenommen worden war.

### Zulässigkeit nach § 35

„Mit dem neuen § 35 Abs. 1 Nr. 6 werden Vorhaben zur Nutzung von aus Biomasse erzeugter Energie gefördert. Die Errichtung entsprechender Anlagen im Außenbereich ist nunmehr unter der Voraussetzung privilegiert, dass diese Anlagen zum einen im Zusam-

menhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb stehen und zum anderen eine Größe von 0,5 MW installierte elektrische Leistung nicht überschreiten.“ [3; 18]

Der unveränderte raumordnerische und kommunale Planvorbehalt (Darstellung von Konzentrationszonen im Flächennutzungsplan) wie auch die neu ins Gesetz aufgenommene Rückbauverpflichtung beziehen sich nur auf folgende privilegierte Vorhaben:

- Gartenbaubetriebe
- Versorgungsanlagen
- Emittierende bzw. zweckbestimmte Vorhaben (z.B. Intensivtierhaltung)
- Wind- und Wasserenergieanlagen
- Biomasseanlagen

und nicht auf privilegierte land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Kernenergieanlagen. Die Rückbauverpflichtung gilt ebenso wenig für sonstige Vorhaben nach Abs. 2 (z.B. Wohnbauten). Die Rückbauverpflichtung soll die Baugenehmigungsbehörde durch Baulast oder in anderer Weise (z.B. durch Sicherheitsleistung) sicherstellen (§ 35 Abs. 5 Satz 3).

## **Satzungen nach §§ 34 und 35**

Für die Satzungen nach § 34 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) und § 35 (Außenbereichssatzung) besteht keine förmliche Pflicht zur Erstellung einer Umweltprüfung, da dies europarechtlich nicht geboten ist.

Die Satzungen nach §§ 34 und 35 erfordern zwar keine förmliche UP (da sie keine neuen Baurechte schaffen), es gilt jedoch, dass die Satzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein müssen, was bedeutet, dass die Satzungen die Vorgaben des § 1 zu beachten haben; dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung der Auswirkungen der Satzungen auf die berührten Umweltbelange ein. Die bisherige Rechtslage zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 bleibt unverändert.

Der in §§ 34 und 35 bisher für die Ergänzungssatzung und die Außenbereichssatzung enthaltene Satz „Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde“ ist gestrichen worden. Die Satzungen sind folglich künftig nicht mehr genehmigungspflichtig. Die Länder werden jedoch in § 246 ermächtigt, eine Anzeigepflicht für diese Satzungen einzuführen.

## **Besonderes Städtebaurecht**

### **Bodenordnung / Umlegung**

Im Mittelpunkt [der Änderungen zur Bodenordnung] stand die Fortentwicklung der Grenzregelung hin zu einer vereinfachten Umlegung. Es können nunmehr nicht nur unmittelbar aneinander grenzende Grundstücke, sondern auch Grundstücke in der engeren Nachbarschaft einbezogen werden.

## Stadtumbau

Bevölkerungsabnahme und strukturelle Anpassungsprozesse der Wirtschaft müssen sozial verträglich gestaltet werden. „Die Kommunen erhalten [mit dem neu im BauGB aufgenommenen Instrument des Stadtumbaus] erstmals die rechtliche Grundlage für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen auch in solchen Gebieten, in denen es des Einsatzes des umfangreichen, aber auch starren und hoheitlich ausgerichteten Instrumentariums der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme nicht bedarf. So liegt die Besonderheit der neuen Regelungen im Vorrang des konsensualen Handelns gegenüber dem hoheitlichen Vorgehen des Sanierungsrechts. [Nach der Definition in § 171a Abs. 2] ist maßgebend für eine Stadtumbaumaßnahme, dass hierdurch für von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffene Gebiete Anpassungen getroffen werden, die der Herstellung einer nachhaltigen (neuen) städtebaulichen Struktur dienen.“ [3;19]

Als Beispiele werden großflächige Wohnungsleerstände, Wohnumfeldverbesserungen, Anpassung der städtischen Infrastruktur oder die Wiedernutzung innerstädtischer Brachen genannt.

Als Voraussetzung für die Instrumente des Stadtumbaus, die großenteils auf Regelungen zu Sanierung oder Entwicklungsmaßnahmen zurückgreifen (Beteiligung der Betroffenen, Auskunftspflicht, Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, Veränderungssperre) gelten die Abgrenzung eines Stadtumbaugebietes und die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

## Soziale Stadt

„Mit den Regelungen zur ‚Sozialen Stadt‘ hat der Gesetzgeber in ähnlicher Weise auch auf die sozialen Probleme in benachteiligten Stadtquartieren reagiert. Mit der Neuregelung soll das im Jahr 1999 eingeleitete Bund-/Länderprogramm ‚Soziale Stadt‘ unterstützt werden. Das Programm fördert Kommunen, die in ihren Orts- und Stadtteilen erhebliche soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme zu verzeichnen haben. Die bisherigen Programmziele des Programms ‚Soziale Stadt‘ finden in § 171e jetzt ihre Entsprechung. Ziel ist dabei insbesondere die Verankerung geeigneter Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten und eine bessere Bündelung des Mitteleinsatzes.“ [3; 19]

## Planerhaltungs- und Heilungsvorschriften

Der Katalog der Form- und Verfahrensvorschriften, deren Verletzung für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne beachtlich ist, wird weiterhin in § 214 abschließend aufgeführt. Der Katalog hat kleinere Änderungen und Ergänzungen erfahren. Interessant ist der Stellenwert des Umweltberichts. „Fehler im Hinblick auf die Planbegründung sind unbeachtlich, wenn die Begründung unvollständig ist. Für Fehler in bezug auf den Umweltbericht gilt diese Unbeachtlichkeit jedoch nur, wenn die Begründung hierzu in *unwesentlichen* Punkten unvollständig ist.“ [3; 20]

Die Frist für die Geltendmachung von Fehlern beträgt gem. § 215 einheitlich zwei Jahre. Damit ist die Frist zur Rüge eines Mangels an die Frist für einen Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan angeglichen worden. Weiterhin unbefristet können Fehler bzgl. eines fehlenden (Satzungs-)Beschlusses, der Verfehlung des Hinweiszwecks der

Schlussbekanntmachung und eines fehlerhaften *Abwägungsergebnisses* geltend gemacht werden.

## Quellen

- [1] Muster-Einführungserlass der ARGEBAU zum EAG Bau
- [2] vhw NRW: Die BauGB-Novelle 2004, Skript zum Seminar am 06.05.2004
- [3] Deutscher Städte- und Gemeindebund: Das BauGB 2004, Eine Arbeitshilfe für die kommunale Praxis, Dokumentation N° 41, Sept. 2004
- [4] Heinz Janning: Die Umweltprüfung im Ablauf des Bebauungsplanverfahrens; Skript zum DIFU-Seminar in Frankfurt, 29. u. 30.09.2004 Baurechtsnovelle 2004 Neue Anforderungen an die Bauleitplanung
- [5] Heinz Janning: Der Umweltbericht – Funktion, Inhalt und Aufbau; Skript zum DIFU-Seminar in Frankfurt, 29. u. 30.09.2004 Baurechtsnovelle 2004 Neue Anforderungen an die Bauleitplanung
- [6] Matthias Roder: Anforderungen der SUP-Richtlinie an ein Monitoring für Pläne und Programme; Skript zum DIFU-Seminar in Frankfurt, 29. u. 30.09.2004 Baurechtsnovelle 2004 Neue Anforderungen an die Bauleitplanung

<-@

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung: <ul style="list-style-type: none"><li>- Eigenanteil:</li><li>- objektbezogene Einnahmen:</li></ul>	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	