

WWW.GOETZE.NET

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

Rechtsanwalt *Wolfram Müller*,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht *Roman Götze*
Petersstraße 15 (Anwaltshaus im Messehof),
04109 Leipzig
Telefon: 0341-3085590 / mail@goetze.net

Zeitplanung

- Anlass: Koalitionsvereinbarung
- Hintergrund: EAG Bau (Umweltprüfung, Monitoring, Kosten)

- Zeitplanung:
 - Referentenentwurf Mai 2006
 - Verbändebeteiligung Sommer 2006
 - Regierungsentwurf vom 9.8.2006
 - Planspiel durch Deutsches Institut für Urbanistik Sommer 2006 (Bocholt, Bochum, Forst, Leipzig, Freising, Reutlingen)
 - Bundestag 8.11.2006
 - Bundesrat 15. 12. 2006
 - Verkündung am 27.12.2006
 - In-Kraft-Treten am 1.1.2007

- Anwendungsbereich: Städte und Dörfer

Änderungen im Einzelnen

Bebauungspläne der Innenentwicklung - § 13 1 BauGB neu, Seite 1

- **Ziel:** Erweiterung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB um weitere UP-freie Bebauungsplantypen (§ 13 BauGB nur für 30 und 34 BauGB-Gebiete)
Stärkung der Innenentwicklung (aktuelle und zukünftige Aufgaben des Städtebaus);
Beschleunigung von Verfahren, Erhöhung der Rechtssicherheit
dies ist das Kernstück der Gesetzesnovelle
Umsetzung der bereits vorhandenen Bodenschutzklausel des § 1 a II BauGB 2004
- **Anwendungsbereich:**
 - **Wiedernutzbarmachung** innerstädtischer Flächen (Bsp. Kaserne zu Gewerbegebiet), **Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung)** in Abhängigkeit von der GRZ (2 Fallgruppen),
 - großer Anwendungsbereich (34- und 30 Gebiete), ausgenommen 35-Gebiete, ggf. Außenbereich im Innenbereich
 - Verfahren nach § 13 BauGB und insbesondere Standardverfahren mit UP verlieren an Bedeutung

Ausgewählte Anwendungsbeispiele
(Quelle: Bunzel, Arno: BauGB–Novelle im
Praxistest, 2006 (DifU))

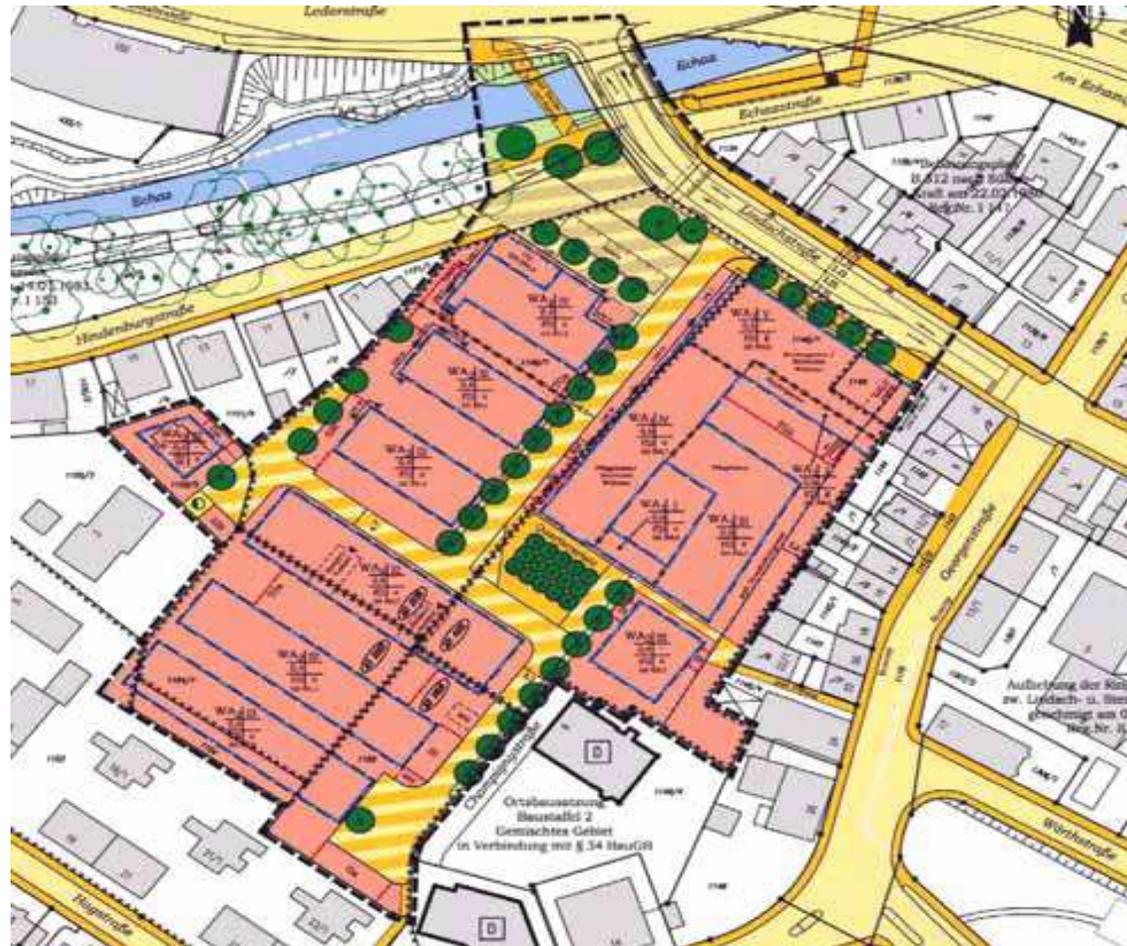
BEISPIEL einer **Nachverdichtungsplanung**: Bebauungsplan „Schulstraße“, Reutlingen.

Hier werden über den sich aus § 34 BauGB ergebenden Rahmen hinaus

neue Baumöglichkeiten für den innerstädtischen Wohnungsbau geschaffen (DifU-Praxistest)



BEISPIEL Bebauungsplan „Lindach-Areal“, Reutlingen (Quelle: DfU-Praxistest)



BEISPIEL „Neustifter Feld“, Freising (Quelle DIfU Praxisbericht)









Bebauungspläne der Innenentwicklung – § 13 1 BauGB neu, Seite 2

- **Erleichterung:** keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, kein Monitoring, keine Eingriffsregelung (Typ 1), aber umfassende Abwägung aller Schutzgüter nach § 1 VI BauGB
- **Kritik:** Abkehr von der systematischen Umweltprüfung und Missbrauch, riesiger Anwendungsbereich und Bedeutungsverlust der UP
- **Aktuell:** Fortführung von Altverfahren (§ 244 BauGB) möglich
- **Ermessen:** Gemeinde muss von diesem Institut keinen Gebrauch machen

Anwendungsbereich des § 13a BauGB – 3 Fallgruppen

1. Fall:

- weniger als 20.000 qm Grundfläche (GR)
- dabei ist auf die Grundfläche von § 19 II BauNVO abzustellen, Anlagen nach § 19 IV BauNVO fallen nicht darunter, auch nicht Straßen, Wege, Plätze
- Das sind 4 Fußballfelder, bei einem Einfamilienhaus von 100 qm Grundfläche also 200 Häuser
- Wenn altes Gebiet (Bestand) mit überplant werden soll, dann zählt das gesamte zu überplanende Gebiet (Beispiel)
- Kumulationsregelung bei mehreren B-Plänen in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang (Vollzugsprobleme!)

Problem 1:

Kann man im vereinfachten Verfahren (Fall1) auch im Rahmen einer Angebotsplanung beispielsweise ein Kerngebiet festsetzen, in welchem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich zulässig ist, man aber nicht weiß, ob ein Investor kommt?

- M.E.: für § 13a I S. 4 BauGB reicht die potentielle Zulassungsfähigkeit von derartigen Betrieben, in Kerngebieten sind auch UVP-pflichtige Einzelhandelsbetriebe im Sinne der 1. Spalte (Nr. 18.6.1) der Anlage 1 zum UVPG zulässig, damit Kerngebiet nicht im beschleunigten Verfahren (eine mögliche Lösung)
- Problematisch ist das weniger bei den UVP-pflichtigen Vorhaben, da bei ihnen eine UVP im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt wird, da diese Vorhaben Sonderbauten i.S.d. Sächsischen Baurechts sind, aber die Vorhaben in Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG kommen eventuell um eine UVP herum
- Oder (andere mögliche Lösung) man könnte derartige UVP-pflichtige Vorhaben im B-Plan ausschließen und hinsichtlich der kleineren eine Vorprüfung iSd UVPG durchführen, welche negativ ausgehen muss, um das beschleunigte Verfahren durchführen zu können
- dies macht jedoch das beschleunigte Verfahren möglicherweise unattraktiv

Problem 2:

Wie verhält es sich in den Nr. 1- Fällen mit den Eingriffen in Natur und Landschaft, bei denen man im normalen Verfahren eine Ausgleichs- und Ersatzprüfung durchführen würde? Sind diese Eingriffe im Rahmen der Abwägung erneut aufzugreifen, mit der Folge, dass bei einer gewissen Größe des Eingriffes das Vorhaben unzulässig wird, da das „Ventil“ des Ausgleiches oder Ersatzes wegen § 13a II Nr.4 BauGB nicht möglich bzw. zulässig ist

- m. E. sind Eingriffe, die nicht zugleich befreiungspflichtig (beispielsw. bei Naturschutzgebieten) sind, bzw. bei denen keine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (diese Genehmigungen, usw. sind unabhängig von der Abwägung einzuholen), nicht erneut im Rahmen der Abwägung zu bewerten und können damit nicht zu einem „Umkippen“ der Abwägung führen, sonst würde die Regelung des § 13a II Nr. 4 BauGB ihren Sinn nicht erfüllen, vielmehr sogar in ihr Gegenteil verkehrt

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Integritäts
interesse



- Das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft ist bei der abwägenden Ausgestaltung des Plankonzepts stets zu berücksichtigen

Unabhängig vom Bestehen einer Pflicht zum Ausgleich

Eingriffsregelung



- Abwägende Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bindende Vorgaben



- Ausgleichsbedarf ist zu decken



- Natur- und Landschaftsschutzgebiete



- Gesetzlicher Biotopschutz und Artenschutz



- FFH- und Vogelschutzgebiete

Checkliste der zu prüfenden Umweltbelange (Folie1)

§ 1 VI Nr. 7 BauGB:

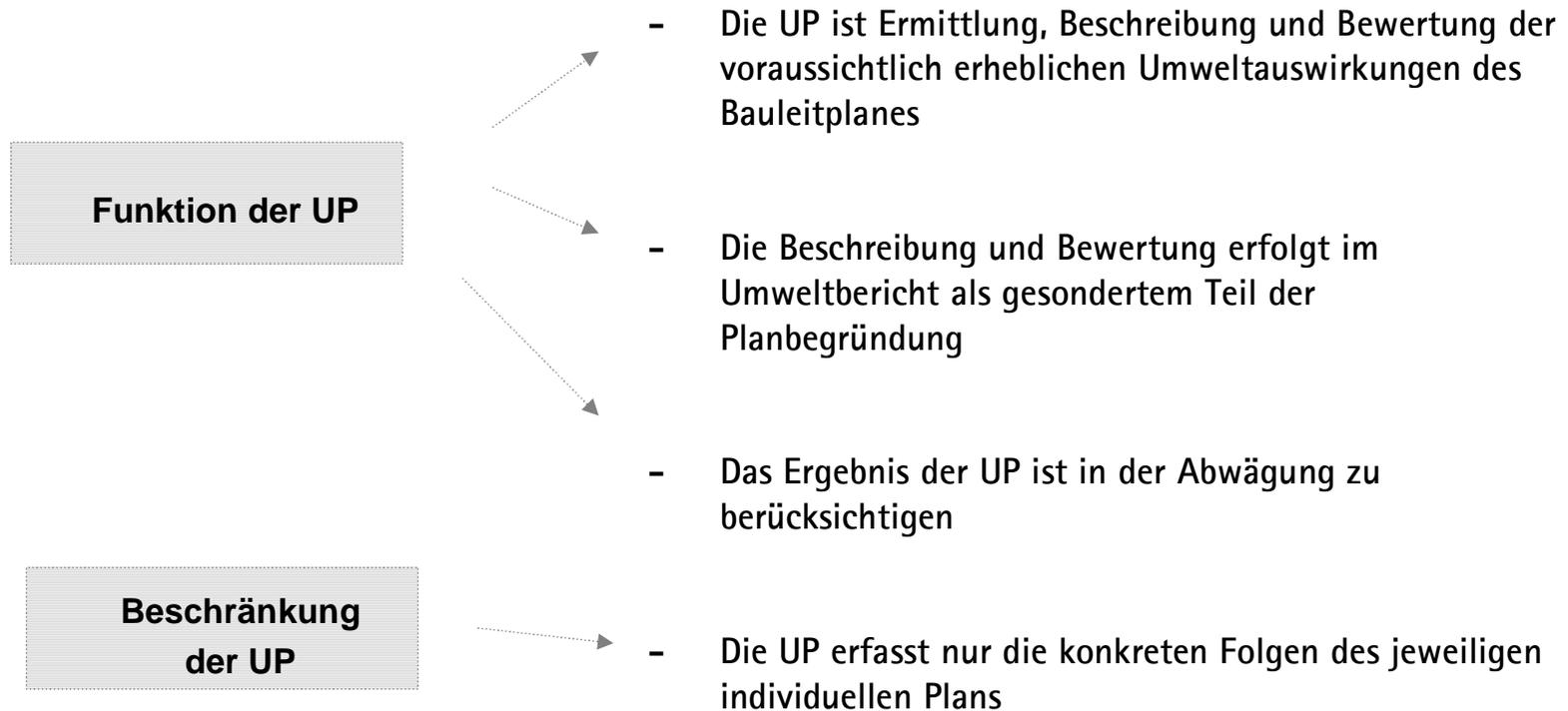
- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
(insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

Checkliste der zu prüfenden Umweltbelange (Folie 2)

§ 1 a BauGB:

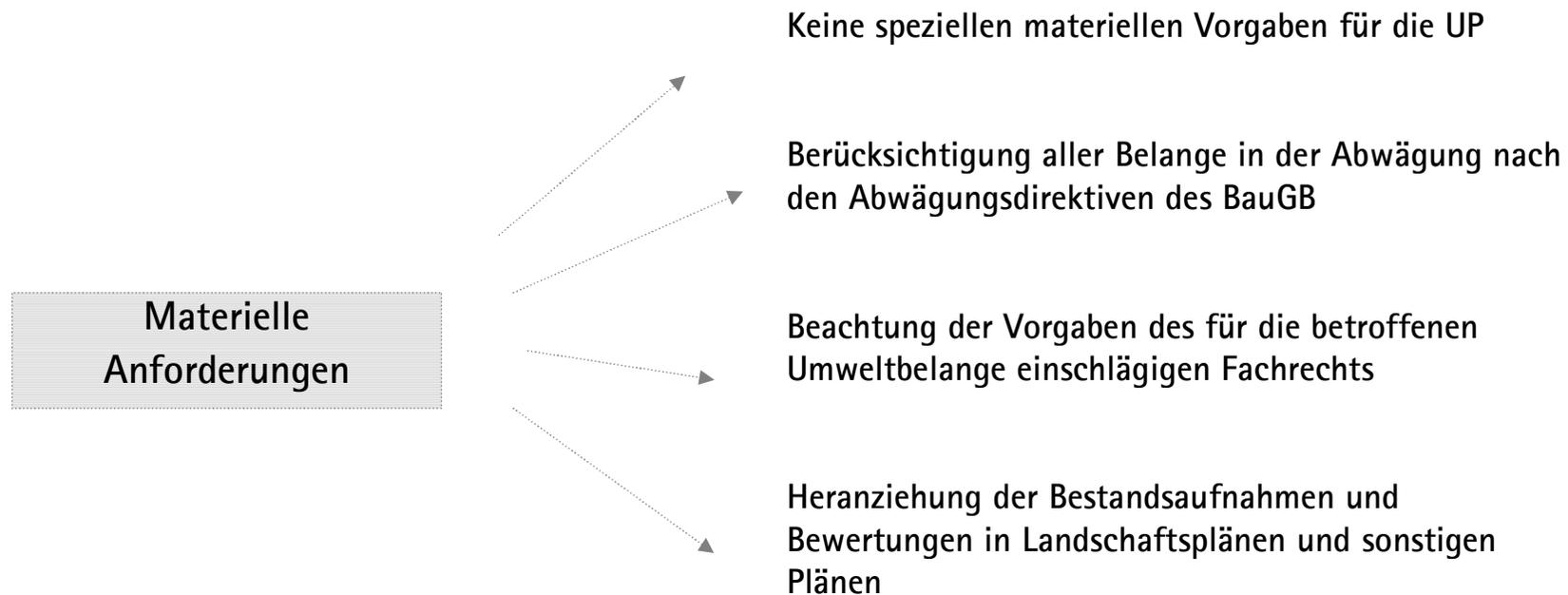
- Bodenschutzklausel nach § 1 a II S. 1 BauGB
(einschließlich Vorrang von Flächenrecycling, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung)
- Umwidmungssperrklausel des § 1 a II S. 2 BauGB
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a III BauGB
- Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1 a IV BauGB

Die Umweltprüfung Die Aufgabe und Struktur der Umweltprüfung (UP)

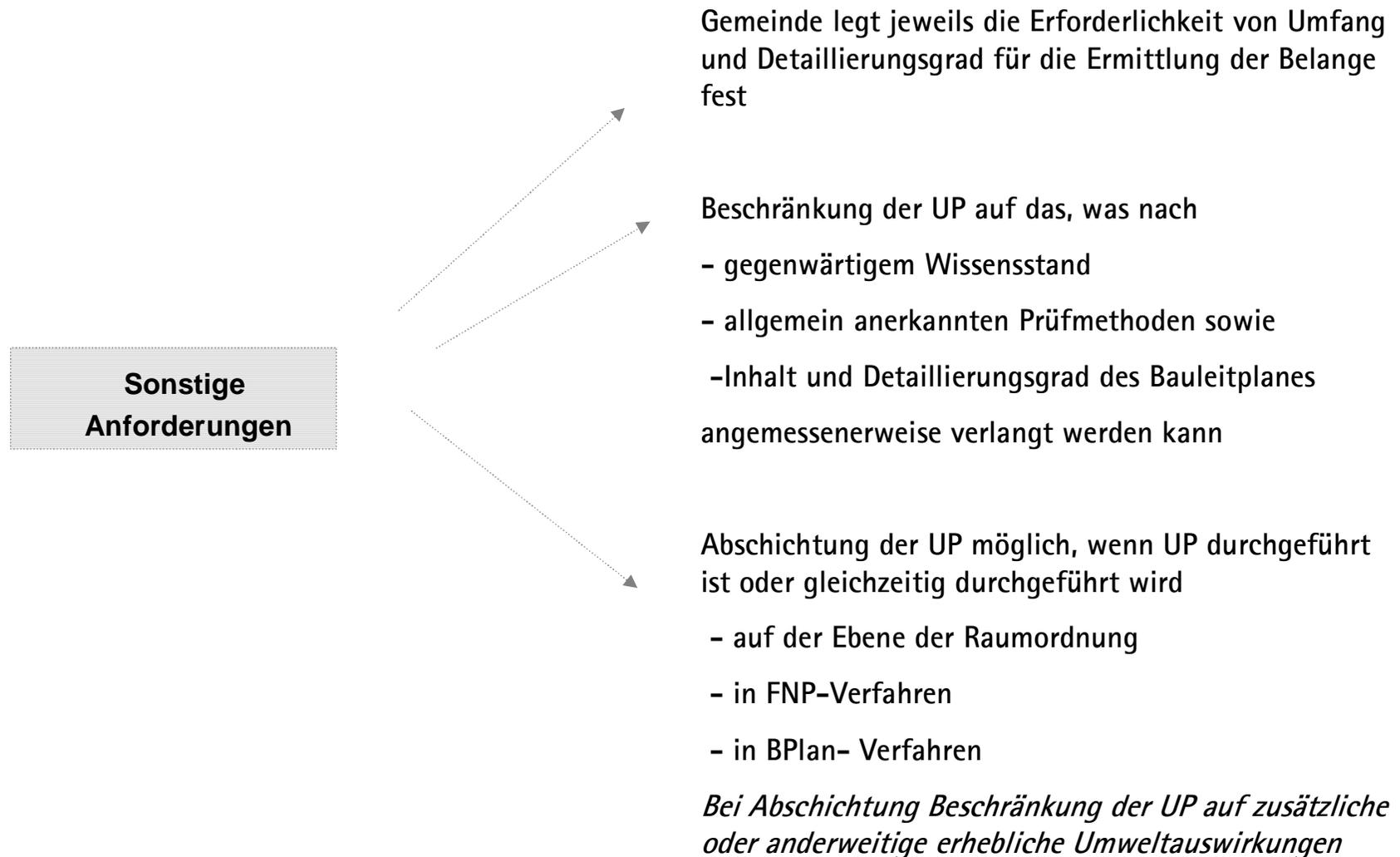


Begriff „Strategische Umweltprüfung („SUP“) ist in der Bauleitplanung irreführend und zu vermeiden

Die Umweltprüfung / Die inhaltliche Struktur der UP (Folie 1)



Die Umweltprüfung / Die inhaltliche Struktur der UP (Folie 2)



Die Umweltprüfung / Die Pflichten zur Durchführung der UP

Grundsätzliche UP-Pflicht

UP- Pflicht für alle Bauleitpläne, d.h.

- Flächennutzungspläne und
- Bebauungspläne einschl. vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12

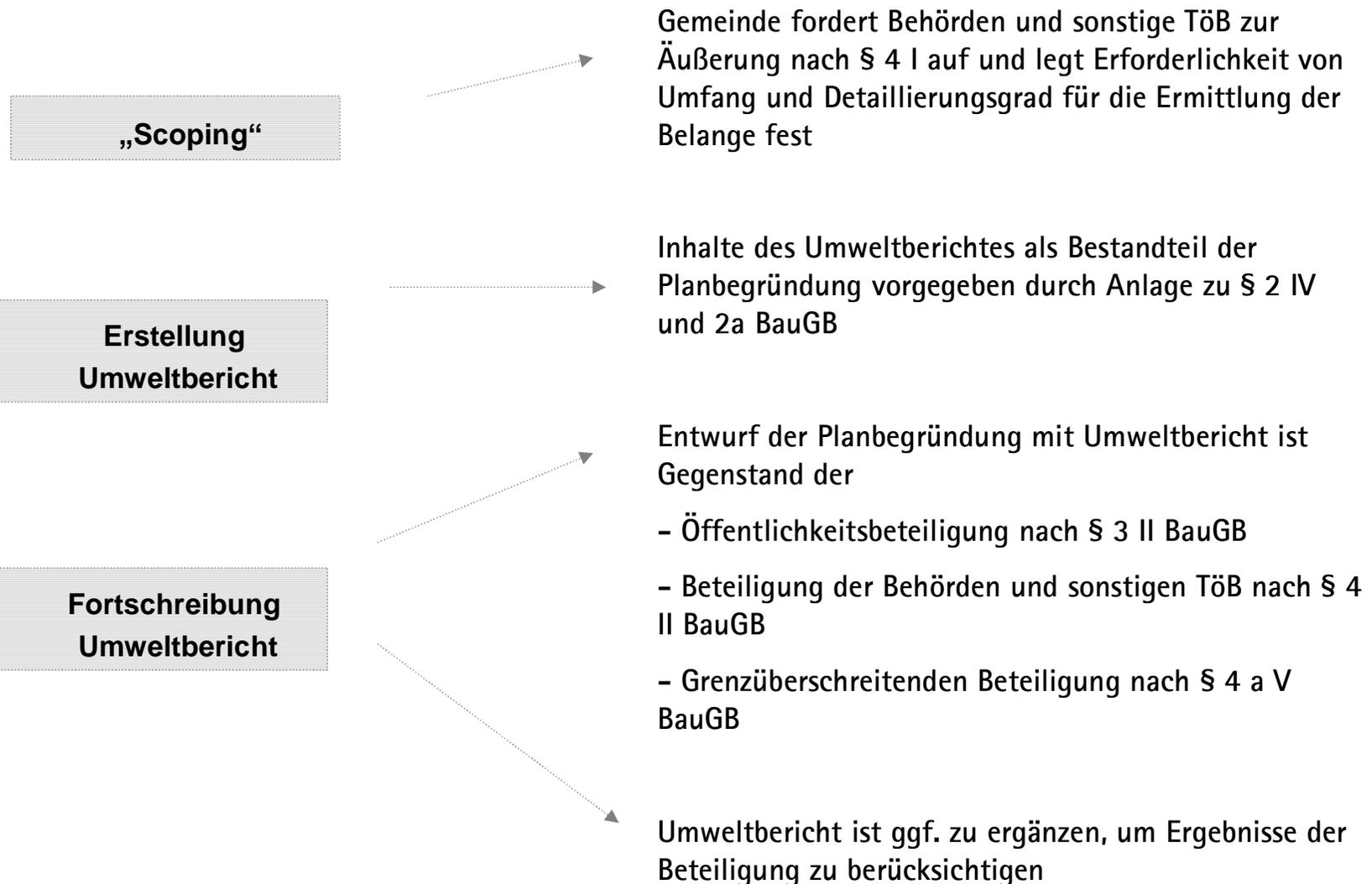
Entbehrlichkeit der UP

UP-Pflicht nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne

Keine UP-Pflicht für Satzungen nach § 34 IV und 35 VI BauGB

UP und Erstellung des Umweltberichtes entbehrlich bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 und des durch BauGB 2007 neu einzuführenden beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB n.F.

Die Umweltprüfung / Die praktische Abwicklung der UP (Folie 1)



Die Umweltprüfung / Die praktische Abwicklung der UP (Folie 2)

**Berücksichtigung
Umweltbelange**

- Das im Umweltbericht niedergelegte Ergebnis der UP ist in der Abwägung zu berücksichtigen
Abschließende Abwägung ist Rat vorbehalten

- Zusammenfassende Erklärung (§ 10 IV BauGB) ist nach Satzungsbeschluss zu erstellen

**Unterrichtung
über Ergebnis
der UP**

- Abschließende Planbegründung mit Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung sind zu jedermanns Einsicht bereit zu halten

- Ergebnis der Prüfung der bei der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen ist mitzuteilen, § 3 II S. 4 2. HS BauGB

Die Umweltprüfung/Das Monitoring nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens (Folie 1)

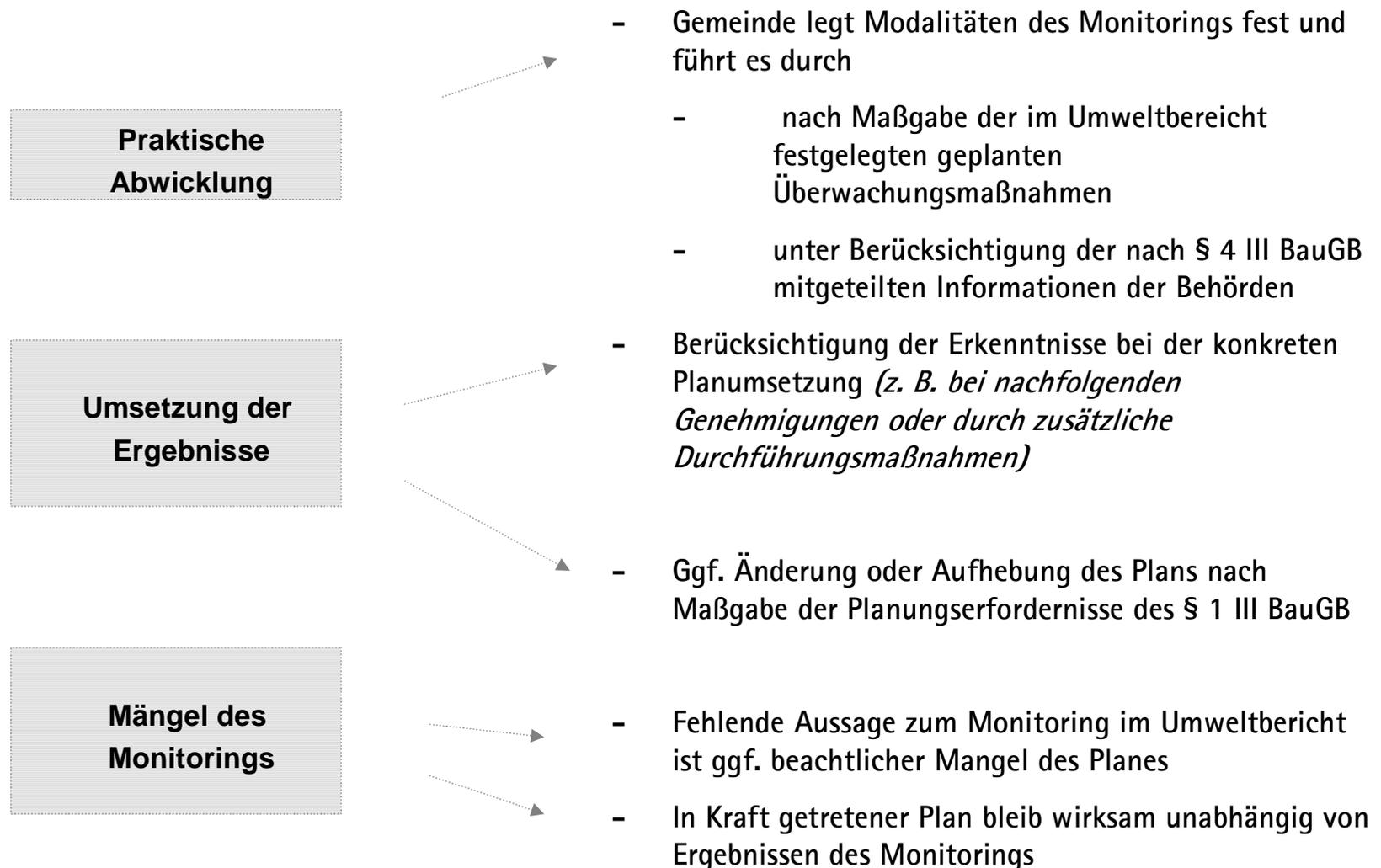
**Zweck des
Monitoring**

- Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung
- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- Zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen

**Vorgaben für das
Monitoring**

- Keine bindenden gesetzlichen Vorgaben für Zeitpunkt und Umfang des Monitorings sowie Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen
- Ausrichtung am primären Ziel der Abhilfe bei Auftreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- Keine umfassende Kontrolle der Planumsetzung

Die Umweltprüfung / Das Monitoring nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens (Folie 2)



Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Baurecht

- Ausgangslage, Änderungen durch das BauGB 2007, Perspektiven –

- §§ 18 ff. BNatSchG, §§ 8 ff. SächsNatSchG
- Vorhabenbezogene Eingriffsregelung
- Konditionalprogramm:
 - Vermeidung
 - Minimierung
 - Ausgleich/Ersatz
 - ggf. Ausgleichsabgabe

- §§ 21 BNatSchG, 1 a III BauGB
- Planerische Eingriffsregelung
- Finalprogramm → Abwägung
 - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz nivelliert;
 - Muss aber den Vorgaben des Abwägungsgebotes entsprechen

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Verhältnis zum Baurecht (I)
 - § 21 I BNatSchG:
„Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich oder den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.“
 - in der Bauleitplanung: Überführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in BauGB
→ § 1a III BauGB i.V.m. § 1 VI Nr. 7 a BauGB

- **§ 1 a III 1 BauGB:**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 VI Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung nach § 1 VII BauGB zu berücksichtigen. (...)

- **§ 1 a III 5 BauGB:**

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a III 5 BauGB).

- **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Verhältnis zum Baurecht (II)**
 - Im Übrigen gilt nach § 21 II BNatSchG für Vorhaben:
 - auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich sind die §§ 18 bis 20 BNatSchG nicht anzuwenden
 - Für Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung von Vorschriften über die Eingriffsregelung unberührt.

§§ 30, 33 BauGB

§ 1a III BauGB

0 -100%

§ 34 BauGB

§ 21 II 1 BNatSchG

0 %

§ 35 BauGB

§ 21 II 2 BNatSchG

100 % (§§ 18 ff.)

„Merksätze“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

- Zwingende umweltschutzrechtliche Vorgaben sind einer Abwägung nach § 1 VII BauGB nicht zugänglich
- **BVerwG, NVwZ-RR 1998, 162 ff.:**

Ein B-Plan ist (...) nicht schon deshalb rechtswidrig, weil die für die Verwirklichung der Festsetzungen erforderliche Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten oder die für die Rodung von Wald erforderliche Genehmigung im Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht vorliegt. Der Plan ist jedoch – mangels Erforderlichkeit nach § 1 III BauGB – rechtswidrig, soweit seine Verwirklichung an naturschutzrechtlichen oder forstrechtlichen Hindernissen scheitern würde; die Gemeinde muss diese Umstände ermitteln und ihre Prognose in der Planbegründung darlegen.

„Merksätze“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (II)

- § 1 a III BauGB verpflichtet die Gemeinde,
 - zu ermitteln und
 - zu entscheiden,
 - ob vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind und
 - ob und ggf. wie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen
 - oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind
- Ermittlung und Entscheidung müssen den Anforderungen des planungsrechtlichen **Abwägungsgebotes** entsprechen (vgl. nur BVerwGE 104, 68 ff.)

Anforderungen des Abwägungsgebotes (1)

- In einem **1. Schritt** ist zu klären, ob durch den Plan ein (erheblicher) Eingriff in NuL ermöglicht wird, wobei der Rahmen des baurechtlich Zulässigen vor und nach der Verabschiedung des B-Planes zu vergleichen ist
- Dies verlangt neben einer Bestandsanalyse eine Prognose der durch den Plan ermöglichten Eingriffe
- Wenn – bebaubare – Grundstücke brach liegen, ist der „Ist-Zustand“ **fiktiv** durch die **mögliche und zulässige Bebauung** zu korrigieren
- Für den Eingriffsbegriff ist **Bundesrecht**– hier: § 18 BNatSchG – maßgebend, da § 1 a III BauGB an den bundesrechtlichen Eingriffsbegriff anknüpft

Anforderungen des Abwägungsgebotes (2)

- **2. Schritt: Vermeidungsgebot** – verlangt eine städtebauliche **Planrechtfertigung**
- Vermeidungspflicht bezieht sich nicht auf den **Eingriff** selbst, sondern auf die **Eingriffsfolgen** – jeder Eingriff wäre nämlich zu vermeiden, wenn Bauherr auf diese verzichtet
- Wenn eine Planung – i.S.d. § 1 III BauGB – städtebaulich **erforderlich** ist, folgt daraus, dass ein zwangsläufig damit verbundener Eingriff **grundsätzlich nicht vermeidbar** ist.
- Der FNP oder B-Plan müssen aber daraufhin überprüft werden,
 - ob die Eingriffsfolgen ohne wesentliche Einbußen für die städtebauliche Zielsetzung **minimiert** werden können,
 - wobei planungsrechtlich mögliche **Alternativen** (Verschiebung der Baufenster, anderes Erschließungskonzept, Änderung des Maßes der baulichen Nutzung etc.) zu untersuchen sind.

Anforderungen des Abwägungsgebotes (3)

- **3. Stufe: Ausgleich oder Ersatz** – wichtig: kein abstrakter Vorrang der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - ➔ § 1 a III BauGB „in der Abwägung zu berücksichtigen“
- dies bedeutet: kein zwingender Planungsleitsatz, **kein Optimierungsgebot** (wie z.B. Bodenschutzklausel) ➔ auch ein fehlerfrei durchgeführtes Bewertungsverfahren für einen Eingriff hat **nicht** zur Folge, dass ein **100%iger Ausgleich** zu erfolgen hat
- ein B-Plan, der von einer zwingenden Pflicht zur Vollkompensation ausginge wäre abwägungsfehlerhaft (OVG Münster, NuR 1996, 418 (419))

- Dennoch ist die Gemeinde nicht „frei“, sondern wird durch § 1 a III BauGB gezwungen, den Kompensationsgedanken planerisch nachzugehen in Wahrnehmung ihres Planungsauftrages (§ 1 V, VII BauGB) zugleich über ein Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept für die Bewältigung der voraussichtlichen Eingriffsfolgen zu entscheiden
- Grundlegend **BVerwGE 104, 68 ff.** – noch zu § 8 a BNatSchG a.F.; jedoch übertragbar:
 - Lässt sich die Gemeinde nicht von der normativen Wertung des Konfliktlösungsprogramms der Eingriffsregelung leiten, so verfehlt sie das Gebot, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Einschluss der in § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG a.F. genannten Kompensationsmaßnahmen mit dem Gewicht in die Abwägung einzustellen, das ihnen objektiv zukommt.
 - Eine Zurückstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt folglich nur zugunsten entsprechend gewichtiger anderer Belange in Betracht. Dies bedarf besonderer Rechtfertigung. Die Gemeinde muss die Belange, die sie für vorzugswürdig hält, präzise benennen.
 - Sie hat, auch wenn sie diese gegenläufigen Belange zu Recht als gewichtig einschätzen darf, dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung zu tragen. Lässt die Verwirklichung ihrer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten, so hat sie demgemäß zu prüfen, ob das planerische Ziel auf andere Weise mit geringerer Eingriffsintensität erreichbar ist. Auch der in § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG genannte Belang darf gegenüber kollidierenden Belangen nicht weiter als erforderlich zurückgestellt werden.

BVerwGE 104, 68 ff.:

Der Gesetzgeber will in § 8 a Abs. 1 BNatSchG (*jetzt § 21 BNatSchG*) nicht die Grundprinzipien des [§ 1 BauGB](#) verlassen. Er will vielmehr in das Abwägungskonzept (...) die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der spezifischen Anreicherung um den Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatz verfahrensmäßig und inhaltlich integriert sehen. Deshalb verpflichtet § 8 a BNatSchG (*jetzt § 21 BNatSchG*) die Gemeinde, bei planerischen Eingriffen in Natur und Landschaft ein **gesetzlich vorgeprägtes Entscheidungsprogramm** abzuarbeiten und über ein **Folgenbewältigungsprogramm abwägend** zu entscheiden. Damit die Belange von Natur und Landschaft möglichst effektiv zur Geltung kommen, erfordert die Entscheidung über ein Vermeidungs- und Folgenbewältigungsprogramm auf der Planungsebene eine differenzierende Betrachtung. Wie das Integritätsinteresse zu bewerten ist und welche Kompensation möglich ist, ergibt sich vor dem Hintergrund es [§ 1 Abs. 3 BauGB](#) aus der konkreten Situation.

BauGB 2007

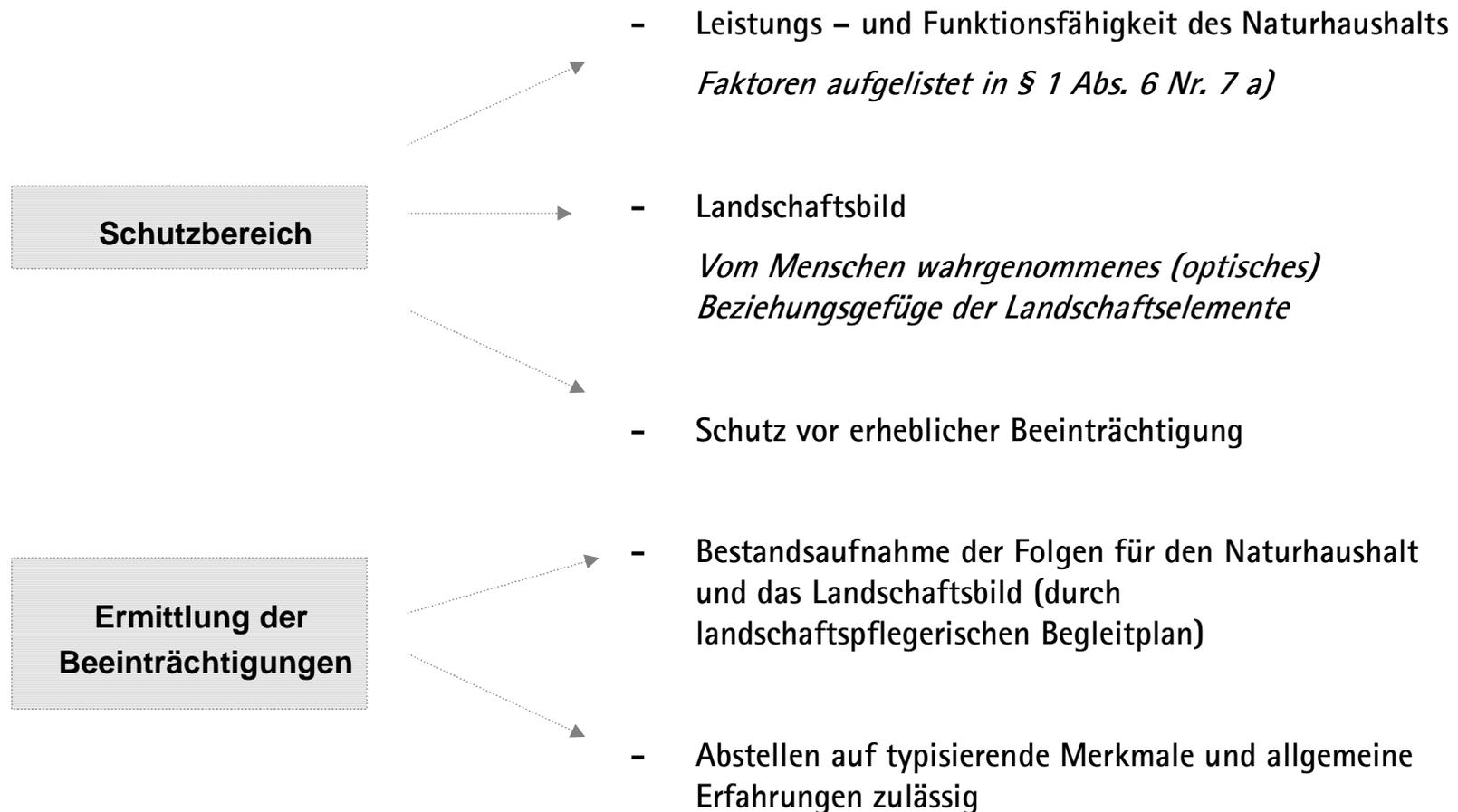
Diese Einbindung in [§ 1 BauGB](#) bedeutet nicht, dass es planerischer Beliebigkeit überlassen ist, ob die in der Eingriffsregelung enthaltenen Gebote im Rahmen der Abwägung zur Geltung kommen. (...)

§ 8 a Abs. 1 BNatSchG (= **21 § BNatSchG n.F.**) trägt diesen Wertungen Rechnung. Er stellt im Zusammenwirken mit [§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB](#) (ähnlich jetzt § 1a III BauGB n.F.) **hohe Anforderungen an die Ermittlung und die Gewichtung der Belange** des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er gibt der Gemeinde mit der Verweisung auf eine entsprechende Anwendung des [§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG](#) ein **spezifisches**, sowohl bauplanerisch als auch naturschutzrechtlich ausgerichtetes **Modell der Konfliktbewältigung** vor. (...) § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG verdeutlicht der planenden Gemeinde zunächst, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei jedem Eingriff in Natur und Landschaft so nachteilig betroffen sind, dass – planerisch vorbeugend – stets Ermittlungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und über Ausgleich und Ersatz sowie eine Einstellung der dabei gewonnenen Erkenntnisse in die Abwägung unerlässlich sind. § 8a Abs. 1 BNatSchG zeigt zudem auf, dass die im Eingriff liegende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, auch soweit sie unvermeidbar ist, um so schwerer wiegt, wenn **Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen** unterbleiben. Wenn solche Maßnahmen möglich sind und – gerade auch mit Blick auf [§ 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB](#) – keine unverhältnismäßigen Opfer erfordern, **will § 8 a Abs. 1 BNatSchG sie auch planerisch ausgewiesen wissen.**

BVerwGE 104, 86 ff.:

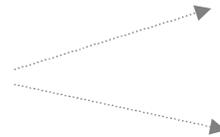
- Mit der Integration des der Eingriffsregelung nach §§ 18 ff. NBatSchG entlehnten Konfliktbewältigungsmodells in die bauleitplanerische Abwägung verweist § 21 BNatSchG zugleich auf § 1 a III BauGB. Damit schlagen die (...) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege **in der Abwägung mit erheblichem Gewicht** zu Buche.
- Der Gesetzgeber hat in (§§ 1 a III, 1 VI Nr. 7a BauGB) von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch **Gewichtungsvorgaben** auf den Abwägungsvorgang steuernden Einfluss zu nehmen. Danach sollen die Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In diesem Punkt trifft sich das Bauplanungsrecht mit den in § 1 Abs. 1 BNatSchG formulierten Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Gemeinde werden Ziele vorgegeben, die in der Abwägung **zwar nicht von vornherein unüberwindbar** sind, denen nach der programmatischen Wertung des Gesetzgebers jedoch erkennbar ein **erhöhtes inneres Gewicht** zukommen soll.

Das Folgenbewältigungsprogramm der Eingriffsregelung (Folie 1)



Das Folgenbewältigungsprogramm der Eingriffsregelung (Folie 2)

**Bewertung der
Beeinträchtigung**



- Keine bindenden rechtlichen Vorgaben
- Jedes sachgerechte Bewertungsverfahren zulässig
Gemeinde kann Verfahren eigenverantwortlich auswählen

Vermeidung



- Minimierung der nachteiligen Eingriffsfolgen
Gemeinde legt Art und Umfang abwägend fest

Ausgleich



- Behebung bzw. sonstige Kompensierung der nachteiligen Eingriffsfolgen
Gemeinde legt Art und Umfang abwägend fest

Die Deckung des Ausgleichsbedarfs (Folie 1)

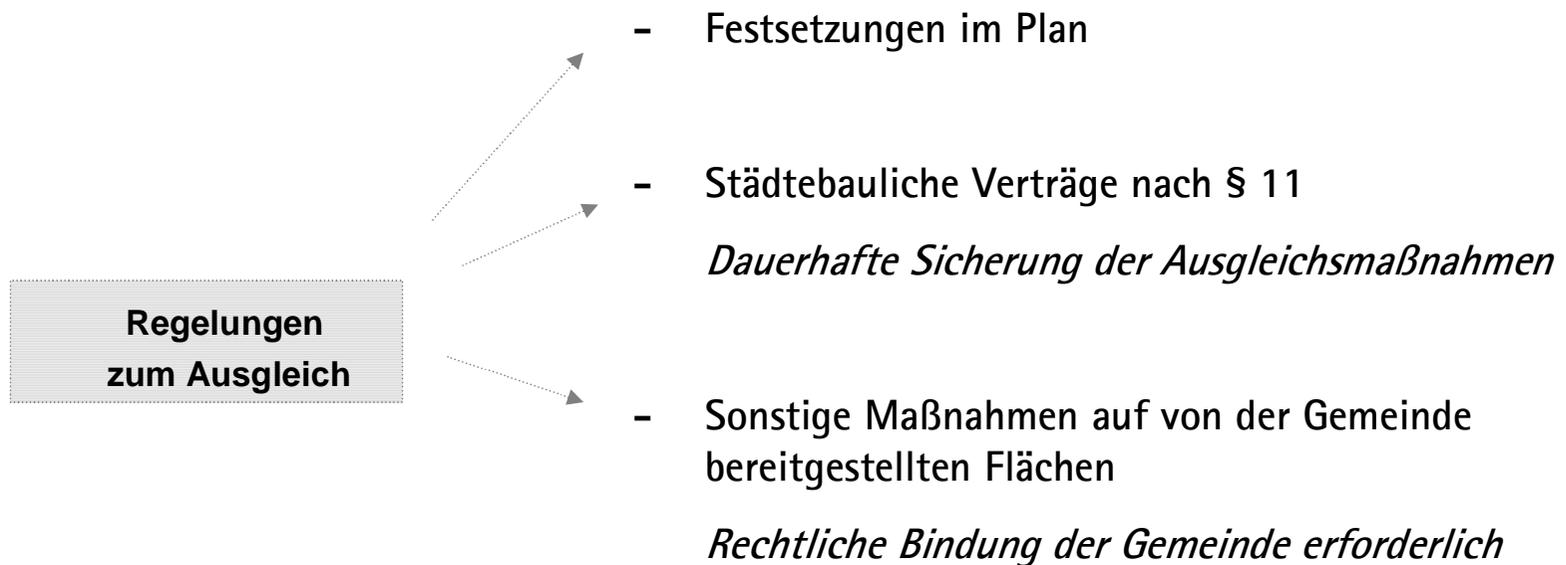
Notwendigkeit des Ausgleichs

- Ausgleich der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen
- Ausgleich entbehrlich, wenn Eingriff bereits erfolgt oder zulässig gewesen ist (§ 1a III S.5 BauGB)
- Ausgleich entbehrlich nach § 13a II Nr. 4 BauGB n.F.

Umfang des Ausgleichs

- Ausgleich nach BauGB erfasst auch sonstige Kompensation (Ersatzmaßnahmen)
- Räumliche Trennung von Eingriffsort und Standort der Ausgleichsmaßnahme zulässig
- Art und Weise des Ausgleichs unterliegt der Abwägungsentscheidung der Gemeinde („Nachhaltige Trauerarbeit“)
 - ➔ Ausgleichsdefizit nur schwer zu rechtfertigen
- Bindung an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit
 - ➔ Keine unverhältnismäßigen Opfer f. andere Belange

Die Deckung des Ausgleichsbedarfs (Folie 2)



- für Pläne der Innenentwicklung von **weniger als 20.000 m²** bestimmt § 13 a II Nr. 4 BauGB, dass die Eingriffe
"als im Sinne des § 1a III 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" gelten.
- unstreitig: damit entfällt für diese Eingriffe die Pflicht zum **Ausgleich** (vgl. § 1 a III 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit (...)).
- da § 1 III 5 BauGB nur den "Ausgleich", jedoch nicht auch die **Vermeidungspflicht** regelt, bleibt die Eingriffsregelung – mit den generellen "Schwächen" (Abwägung) – insoweit auch unter Geltung des § 13 a BauGB anwendbar
- Die **Fiktion** "gelten" bewirkt, dass eine gerichtliche Nachprüfung, ob die Voraussetzungen des § 1 a III 5 BauGB gegeben sind, nicht mehr zu prüfen sind (anders jedoch BVerwG, NVwZ 2007, 223 für nicht unter § 13 a II Nr. 4 BauGB fallende Pläne)

- **BVerwG, NVwZ 2007, 223:** Ob die Voraussetzungen des **§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB** gegeben sind, unterliegt **uneingeschränkt der gerichtlichen Kontrolle.**

„Für die planende Gemeinde kann im Rahmen des **§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB** nichts anderes gelten. Die Frage, ob eine Bebauung bereits vor der planerischen Entscheidung nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** zulässig war, ist eine Rechtsfrage, die der uneingeschränkten gerichtlichen Überprüfung unterliegt. *Die Anerkennung eines kommunalen "Einschätzungsspielraumes" verbietet sich auch in Hinblick auf die mit der Zuordnung zum Eingriffsgebiet verbundenen Rechtsfolgen.* Nur den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, können nach **§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB** Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (**§ 1a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB**) an anderer Stelle zugeordnet werden. Nur Eigentümer von Grundstücken, die zu den Eingriffsflächen zählen, können nach den **§§ 135a ff. BauGB** zur Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.“

Gesetzesbegründung (BT-Drs 16/2496):

„Nach der vorgeschlagenen Nr. 4 sind in den Fällen, in denen der Bebauungsplan weniger als 20 000 Quadratmeter Grundfläche festsetzt (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1), auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Diese Bestimmung enthält eine gesetzliche Feststellung, die notwendig ist, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung (...) zu erreichen. Sie ist im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung und das mit ihnen verfolgte Ziel gerechtfertigt, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Im Übrigen bleibt § 1a Abs. 3 Satz 5 unberührt, d.h. in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ist die Frage, ob ein Ausgleich erforderlich ist, einzelfallbezogen zu prüfen. Darüber hinaus bleibt es der Gemeinde unbenommen, nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen.

Muster-Einführungserlass zum BauGB 2007 (vom 21. März 2007):

- § 13a Abs. 2 Nr. 4 enthält für Bebauungspläne der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20 000 m² (dies betrifft Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1), die Bestimmung, **dass die Voraussetzungen für bestandsorientierte Bebauungspläne im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5** (keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft) hier gegeben sind. **Bei Bebauungsplänen ab 20 000 m² bleibt es bei den allgemeinen Regeln.**
- In der Sache handelt es sich hier um eine Es bedarf keiner Ermittlung, ob und ggf. **Interpretationsregelung zum geltenden Recht (§ 1a Abs. 3 Satz 5)**. In welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren (Beispiele: im Rahmen einer Anpassung oder eines Umbaus erhöht sich die zuvor zulässige Grundfläche geringfügig; eine größere Gebäudehöhe wird ermöglicht).
- Der Gemeinde bleibt es unbenommen, nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 3, 6 und 7 und des § 9 auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung für Natur und Landschaft und dergleichen zu treffen. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, kann die Gemeinde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages nach § 11 Finanzierungsvereinbarungen treffen. **Allerdings dürften vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 3 Satz 5 vertragliche Regelungen über die Durchführung des Ausgleichs im Sinn des § 1a Abs. 3 (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) nicht in Betracht kommen.**

- kritische Anmerkungen im Praxistest 2006: (Bocholt, Bochum, Forst, Freising, **Leipzig**, Reutlingen; hierzu: Bunzel, BauGB-Novelle im Praxistest, 2006, S. 40 ff.):
- Die vorgeschlagene gesetzliche Regelung wird für die Fälle, in denen heute der **Eingriff faktisch noch nicht erfolgt** ist, zum Teil als **zu weitgehend** angesehen (Bocholt). In dem abschließenden Workshop des Praxisteststädte wurde allerdings darauf hingewiesen, dass es auch schon nach geltendem Recht nicht darauf ankommt, ob der Eingriff bereits erfolgt ist, soweit es sich um Flächen handelt, die nach § 34 BauGB bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans bebaubar waren.
- Die **Qualität** der städtebaulichen Planung könne – so die Argumentation von Bocholt – leiden, da vorhandene Grünanlagen z.B. für Nachverdichtungen (Erweiterung vorhandener Gewerbetriebe in angrenzende Grünflächen) oder für sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung ersatzlos überplant werden könnten (Bebauungsplan **Ten Hompel**, Bocholt). Hier seien auch Ungerechtigkeiten im Vergleich zu Verfahren nach anderen Rechtsvorschriften zu erkennen (einschl. Satzungen nach § 34 BauGB), da z.B. eine geringe Feinsteuerung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ausgleichspflichtig sein könne. Eine differenzierte **Betrachtung** der Fälle nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sei wünschenswert (Bocholt).
- Legt man die in den Praxistest eingebrachten Fallbeispiele zugrunde, dürfte es sich insoweit allerdings eher um Einzelfälle handeln. Der Regelfall dürfte eher einem anderen Beispiel aus Bocholt entsprechen (Bebauungsplan **NO 33**, Bocholt).

- Zudem wurde bei der Erörterung der Fallbeispiele darauf hingewiesen, dass den Gemeinden grundsätzlich freigestellt sei, bei sensiblen Grünbeständen von der Anwendung des beschleunigten Verfahrens abzusehen. Zudem bestehe auch beim beschleunigten Verfahren die Notwendigkeit, die Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten. Die Möglichkeit der Vermeidung von Beeinträchtigungen sei auch bei Bebauungsplänen nach dem geplanten § 13a BauGB nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Schließlich bestehe die Möglichkeit, durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB Grünbestände planerisch zu sichern und die Herstellung neuer Grünbestände vorzuschreiben
- In **Bochum** wird die Frage aufgeworfen, ob die Anwendung der Vorschrift politisch akzeptiert werde, wenn es sich um Flächen handelt, die einen gewissen ökologischen Wert darstellen. Zum Teil wird in Frage gestellt, ob das Absehen vom Ausgleichserfordernis sachgerecht und praktikabel ist, da dennoch die entsprechenden Umweltbelange (einschließlich eventueller Kompensationsmaßnahmen) zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen seien – nur eben nicht als naturschutzrechtlich motivierte Ausgleichsmaßnahmen (**Leipzig**). Am grundsätzlichen Erfordernis, sich mit der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die betreffenden Umweltbelange auseinander zu setzen, ändere sich nichts. Möglicherweise sei dies aber in der Abwägung leichter überwindbar, als es bisher der Fall ist. Fraglich sei allerdings, ob dies immer wirklich im Interesse der Städte und Gemeinden liege. Ohne die – bislang in der Abwägung nur schwer überwindbare – Verpflichtung zum Ausgleich im „Rücken“ dürfte es schwieriger werden, Investoren zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen oder zur Kostenübernahme zu verpflichten. Dies beziehe sich sowohl auf Maßnahmen im Plangebiet selbst, die somit auch dem Gebiet selbst bzgl. seiner ökologischen Qualitäten und als „weiche Standortfaktoren“ zugute kämen, als auch auf externe Ausgleichsmaßnahmen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet und für das Stadtgebiet insgesamt vorteilhaft wirkten, im Plangebiet des Eingriffes selbst aber oft nicht wahrnehmbar seien.

Luftbild zum B-Plan Ten Hompel, Bocholt (Quelle: DIfU-Praxisbericht)



Das Beispiel, das dem Gesetzgeber wohl vor Augen stand
(Luftbild zum B-Plan NO 33, Bocholt, Quelle: BauGB-Praxistes (DifU)):



2. Fall:

- kleiner als 70.000 qm Grundfläche
- Hierbei ist nach neuer Anlage 2 zum BauGB eine Vorprüfung im Einzelfall unter Beteiligung nach § 4 I BauGB durchzuführen; sehr kompliziert (Verunsicherung durch unbestimmte Rechtsbegriffe), deshalb wohl eher keine Erleichterung
- Hierbei gilt aber die Eingriffsregelung
- Problem: muss man neben der Vorprüfung des § 13 I Nr. 2 BauGB noch eine Vorprüfung nach dem UVPG durchführen?

M.E. in Bezug auf § 13 I 4 BauGB ja: denn diese umfasst im Umkehrschluss zu § 214 II a Nr.4 BauGB nicht nur die von vornherein UVP-pflichtigen Vorhaben, sondern auch die der 2. Spalte, nur dass Fehler bei UVP-pflichtigen Vorhaben beachtlich sind

3. Fall:

- B-Plan ohne Aussagen zur Grundfläche (z.B. Straßen-B-Pläne), dann versiegelte Fläche, § 13a I S. 3 BauGB
- Bis versiegelter Fläche von 20.000 qm greift Fall 1
- Bis versiegelter Fläche von 20.000 qm bis 70.000 qm greift Fall 2 mit Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB, unter Beteiligung nach § 4 I BauGB

Abgrenzungsprobleme:

- Was sind B-Pläne der Innenentwicklung (Beispiel: Lage am Ortsrand)

Ausschluss des Verfahrens, § 13a I S. 4 und 5 BauGB:

- Bei Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben (Freizeitparks, Feriendörfer, Einkaufszentren), gilt auch für Anlagen der Spalte 2 der Anlage 1 des UVPG
- Bei Anhaltspunkten für Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgütern (FFH- und Vogelschutzgebiete)

§ 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren:

1. *Gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 entsprechend;*
2. *Kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden, der FNP ist im Wege der Berichtigung *zeitnah* anzupassen;*
3. *Soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung tragen;*
4. *Gelten in den Fällen des Absatzes 1 S. 2 Nr. 1 (weniger als 20.000 GF) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig*

§ 13 a 3, 4 BauGB

(3) Bei Aufstellung eines B-Planes im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

- *Dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 S. 2 Nr. 2 (20.000 – 70.000 GF) einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und*

- *Wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 I BauGB stattfindet*

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 (1) S. 2 BauGB verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 S. 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls

(4) § 13 a (4) BauGB: die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes

Folgen:

- führt zu Kostenentlastung für Planungsämter und Gemeinden durch geringere Planungskosten und schnellere Verfahren
- Planungs- und Ingenieurbüros Einnahmerückgänge wegen geringerem Honorar nach HOAI zu erwarten, obwohl die Abwägung unverändert bleibt; Wegfall von Sonderleistungen für UP und Engriffsregelungen, Reduzierung der Verfahrensschritte
- Keine Folgeaufträge für FP-Änderungsverfahren, weil nachträglich FNP Berichtigung; auch ohne UP
- Überleitung von Altverfahren (§ 244 BauGB) in Verfahren nach § 13 a BauGB; kaum planungs- und arbeitsaufwendig
- Problematisch: ob in diesem Ausmaß Europarechtskonform, wegen enormen Einschränkung der Pflicht zur Umweltprüfung
- Gefahr des Missbrauchs, durch großzügige Anwendung des neuen § 13a BauGB – Verfahrens

Planerische Steuerung zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich, § 9 IIa BauGB, Seite 1

- Ziel: gezielte und schnelle Steuerung der den zentralen Versorgungsbereichen dienenden Nutzungen im unbeplanten Innenbereich durch einfachen B-Plan (Einzelhandel)
- Vorläufertyp Vergnügungsstätten-B-Plan nach BauGB-MaßG (wurde wieder abgeschafft wegen fehlender Anwendung)
 - für die für Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in den nicht beplanten Innenbereichen wurde durch die BauGB-Novelle 2004 die Regelung des § 34 III BauGB eingeführt, nach der das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder en anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen

Planerische Steuerung zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich, § 9 IIa BauGB, Seite 2

- in Praktikabilität eingeschränkt, weil Begründung im Einzelgenehmigungsverfahren
- deshalb soll der in § 34 III BauGB verfolgte Zweck in einem einfachen Bebauungsplan umgesetzt und verbindlich gemacht werden können, der mit seinen konkreten Festsetzungen im Bauaufsichtsverfahren praktikabel angewandt werden kann
- Nicht erforderlich ist die Festsetzung eines Bebauungsgebietes i.S.d BauNVO
- Gemeinden können sich damit begnügen, einzelne Anlagentypen auszuschließen
- Zugelassen wird also für den unbeplanten Innenbereich ein reiner „Negativ-Plan“, dessen Festsetzungen ausschließlich darin bestehen, bestimmte Anlagentypen, etwa Einzelhandelsbetriebe, für unzulässig zu erklären
- Entsprechend leicht sind bei diesem neuen Planungsinstrument die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre (hinreichend konkretisierte Planungsabsichten) zu erfüllen – genügt doch die Dokumentation der Absicht, einen einzelnen Anlagentypus auszuschließen

Planerische Steuerung zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich, § 9 IIa BauGB, Seite 3

- Voraussetzungen:** es muss eine informelle Planung oder eine Einzelhandelskonzeption mit Blick auf das Erfordernis der Erforderlichkeit gem. § 1 III BauGB geben, als B-Planungsgrundlage
- Erleichterung:** in Verbindung mit § 13 I BauGB ohne UP und einfacher Bebauungsplan (kann auch die einzige Festsetzung sein)
- Kritik:** Gefahr der reinen Verhinderungsplanung von Einzelhandel, Ausschluss und Begrenzung auf Teilbereiche jedoch möglich
- Ergänzung:** § 1 VI Nr. 4 wurde in Bezug auf die „Entwicklung und Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche“ ergänzt
- Bestand:** kann mit Blick auf die Schadensersatzpflicht nach § 42 III BauGB aufgenommen werden

Echte Präklusionsregel in § 3 II BauGB und § 47 IIa VwGO, Seite 1

- Änderung zunächst in der Bekanntmachungsvorschrift des § 3 II BauGB
- eine Woche vor Auslegung ist auch bekannt zu machen, dass
- *„bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht der verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können“*
- Folgeänderung: Normenkontrollantrag nach § 47 IIa VwGO unzulässig, *„soweit die den Antrag stellende Person Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 II BauGB) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 II Nr. 2 und § 13 a II Nr. 1 BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist“*
- Wenn freilich eine Einwendung den Normenkontrollantrag zulässig macht, erfolgt sodann objektive Prüfung, somit auch von Einwendungen, die im Verfahren verspätet vorgebracht worden sind

Echte Präklusionsregel in § 3 II BauGB und § 47 IIa VwGO, Seite 2

- **Ziel:** Erhöhung der Rechtssicherheit durch Einschränkung der Klagemöglichkeiten
- **Kritik:** es wird sicher nunmehr alles geltend gemacht, nur um nicht später präkludiert zu sein
- **Aber:** Inzidentkontrolle ist immer möglich

Rücknahme der Frist zur Überprüfung von FNP nach § 5 I 3 BauGB

- durch EAG Bau 2004 wurde Pflicht zur Überprüfung von FNP nach 15 Jahren eingeführt
- Die Rücknahme dieser Pflicht ist nicht erheblich, da FNP ohnehin im Sinne des § 1 III BauGB zu überprüfen und bei Erfordernis anzupassen ist

Festsetzungskatalog um § 9 I Nr. 2a BauGB ergänzt – Abweichen von Abstandsflächenregelungen der Länder

- Anlass ist die Novellierung der LBO, Abstandsflächen dienen nunmehr der reinen Gefahrenabwehr, städtebauliche Aspekte sind darin nicht mehr erhalten

Vorhaben- und Erschließungsplan, § 12 IIIa BauGB, Seite 1

Ziel:

- Flexibilität des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Baugebietsfestsetzung, als Reaktion auf Rechtsprechung zur „Vorhabenkonkretheit“
- bisher bei Änderung des Vorhabens auch Änderung des B-Plans erf.
- Erleichterung beim Wechsel des Vorhabensträgers

Abwägung:

- muss jedoch das Vorhaben des Vertrages und alle möglichen Nachfolgenutzungen umfassen und auch eventuelle schützende Festsetzungen enthalten, dies macht m.E. die beabsichtigte Erleichterung sehr fragwürdig

Vorhaben- und Erschließungsplan, § 12 IIIa BauGB, Seite 2

Beispiel:

Festsetzung eines Kerngebietes, Vorhabensträger möchte Bürogebäude realisieren, zulässig wären aber auch Vergnügungsstätten, dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen, eventuell ist Lärmschutzwall erforderlich, es ist jedoch bestimmt nicht beabsichtigt, dass dieser gleich mit festgesetzt werden soll, wenn er für Bürohaus nicht erforderlich (auch Kostengesichtspunkt), wenn aber Vorhaben später geändert wird im Durchführungsvertrag auf Vergnügungsstätten, ist Abwägung zu ergänzen,

Folge: neuer Beschluss, keine Vereinfachung

Frühzeitige Planreife nach § 33 III 1 BauGB

- Ziel: Vorhabensbeschleunigung durch frühe – materielle – Planreife aller Pläne nach §§ 13 und 13a BauGB
- Anwendungsbereich: In Kombination mit § 13 a BauGB extremes Vorhabensbeschleunigungsinstrument
- Problem: bei großem Anwendungsbereich der neuen B-Plantypen deutliche Reduzierung des Rechtsweges (Normenkontrolle) durch sehr frühe Vorhabenzulassung und Gefahr des Verharrens im Zustand der Planreife (verzögerter Verfahrensabschluss)

Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich
nach § 34 IIIa BauGB, Seite 1

„Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder der Erweiterung, Änderung und Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“.

Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 IIIa BauGB, Seite 2

- Ziel:**
- Erweiterung der bisherigen Regelung auf Vorhaben, die Wohnzwecken dienen
 - Förderung des Wohnungsbaus, beschleunigte Vorhabenzulassung durch Abkehr vom Einfügensgebotes

Anwendungsbereich:

- Wohnvorhaben nach § 34 I BauGB
- Nutzungsänderung bei Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht zulässig (z.B. Scheune wird Wohnhaus)
- Befreiungsregel, die nunmehr sehr viele Nutzungen erfasst

Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 IIIa BauGB, Seite 3

- Kritik: Aushöhlung § 34 und 30 BauGB

Änderungen bei den Planersatzvorschriften, § 214 BauGB

- Leichte Modifizierung des § 214 I 1 Nr. 2 BauGB
- Einfügung des § 214 IIa BauGB im Hinblick auf Fehler bei § 13a- BauGB – Verfahren
- Hinzuweisen auf § 214 IIa Nr. 4 BauGB, Fehler bei der Beurteilung der Ausschlussklausel § 13 a I S. 4 BauGB sind unbeachtlich, wenn nicht zwingend Umweltprüfung durchzuführen gewesen wäre (Spalte 1- Vorhaben)

§ 215 – Fristen für die Geltendmachung von Verletzungen

„Unbeachtlich werden

- 1. eine nach § 214 I 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,*
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 II beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und*
- 3. nach § 214 III S. 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Bekanntmachung des FNP oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des begründeten Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 IIa beachtlich sind.“*

Anlage 2 zum BauGB zur Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

- Ausführlicher Prüfungskatalog zur Vorprüfung der B-Plantypen 2 zur Innenentwicklung
- Zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe erschweren die Prüfung und Auslegung
- Vorprüfung im Rahmen von § 4 I – Scopingtermin
- das Abarbeiten des Prüfungskataloges ist bereits eine Umweltprüfung
- Deshalb ist die Erleichterung zweifelhaft
- Planungshilfen durch Einführungserlass oder Arbeitshilfen notwendig, ist derzeit bei der Bauministerkonferenz in Arbeit

Von baul. Anlagen überdeckte Fläche	WS 0,2	WR,WA 0,4	WR, MD, MI 0,6	GE, GI 0.8	MK 1.0
1 HA (Baufeld)	X	X	X	X	X
2 HA	X	X	X	X	VP
3 HA	X	X	X	VP	VP
4 HA	X	VP	VP	VP	VP
5 HA	VP	VP	VP	VP	VP
10 HA	VP	VP	VP	--	--
15 HA	VP	VP	--	--	--
20 HA	VP	--	--	--	--

◆ X = Fall 1

VP = Fall 2

-- = Normalverfahren