

Zulässigkeit von Vorhaben nach der BauGB-Novelle 2004

Michael Krautzberger
DAI
Leipzig, 14. Mai 2004

Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 15. Oktober 2003

- Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau)
- BRDrucks. 756/03
- BTDrucks. 15/2250
- Ausschussbericht BTDrucks. 15/2996

Zentrale Neuregelung

- Umweltprüfung
- Als Umsetzung der „Strategischen Umweltprüfung“ nach der EU-Richtlinie

Umfassende Novellierung des BauGB bis Sommer 2004

- Neues EU-Recht gibt den Zeitrahmen vor:
Mitte 2004
- In Parlament und bei den Verbänden gibt es nach 4 Jahren „Pause“ in der Gesetzgebung einen gewissen „Reform - Stau“.

Aktualisierungen und Neuregelungen in weiteren Bereichen

- Zulässigkeit von Vorhaben
- Stadtumbau
- „Dynamisierung von Baurechten“
- Teilungsgenehmigung
- Umlegungsrecht

Zeitplan I

- Plan-UP: Juli 2001
- Umsetzung bis Juli 2004
- Expertenkommission des BMVBW (u. a. Dr. Gaentzsch, Prof. Dr. Battis, und Dolde, Dr. Raidt): Dezember 2001 bis August 2002
- September 2002 bis Februar 2003: Anhörungen hierzu
- Juni 2003 Referentenentwurf

Zeitplan II

- 15. Oktober 2003: Kabinettbeschluss
- November 2003: Bundesrat, 1. Durchgang
- sodann: Gegenäußerung Bundesregierung
- Januar 2004: Beginn der Beratungen im Deutscher Bundestag

Zeitplan III

- 1. März 2004: Präsentation eines Planspiels - Leipzig und Bochum, Reutlingen und Bocholt, Forst und Freising und sowie Parchim und Cloppenburg.
- 30. April 2004: 2. und 3. Lesung Deutscher Bundestag
- Einstimmiger Beschluss
- 2. Durchgang Bundesrat: zustimmungspflichtiges Gesetz
- Vermittlungsverfahren?
- Inkrafttreten 20. Juli 2004
- Unmittelbare Geltung der Richtlinie ab 21. Juli 2004

Änderungen bei § 35 BauGB

14.5.2004

Krautzberger.info

Außenbereichsvorhaben

Tierhaltungsanlagen - „Agrarfabriken“

- Agrarfabriken: § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 4 BauGB
- Begriff der Landwirtschaft - § 201 BauGB
- Planerische Steuerung durch den Flächennutzungsplan
- Veränderungssperre auch für F-Plan
- Außenbereichssatzung

Planerische Steuerung von Vorhaben durch Flächennutzungsplanung

14.5.2004

Krautzberger.info

§ 5 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB nach Regierungsentwurf

- 11. die Flächen, die für Vorhaben der in nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 bezeichneten Art vorrangig vorgesehen (Vorrangflächen) oder allgemein geeignet (Eignungsflächen) sind, die an anderer Stelle im Plangebiet in der Regel ausgeschlossen werden sollen;
- 12. die Flächen, in denen wegen Häufung von Vorhaben der nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 bezeichneten Art die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde oder die Funktion des Außenbereichs erheblich beeinträchtigt ist und die von weiteren Vorhaben freigehalten werden sollen (Belastungsflächen).

Bundestagsbeschluss vom 30.4.2004

- Keine Sonderregelung in § 5 Abs. 1
- Dafür neue Regelung über einen
- Teilflächennutzungsplan:
- § 5 Abs. 2 b BauGB

§ 5 Abs. 2 b

(2 b) Für Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden.

§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB

- unverändert -

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, so weit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind.

Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

Zurückstellung von Vorhaben

- § 15: Zurückstellung für 1 Jahr bei Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6
- in den Fällen des § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- Nach Regierungsvorlage Sonderregelung für Windenergie: 1 Jahr ab Inkrafttreten des EAG Bau 2004
- Bundestag behandelt alle Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gleich

Biogas-Anlagen

- Reichweite von § 35 Abs. 1 Nr. 1 bei Biogas
- Erweiterung des Begriffs „Landwirtschaft“ in § 201 BauGB
- Privilegierung von „verbundenen Betrieben“?
- oder: Zuordnung in Dorf- oder Gewerbegebiete
- Problematik: Privilegierung von Fabriken

§ 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
- 6. der energetischen Nutzung von Biomasse
- im Rahmen eines Betriebes nach Nummern 1 oder 2
- oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt,
- sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient,
- unter folgenden Voraussetzungen:

(noch § 35 Abs. Nr. 6 – neu)

- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
- b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder
 - überwiegend aus dem Betriebe oder
 - überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4,
 - soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
- c) Es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
- d) Die installierte elektrische Leistung der Anlage überschreitet nicht 0,5 MW.

§ 35 Abs. 4 – „begünstigte Vorhaben“

- § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d
- *Bisher:*
- *„d) das Gebäude ist vor dem 27. August 1996 zulässigerweise errichtet worden“.*
- *Neue Fassung:*
- *„d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,“*

§ 245 b Abs. 2

- Die Länder können bestimmen, dass die Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c (*„Nutzugsaufgabe nicht länger als sieben Jahre zurück“*)
- bis zum 31. Dezember 2008 (*bisher 2004*) nicht anzuwenden ist.

Steuerung großflächiger Einzelhandel

- § 34 Abs. 1 und 2 BauGB: keine Berücksichtigung der „Fernwirkungen“
- Raumordnerische Ziele: keine Rechtsposition der Nachbargemeinden
- Vorschlag: Ergänzung von § 2 Abs.2 Bau GB- Berücksichtigung der raumordnerisch zugewiesenen Funktionen
- § 34 Abs. 1 BauGB: erhebliche Auswirkungen auf raumordnerische Ziele und auf die Versorgungsbereiche sind öffentliche Belange

Neuere Entscheidungen des BVerwG

- I -

- „FOC Zweibrücken“ (1.8.2002 – 4 C 5.01 und 4 C 9.01)
- kein FOC über § 35 Abs. 2 BauGB
- § 33 BauGB: „1-Jahres-Frist“?
- Klagerecht der betroffenen Nachbargemeinde
- Grundlage: Planungserfordernis als öffentlicher Belang
- Auch für „Außenkoordinierung“
- Hieraus ein Klagerecht der Nachbargemeinde
- „Und eines sonstigen (privaten?) Betroffenen?“

Neuere Entscheidungen des BVerwG

- II -

- „Mühlheim -Kärlich“
- BVerwG v. 17.9.2003 - 4 C 14.01
- Der nichtige Bebauungsplan
- Daraufhin: Vollaufen dank § 34 BauGB
- BVerwG:
- Planungspflicht aus § 1 Abs. 3 BauGB
- Erstplanungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB
- Anordnung durch höhere Verwaltungsbehörde

§ 2 Abs. 2 BauGB

(2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

§ 34 Abs. 3 BauGB

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Rückkehr zum „Gemengelage“ - Paragrafen

- § 34 Abs. 3 BauGB 1987
- Aufhebung durch das BauROG 1998
- Grund - § 12 BauGB solle dies leisten
- Bundesrat hat Wiedereinführung gefordert

§ 34 Abs. 3 a Satz 1

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

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines in zulässiger Weise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient,

(noch § 34 Abs. 3 a Satz 1)

2. städtebaulich vertretbar ist und

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

§ 34 Abs. 3 a Satz 2

- Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen gemeinden haben können.

Befreiung

- Befreiungsregelung für die Fälle des § 34 Abs. 1 BauGB
- Für § 34 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit der Befreiung bereits
- Ziel sind bauliche Maßnahmen kleinere Betriebe
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung muss gewahrt sein

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.März 2004

Änderungen u.a. von

- Wasserhaushaltsgesetz
- Baugesetzbuch
- Raumordnungsgesetz
- Bundeswasserstraßengesetz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- § 31 b Abs. 2: Überschwemmungsgebiete sind festzusetzen
- „hundertjähriges Hochwasser“
- § 31 Abs. 4 WHG: Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in den Überschwemmungsgebieten
- Außer: Häfen und Werften
- Vorhaben nach §§ 30, 34, 35 BauGB bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung
- Genehmigung, sofern keine Nachteile für den Hochwasserschutz zu erwarten sind

§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB

- Öffentliche Belange werden ergänzt
- „Gefährdung des Hochwasserschutzes“

Innenbereichs - Satzungen

14.5.2004

Krautzberger.info

Anwendung der Umweltprüfung

Anwendungsbereich für die Umweltprüfung:
grundsätzlich alle

- Flächennutzungspläne
- Bebauungspläne
- einschließlich ihrer Änderung und Ergänzungen

- Ausnahme: das neue vereinfachte Verfahren nach § 13

Auch Innenbereichssatzungen?

- So der Regierungsentwurf
- Entsprechend Gutachten Pietzker und Expertenkommission
- Ausnahme: Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1
- Streichung der Außenbereichssatzung im Regierungsentwurf

Bundestagsbeschluss 30.4.2004

- Tatbestand der §§ 34- und 35-Satzungen wird auf die nicht-UVP-pflichtigen Fälle beschränkt
- Angleichung an § 13
- Keine UP bei § 34 – Satzungen
- Beibehaltung der § 35 – Satzung ohne UP
- Keine Genehmigung der Innenbereichs- und Außenbereichssatzung

Innenbereichssatzungen

§ 34 Abs. 5 Satz 1 – neu -

- (5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz Nr. 2 und 3 ist, dass**
- 1. sie mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,**
 - 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und**
 - 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen**

Außenbereichssatzung

- Streichung im Regierungsentwurf
- Bundesrat: Beibehaltung
- Gesetzesbeschluss vom 30.4.2004:
- Außenbereichssatzung bleibt
- Keine Umweltprüfung

§ 35 Abs. 6 neu

§ 35 Abs. 6 Sätze 4 bis 6:

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz Nr. 2 und 3 ist, dass

- 1. sie mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,**
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und**
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen**

§ 33 BauGB

- **Redaktionelle Anpassung von § 33 Abs. 1 BauGB**
- **Reduzierung von § 33 Abs. 2 BauGB (jetzt § 33 Abs. 3) auf die Fälle nach § 13 BauGB**

§ 33. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

- (1) In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn
- 1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 bis 5 durchgeführt worden ist,**
 2. – 4. (wie bisher)
- (2) **In Fällen des § 4a Abs. 3 Satz 1 kann vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Vorhaben zugelassen werden, wenn sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirkt und die in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind**
- (3) **Wird ein Verfahren nach § 13 durchgeführt, kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, soweit sie nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.**

„Baurecht auf Zeit“ „Dynamisierung von Baurechten“

26.3.2004

www.krautzberger.info

Dynamisierung von Baurechten

- **Zeitlich unbegrenztes Baurecht; keine Befristung von Baurechten**
- **Entschädigungsrecht: § 42 BauGB**
- **Sicherung der Zwischen- und Nachnutzung (§ 9 BauGB)**
- **vertragliche Lösungen: §§ 11, 12 BauGB**
- **Revisionsklausel beim Flächennutzungsplan: § 5 Abs. 1 BauGB**
- **Festsetzungsmöglichkeiten: § 9 Abs. 2 BauGB**

§ 35 Abs. 5 Satz BauGB

Für Vorhaben, die nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie.

Ergänzende Vorschriften zur Zulässigkeit von Vorhaben

- **Wegfall der Teilungsgenehmigung nach § 19**
- **Zusammenfassung von Sanierungsgenehmigung mit Baugenehmigung**
- **Zurückstellung von Vorhaben in Stadtumbaugebieten**

§ 19 BauGB - neu -

- **(1) Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonstwie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig beschrieben und als selbstständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.**
- **(2) Durch die Teilung eines Grundstücks dürfen keine Verhältnisse entstehen, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.**

Neue Regelungen im „Besonderen Städtebaurecht“ des BauGB: Stadtumbau und Soziale Stadt

- Dritter Teil
- §§ 171 a bis § 171 d
- Stadtumbau
- Vierter Teil
- § 171e
- Soziale Stadt

§ 171d Abs. 1 und 2

Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

- (1) Die Gemeinde kann durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumbaugebiet (§ 171b Abs. 1) oder Teile davon umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Abs.1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen.**
- (2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Satzung nach Absatz 1 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung der Vorhaben und Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.**

§ 171 d Abs. 2 und 3

Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

- (3) In den Fällen des Absatzes 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage des von der Gemeinde aufgestellten städtebaulichen Stadtentwicklungskonzepts (§ 171b Abs. 2) oder eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zumutbar ist.**
- (4) Die §§ 138, 173 und 174 sind im Gebiet der Satzung nach Absatz 1 entsprechend anzuwenden.**

Überleitung

- **§ 233:**

Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau)

- Abweichend von § 233 Abs. 1 werden Bauleitplan- und Satzungsverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt.
- Abweichend von Absatz 1 finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem [Inkrafttreten des EAG Bau] geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.
- Weitere Überleitungsregelungen zu §§ 19, 22, 35 Abs. 6 BauGB

Inkrafttreten

- Sofern Bundesrat zustimmt
- 20. Juli 2004
- Neubekanntmachung von BauGB und ROG