

Arbeitshilfe
Städtebaurecht

**Neuerungen im Baugesetzbuch 1998 -
kommentiert für die Praxis**

Arno Bunzel
Lothar Hecker
Petra Lau
Rainer Müller-Jökel
Michael Schaber

Inhalt	Seite
A Einleitung, Arno Bunzel	
1. Rückblick und generelle Trends	13
1.1 Rückblick	13
1.2 Generelle Trends	14
2. Ziele der Städtebaurechtsnovelle.....	15
2.1 Vereinheitlichung und Zusammenführung der städtebaulichen Anforderung	15
2.2 Beschleunigung und Abbau von Kontrollverfahren	16
2.3 Weiterentwicklung als integrierte, die natürliche Umwelt einbeziehende räumliche Gesamtplanung	16
2.4 Zusammenarbeit mit Privaten	16
2.5 Nutzungsmischung	17
3. Rechtstatsachenuntersuchung und Gutachten zur Städtebaurechtsnovelle 1997	17
4. Abweichende Regelungen in den Bundesländern.....	19
B Bauleitplanung, Arno Bunzel	
1. Grundsätze der Bauleitplanung	21
1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	21
1.2 Änderung der Leitziele der Bauleitplanung – nachhaltige städtebauliche Entwicklung.....	22
1.3 Ergänzungen der aufgeführten öffentlichen Belange	23
1.4 Sonderregelung zur Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung – § 1 a BauGB	25
2. Neuerungen bei der Verfahrensregelung	30
2.1 Bürgerbeteiligung	31
2.2 Trägerbeteiligung.....	32
2.3 Grenzüberschreitende Beteiligung von Trägern und Gemeinden benachbarter Staaten	34
2.4 Befristung der Widerspruchsmöglichkeit externer Planungsträger bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans	36
2.5 Freistellung der Bebauungspläne und anderer städtebaulicher Satzungen von der Anzeige- oder Genehmigungspflicht	37
2.6 Teilflächennutzungspläne nicht mehr vorgesehen.....	40
2.7 Vereinfachtes Verfahren zur Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen.....	40
2.8 Betrauung eines Dritten mit der Durchführung des Verfahrens.....	41
3. Darstellungen und Festsetzungen	
3.1 Ergänzung des Katalogs möglicher Darstellungen im Flächennutzungsplan	44
3.2 Städtebauliche Gründe als Voraussetzung für Festsetzungen im Bebauungsplan.....	44
3.3 Festsetzungen von Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	45
3.4 Wasserflächen	45
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	47
3.6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und ihre Zuordnung.....	47
4. Überleitungsvorschriften	48
C Städtebaurechtliche Eingriffsregelung, Arno Bunzel	
1. Neuerungen im Überblick.....	49
2. Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft unter dem Vorbehalt der Abwägung durch die Gemeinde – § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	51
3. Keine gesetzliche Regelung zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich	54

4.	Räumliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich – § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB	55
4.1	Ausgleich am Ort des Eingriffs oder an anderer Stelle	55
4.2	Ausgleich auf Flächen einer anderen Gemeinde	57
4.3	Keine Beschränkung des Suchraums für mögliche Flächen zum Ausgleich durch Landesrecht	58
4.4	Auswirkungen der räumlichen Entkopplung auf die Abwägung	62
5.	Maßgeblichkeit der Art des Eingriffs für die Art des Ausgleichs	64
5.1	Berücksichtigung von unspezifischen umweltrelevanten Maßnahmen als Ausgleich	64
5.2	Beschränkungen der möglichen Ausgleichsart nach Maßgabe landesrechtlicher Bestimmung	65
6.	Sicherung des Ausgleichs bei der Aufstellung von Bebauungsplänen	65
6.1	Möglichkeiten zur Sicherung des Ausgleichs durch Festsetzungen im Eingriffsbebauungsplan	66
6.2	Sicherung des Ausgleichs durch Festsetzung in einem anderen Bebauungsplan	67
6.3	Sicherung des Ausgleichs durch städtebaulichen Vertrag oder auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen	68
6.4	Ausgleich vor der Zuordnung – zeitliche Entkopplung	69
7.	Zuordnung im Bebauungsplan und Kostenerstattungsbetrag	71
7.1	Zuordnung im Bebauungsplan – § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB	71
7.2	Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen – § 135 a Abs. 3 BauGB	72
8.	Ergänzung älterer Flächennutzungspläne	73
9.	Darstellungen und Zuordnung im Flächennutzungsplan	75
9.1	Darstellung als Flächen zum Ausgleich	75
9.2	Zuordnung von Flächen zum Ausgleich zu best. Bauflächen und Baugebieten	76
10.	Überleitungsvorschrift und abweichende Landesregelungen	77
D Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, Rainer Müller-Jökkel, Lothar Hecker		
1.	Einordnung des Problems in die BauGB-Novelle	79
2.	Instrumente zur Bereitstellung der Ausgleichsflächen im Überblick	81
3.	Bereitstellung der Ausgleichsflächen in der Umlegung	84
3.1	Einführung in die Umlegung	84
3.2	Änderungen des Umlegungsrechts	86
3.3	Auswirkungen auf das Umlegungsverfahren	92
3.4	Weitere praktische Problembereiche und Lösungsansätze der Bereitstellung von Ausgleichsflächen in der Umlegung	93
4.	Durchführung der Maßnahmen und Kostenerstattung	96
5.	Städtebauliche Verträge zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen – insbesondere im Zusammenhang mit der Neuordnung der Grundstücke	98
E Konsensuale Instrumente, Arno Bunzel		
1.	Städtebaulicher Vertrag	101
1.1	Vertragstypologie	102
1.2	Vereinbarungen zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	102
1.3	Vereinbarungen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele – Durchführung des Ausgleichs	103
1.4	Folgekostenvereinbarungen auch für bereits entstandene Kosten und Aufwendungen	104
1.5	Vertragspartner der Gemeinde	105
1.6	Verhältnis zum Erschließungsvertrag	105
1.7	Kausalität und Angemessenheit	108

1.8	Schriftform und notarielle Beurkundung	109
1.9	Verzicht auf Heilungsvorschriften	109
2.	Vorhaben- und Erschließungsplan	110
2.1	Voraussetzungen	110
2.2	Aufstellungsverfahren	111
2.3	Anforderungen an Inhalt und Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	112
2.4	Durchführungsvertrag	113
2.5	Weitere Neuerungen	114
F	Teilungsgenehmigung, Vorkaufsrecht, Fremdenverkehrs- und Milieuschutzsatzungen, Arno Bunzel	
1.	Teilungsgenehmigung	115
1.1	Keine Teilungsgenehmigung im unbepflanzten Innenbereich und im Außenbereich	115
1.2	Teilungsgenehmigung in Bebauungsplangebiet nur aufgrund gemeindlicher Satzung	116
1.3	Bescheinigung über das Nichtbestehen eines Genehmigungserfordernisses durch die Gemeinde	119
2.	Vorkaufsrecht	120
3.	Fremdenverkehrssatzung	122
4.	„Milieuschutzsatzungen“	123
4.1	Maßstab zur Beurteilung der Zulässigkeit von Modernisierungsmaßnahmen	123
G	Zulassung von Vorhaben, Arno Bunzel	
1.	Änderung von § 29 BauGB	129
2.	Vorläufige Untersagung nach § 15 BauGB und rechtzeitige Information der Gemeinde	130
3.	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans – § 30 Abs. 2 BauGB	133
4.	Erleichterte Befreiungen	133
5.	Großflächiger Einzelhandel im Innenbereich	135
6.	Wegfall des § 34 Abs. 3 BauGB	136
7.	Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens	136
8.	Entfallen der aufschiebenden Wirkung des Drittwiderspruchs	137
9.	Neufassung des § 38 BauGB	137
H	Vorhaben im Außenbereich sowie Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB, Petra Lau	
1.	Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 bis 5 BauGB	139
1.1	Änderungen bei privilegierten Vorhaben – § 35 Abs. 1 BauGB	139
1.2	Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- und Wasserenergie dienen – § 35 Abs. 1 Nr. 6 (n.F.)	140
1.3	Änderungen in § 35 Abs. 2 BauGB	141
1.4	Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB	141
1.5	Begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB	141
1.6	Änderungen in § 35 Abs. 5 BauGB	145
2.	Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB	146
3.	Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	148
I	Recht der Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Arno Bunzel	
1.	Satzungsverfahren	151
1.1	Beteiligung und Mitwirkung während der vorbereitenden Untersuchungen	151
1.2	Zurückstellung während der vorbereitenden Untersuchungen	151
1.3	Wegfall des Anzeigeverfahrens für die Sanierungssatzung	152
1.4	Bekanntmachung der Sanierungssatzung	153
1.5	Zustimmung des Bedarfsträgers nicht erforderlich	153

2.	Sanierungs- und entwicklungsrechtliche Genehmigung	154
2.1	Grundstücksteilungen in Sanierungsgebieten	154
2.2	Baulast.....	155
2.3	Freistellung der bereits zugelassenen Vorhaben von der sanierungs- und entwicklungsrechtlichen Genehmigungspflicht.....	155
2.4	Genehmigungsfrist.....	155
2.5	Genehmigung in Verbindung mit städtebaulichem Vertrag	156
3.	Verträge im Sanierungs- und Entwicklungsrecht	157
3.1	Ablösevereinbarung – § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB	157
3.2	Übertragung von Ordnungsmaßnahmen und von der Gemeinde obliegenden Baumaßnahmen – § 146 Abs. 3 BauGB.....	158
3.3	Ausschluß von Rückerstattungsansprüchen – § 155 Abs. 6 BauGB.....	158
4.	Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Sanierungs- und Entwicklungsrecht	159
4.1	Verantwortung für die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.....	159
4.2	Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen ausgeschlossen.....	160
5.	Neuerungen im Recht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen	161
5.1	Anwendungsvoraussetzungen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen.....	162
5.2	Zulässigkeit der Beauftragung von einfachen Beauftragten.....	163
5.3	Sonstige Änderungen im Entwicklungsrecht.....	164
6.	Verankerung der Städtebauförderung im BauGB	165
7.	Sonstige Änderungen im Sanierungs- und Entwicklungsrecht	166
7.1	Ergänzungen und Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht auf Verlangen der höheren Verwaltungsbehörde	166
7.2	Überschußverteilung	166
7.3	Übernahmeverlangen	166
8.	Überleitungsvorschrift.....	167

J Unbeachtlichkeit und Heilung von Fehlern bei Bauleitplänen und anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998, Michael Schaber

1.	Weitergeltung der bisherigen Bestimmungen über die Unbeachtlichkeit von Mängeln.....	169
1.1	Geltungsbereich der §§ 214, 215 BauGB.....	169
1.2	Verfahrens- und Formfehler	170
1.3	Verstöße gegen die das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan regelnden Vorschriften.....	171
1.4	Abwägungsfehler	172
2.	Überblick über die im Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 enthaltenen Änderungen.....	173
2.1	Zielsetzung	173
2.2	Änderungen bei §§ 214, 215 BauGB	173
2.3	Der neue § 215 a BauGB.....	174
2.4	Aussetzung der Wirksamkeit des Bebauungsplans nach § 47 Abs. 5 Satz 4 VwGO (n.F.).....	176
	Abbildungs-, Tabellen- und Übersichtenverzeichnis.....	7
	Abkürzungsverzeichnis.....	9
	Anhang 1 – Mustersatzung	179
	Anhang 2 – Literaturverzeichnis	185