

**Planspiel „BauGB-Novelle 1997“**  
Ergebnisse des Praxistests und  
Text des Regierungsentwurfs

Arno Bunzel  
Petra Lau  
Rolf-Peter Löhr  
Rudolf Schäfer

- Auftraggeber: Bundesministerium für Raumordnung,  
Bauwesen und Städtebau  
Auftragnehmer: Deutsches Institut für Urbanistik  
Unterauftragnehmer: Forschungsgruppe Stadt & Dorf,  
Prof. Dr. Rudolf Schäfer

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Einführung</b> .....	19
	1. Aufgabe eines Verwaltungsplanspiels im Rahmen von Gesetzgebungsvorhaben .....	19
	2. Möglichkeiten und Grenzen des Verwaltungsplanspiels .....	20
	3. Gegenstand des Planspiels .....	21
	4. Ablauf des Planspiels .....	22
<b>II.</b>	<b>Grunddaten der Planspielkommunen</b> .....	27
	1. Bad Zwischenahn .....	27
	2. Flensburg .....	29
	3. Karlsruhe .....	32
	4. Leipzig .....	34
	5. Sankt Augustin .....	37
	6. Schopfheim .....	40
	7. Kreis Dahme-Spreewald .....	42
	8. Kreis Nordfriesland .....	45
<b>III.</b>	<b>Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne</b> .....	49
	1. Überblick über die geänderten Vorschriften .....	49
	2. Privilegierung von Bebauungsplänen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs (entfällt) .....	50
	3. Mitteilung über die Ergebnisse der Abwägung bei Massenein- wendungen - § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 4 b) cc)) .....	51
	4. Frist der wiederholten Auslegung - § 3 Abs. 3 BauG (RegE Art. 1 Nr. 4 c) bb)) .....	52
	5. Beschränkung des Kreises der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange - § 4 Abs. 1 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 5) .....	54

6.	Inhaltliche Beschränkung der Stellungnahmen der TÖB - § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB (RegE Art 1 Nr. 5).....	55
7.	Abwägung der TÖB-Stellungnahmen - § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 5).....	57
8.	Frist für die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange - § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 5).....	58
9.	Präklusion der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange - § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 5).....	59
10.	Anhörung der Träger öffentlicher Belange - § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG (RegE Art. 1 Nr. 5).....	61
11.	Grenzüberschreitende Beteiligung von Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange - § 4 a BauGB (RegE Art. 1 Nr. 5).....	61
12.	Einschaltung eines Dritten - § 4 b BauGB (RegE Art 1 Nr. 6).....	64
13.	Anzeige- oder Genehmigungspflicht für Bebauungspläne - § 10 Abs. 2 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 11).....	66
14.	Vorzeitige Bekanntmachung des Bebauungsplans - § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 9).....	70
15.	Vereinfachtes Verfahren zur Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen - § 13 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 13).....	76
16.	Widerspruch gegen den Flächennutzungsplan - § 7 Satz 2 BauGB (RegE Art 1 Nr. 8).....	80
17.	Informelle Planungen als abwägungserheblicher Belang - § 1 Abs. 5 Satz 1 Nr. 10 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 1 b) aa) bbb)).....	81
18.	Vorhaben- und Erschließungsplan - § 12 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 13).....	82
<b>IV.</b>	<b>Inhalte von Bauleitplänen; Baunutzungsverordnung</b> .....	<b>85</b>
1.	Überblick über die geänderten Vorschriften.....	85
2.	Entfallen der besonderen städtebaulichen Gründe (RegE Art. 1 Nr. 10 a) u. c), Art. 3 Nr. 1, 2, 3 d) und 5)).....	86
3.	Wegfall der Beschränkung bei den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 10 a) dd) u. cc).....	87
4.	Ausdrückliche Erwähnung des Schutzgutes Boden (RegE Art. 1 Nr. 2, Nr. 7 a) und Nr. 10 a) cc)).....	89
5.	Wohnen im Kerngebiet - § 7 BauNVO (RegE Art. 3 Nr. 3).....	90
6.	Überschreitung der Maßobergrenzen - § 17 BauNVO (RegE Art. 3 Nr. 7).....	98
7.	Exkurs: Abschaffung des Reinen Wohngebietes - § 3 BauNVO (nicht Gegenstand des Regierungsentwurfes).....	102

<b>V.</b>	<b>Zulassung von Vorhaben, Plansicherungs- und -verwirklichungsinstrumente</b> .....	109
1.	Überblick über die geänderten Vorschriften.....	109
2.	Wegfall der Teilungsgenehmigung (RegE Art. 1 Nr. 16 und 18).....	111
3.	Vorkaufsrecht - §§ 24 -28 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 19-22).....	130
4.	Begriff des Vorhabens - § 29 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 23).....	132
5.	Vorläufige Untersagung genehmigungsfreier Bauvorhaben § 15 Abs. 1 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 14) .....	133
6.	Rechtzeitige Information der Gemeinde bei Vorhaben nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB - § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 29 a) bb)).....	134
7.	Ersetzen des Einvernehmens der Gemeinde - § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 29 b)).....	136
8.	Erleichterte Befreiungen - § 31 Abs. 2 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 25).....	142
9.	Wegfall von § 34 Abs. 3 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 27 a).....	152
10.	Zulässigkeit baulicher Anlagen, wenn sie Störungen ausgesetzt werden - § 15 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz BauNVO (RegE Art. 3 Nr. 6) .....	158
11.	Exkurs: Großflächiger Einzelhandel in 34er Gebieten (nicht Gegenstand des Regierungsentwurfs).....	159
<b>VI.</b>	<b>Vorhaben im Außenbereich</b> .....	163
1.	Überblick über die geänderten Vorschriften.....	163
2.	Entfallen der Privilegierung von Altenteilerhäusern - § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB alt (RegE Art. 1 Nr. 28 a) aa)).....	163
3.	Entfallen der Privilegierung von nachgezogenen Landarbeiter- stellen - § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB alt (RegE Art. 1 Nr. 28 a) bb)) .....	164
4.	Privilegierung der gartenbaulichen Erzeugung - § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 28 a) aa)) .....	167
5.	Beeinträchtigung öffentlicher Belange - § 35 Abs. 3 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 28 c) aa)).....	169
6.	Umnutzung von ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden - § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 28 d) aa) aaa)).....	171
7.	Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle - § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 28 d) aa) bbb)).....	190
8.	Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen - § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 28 d) aa) ccc)).....	190
9.	Bodenschutzklausel - § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 28 e)) ..	192

<b>VII.</b>	<b>Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB (RegE)</b> .....	195
1.	Überblick über die geänderten Vorschriften.....	195
2.	Ergänzungssatzung - § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 27 b) aa).....	196
3.	Verfahren zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB - § 34 Abs. 4 Sätze 2 und 3 und § 34 Abs. 5 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 27 b) bb) und 27 c).....	204
4.	Übernahme der Außenbereichssatzung in § 35 Abs. 6 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 28 f).....	205
<b>VIII:</b>	<b>Umweltfachplanungen</b> .....	217
1.	Überblick über die geänderten Vorschriften.....	217
2.	Integration des Verfahrens zur Umweltverträglichkeit in das BauGB - § 1 a Abs. 3 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 2).....	218
3.	Einführung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels- betrieben und sonstigen großen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ab einer Geschoßfläche von 5.000 m <sup>2</sup> , für die Bebauungspläne aufgestellt werden - Anlage zu § 3 UVPG (RegE Art. 8 Nr. 3).....	219
4.	Berücksichtigung von Umweltfachplanungen in der Abwägung - § 1 a Abs. 4 Nr. 1 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 2).....	220
5.	Berücksichtigung der Vogelschutz-Richtlinie und der Flora-Fauna- Habitat-Richtlinie in der Abwägung - § 1 a Abs. 4 Nr. 3 BauGB (RegE Art. 1 Nr. 2).....	221
<b>IX.</b>	<b>Übernahme der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das BauGB, neue Systematik</b> .....	225
1.	Überblick über die geänderten Vorschriften.....	225
2.	Übernahme der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das BauGB – neue Systematik .....	226
3.	Eingriffsregelung in der Flächennutzungsplanung - § 1 a Abs. 5 und § 5 Abs. 2 a BauGB (RegE).....	235
4.	Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung - § 1 a Abs. 5 und § 9 Abs. 1 a BauGB (RegE).....	249
5.	Eingriffsregelung im Umlegungsverfahren - §§ 55 bis 61 BauGB (RegE).....	264
6.	Eingriffsregelung im besonderen Städtebaurecht - § 154 Abs. 1 Satz 3 und § 169 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (RegE).....	269
7.	Kostenerstattung .....	274

<b>X. Planerhaltung</b> .....	279
1. Überblick über die geänderten Vorschriften.....	279
2. Ergänzendes Verfahren.....	279
<b>Zusammenfassung der Voten der Planspieler</b> .....	285
<b>Anhang:</b>	
<b>Gesetzentwurf der Bundesregierung (BR-Drs. 635/96 vom 6.9.1996)</b>	
– Auszug .....	305