

# **Die Novellierung des BauGB 2004**

## **Teil I**

### **Überblick**

### **Grundsätze der Bauleitplanung**

Prof. Dr. Michael Krautzberger  
Berlin/Bonn

Stand 10. Oktober 2004

## **EAG Bau 2004**

- **Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien**
- **Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau**
- **vom 24.6.2004**
- **BGBl. I S. 1359**
- **Inkrafttreten am 20. Juli 2004**

**Gesetzentwurf der Bundesregierung  
vom 15. Oktober 2003**

- **BR-Drs. 756/03 - Gesetzentwurf**
- **BT-Drs. 15/2250 – Stellungnahme Bundesrat  
Gegenäußerung Bundesregierung**
- **BT-Drs. 15/2996 - Ausschlußbericht**

# **Neubekanntmachung**

- **In neuer Rechtschreibung**
- **Gemäß Modifizierung der Kultusminister vom Sommer 2004**

# Neubekanntmachung

- **BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004**
- **BGBl. I S. 2415**

## **Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU**

- **Wird noch formell vom Ausschuss für  
Bauwesen und Städtebau beschlossen**
- **Abgedruckt z.B. in Teil J von EZBK Lieferung  
August**

# Literatur

## Textausgaben

- **Bundesanzeigerverlag mit Einführung Runkel**
- **Stüer Planungsrecht, Universität Osnabrück  
(über [stueer.de](http://stueer.de))**
- **Verlag C.H. Beck Rote Textausgabe**
- **Hüthig/Jehle/Rehm mit Einführung  
Krautzberger/Söfker**

## **Kommentare**

- **BKL (erscheint im November 2004)**
- **EZBK (Juli; September)**
- **Kohlhammer?**
- **Schrödter?**
- **Krautzberger/Söfker, Leitfaden mit Synopse (Oktober 2004)**

# Informationen

- [www.krautzberger.info](http://www.krautzberger.info)
- („vhw – vhw“)
- **Dort auch z.B. Mustereinführungserlass**

## Beispiele

- **Die §§ 1 bis 4 b werden „neu geschrieben“**
- **Neue Bestimmungen zu den Inhalten der Bauleitpläne**
- **Änderungen bei der Zulässigkeit von Vorhaben**
- **Neue städtebauliche Aufgaben: Stadtumbau**
- **„Baurecht auf Zeit“**
- **Umlegungsrecht**
- **Teilungsgenehmigung**

## **Die Überleitung:**

- **Das neue Recht der Bauleitplanung ist auch auf Bauleitplanverfahren anzuwenden,**
- **die vor Inkrafttreten der Novelle (spätestens 20. Juli 2004) eingeleitet wurden,**
- **aber nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden.**

# **Änderungsbereich ROG, UVPG und Fachplanungsgesetze**

- **ROG: UP-Pflicht**
- **d.h. Öffentlichkeitsbeteiligung**
- **„Äußere Wirtschaftszone“ (AWZ)**
  
- **UVPG- und Fachplanungsnovelle**
- **„SUPG“**

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

### **Änderungen u.a. von**

- **Wasserhaushaltsgesetz**
- **Baugesetzbuch**
- **Raumordnungsgesetz**

## **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**

## **§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB**

- **Hochwasser als planungsrechtlicher Belang**
- **„einschließlich Hochwasserschutz“**
- **„Klarstellung“**

## **§ 5 Abs. 4 a BauGB**

- **Nachrichtliche Übernahme der festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Flächennutzungsplan**
- **„Vermerken“ der überschwemmungsgefährdeten Gebiet**

## **§ 246 a BauGB**

- **Übernahme und Vermerke im Sinne des § 5 Abs. 4 a**
- **aus Anlass der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 6**

## **§ 9 Abs. 6 a BauGB**

- **Nachrichtliche Übernahme festgesetzter Überschwemmungsgebiete**
- **Noch nicht festsetzte Gebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiete werden im Bebauungsplan vermerkt**

## **§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB**

- **Öffentliche Belange werden ergänzt**
- **„Gefährdung des Hochwasserschutzes“**

# **Baunutzungsverordnung**

- **Kein grundlegender Änderungsbedarf**
- **Problem der „Schichtenbebauungspläne“**
- **§ 12 Abs. 3 BauGB ermöglicht Abweichung**
- **Auch dort offenbar wenig Bedarf**
- **Diskussion um Einzelhandel**
- **Diskussion um UMTS**

## **BauGB 2004**

- **Anlass - neues EU Recht**
- **Richtlinie 201/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2004 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme („Plan-UP-Richtlinie“)**
- **Umsetzungszeitraum für die EU-Mitgliedsstaaten: 20. Juli 2001 bis 20. Juli 2004**

## **Europa- und völkerrechtliche Vorgaben**

- **EU-Richtlinie 85/337 = Projekt-UVP**
- **EU-Richtlinie 2001/42 = Plan-UP**
- **Aarhus-Konvention soll durch EU-Richtlinie umgesetzt werden: Öffentlichkeitsbeteiligung; Zugang zu Informationen; Internetnutzung**
- **ESPOO-Konvention = UN/ECE: Zugang zu Informationen, Beteiligung der Öffentlichkeit in Entscheidungsverfahren - „Verbände-Beteiligung“**

# **Die Bedeutung des Verfahrensrechts im europäischen Verwaltungsrecht**

# Europäisches und deutsches Verwaltungsrecht

- **Die Umsetzung des EU-Umweltrechts in das System des deutschen Verwaltungsrechts und des der räumlich Planung wirft eine Reihe grundsätzlicher Fragen auf.**
- **In der deutschen Öffentlichkeit wird mitunter die Reichweite der EU-Kompetenz im Umweltbereich verkannt.**
- **Diese Kompetenz wird von Kommission, Rat und Parlament Schritt für Schritt in Anspruch genommen.**
- **UVP, UP, FFH usw. sind keine „Betriebsunfälle“ sondern Teil eines noch keineswegs zum Abschluss gekommenen Prozesse der Ausformung der europäischen Rechtsordnung.**
- **Das Problem der politischen „Zurückhaltung“ bei EU-Regelungen**
- **Öffentlichkeit, Verbände, Politik**

**Die europäischen Regeln zum Umweltrecht sind uneingeschränkt umzusetzen.**

- **Damit werden speziell zu diesen „Belangen“ gesonderte Verfahrensschritte eingeführt.**
- **Vor allem bei den Beteiligungen,**
- **aber auch bei der Begründung der Bauleitpläne**
- **und deren Überwachung.**

## **Höheres Gewicht der Umweltbelange?**

- **Für den Gesetzestext bedeutet das:**
- **Übergewicht der Umweltaspekte gegenüber anderen Belangen**
- **Was die Abwägungsrelevanz betrifft  
Ist dies ohne Bedeutung**
- **Es ist ausschließlich Folge der unterschiedlichen  
Regelungskompetenzen der EU (:Umweltrecht)  
einerseits und des Mitgliedstaats (:sonstige Belange)  
andererseits**

# Überblick - Bauleitplanverfahren

- **§ 1: Grundsätze der Bauleitplanung**
- **§ 1 a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**
- **§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne**
- **§ 2a: Begründung zum Bauleitplanentwurf;  
Umweltbericht**
- **§ 3: Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **§ 4: Beteiligung der Behörden**
- **§ 4a: Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung**
- **§ 4b: Einschaltung eines Dritten**
- **§ 4c: Überwachung**

# **§ 1. Grundsätze der Bauleitplanung**

## **§ 1 Abs. 3**

- **§ 1 Abs. 3 Satz 2**

## **§ 1 Abs. 5 und 6**

- **Grundsätze**
- **Belange**

## **§ 1 Abs. 7**

- **Abwägungsgebot**

# § 1 Abs. 8

## § 1 Abs. 5

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, **die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt**, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, **auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie den Orts- und Landschaftsraum auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen baukulturell zu gestalten.**

## § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 5

- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
  2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, **die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die **Anforderungen** Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
  3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, **unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer** sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
  4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, **Anpassung und der Umbau** vorhandener Ortsteile
  5. **die Belange der Baukultur**, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
  6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

## **§ 1 Abs. 6 Nr. 7**

- 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere**
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,**
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,**
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,**
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,**
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,**
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,**
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung bindender Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,**
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,**

## **§ 1 Abs. 6 Nr. 11**

- **„die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.“**

## **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

### **Absätze 1 und 2**

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.**
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;**  
dabei sind zur **Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.**  
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.  
**Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen**

## § 1a Abs. 3

- (3) **Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen.** Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. So weit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## **§ 1 a Abs. 4**

**(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.**

## **§ 2 Abs. 3**

**(3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.**

**§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung  
Abs. 1:**

- (1) Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange.**
- **indizielle Bedeutung für die Rechtmäßigkeit**

## **Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau)**

- **. (1) Abweichend von § 233 Abs. 1 werden Verfahren für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und § 35 Abs. 6, 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.**
- **(2) 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 20. Juli 2004 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 §§ 5, 19, 22, 35 Abs. 6, §§ 45 ff., 171 a, 171 e BauGB**

## **§ 5 Abs. 5 BauGB**

**(5)** Dem Flächennutzungsplan ist eine **Begründung mit den Angaben nach § 2a** beizufügen.

## § 12 Abs. 1 Vorhaben- und Erschließungsplan

- (1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans, zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

**Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten.**

**Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6.

## § 12 Abs. 2

- (2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.
- **Auf Antrag des Vorhabenträgers, oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält,**
- **informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4**
- **unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1.**

***Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU/CSU - BT Drs. 15/1253 – Entbürokratisierung und Umweltschutz;  
Frage 5***

- **„Welche Beispiele für unsinnige und überflüssige Regelungen im Bereich des Umweltschutzes gibt es aus Sicht der Bundesregierung?“**
- **“Das Umweltrecht des Bundes enthält keine unsinnigen Regelungen“.**

## **2. Teil: Weitere Änderungsbereiche**

- **Teilungsgenehmigung**
- **„Dynamisierung von Baurechten“**
- **Großflächiger Einzelhandel**
- **Innbereichssatzungen**
- **Tierhaltungsanlagen**
- **Biogas-Anlagen**
- **Außenbereichssatzungen**
- **Umlegungsrecht**
- **Stadtumbau**
- **Soziale Stadt**

*Verfassung des Freistaats Bayern*  
*Art. 131. Bildungsziele*

- **(1) Die Schule sollen nicht nur Wissen und Können vermitteln, sondern auch Herz und Charakter bilden.**
- **(2) Oberste Bildungsziele sind Ehrfurcht vor Gott, Achtung vor religiöser Überzeugung und vor der Würde des Menschen, Selbstbeherrschung, Verantwortungsgefühl und Verantwortungsfreudigkeit, Hilfsbereitschaft, Aufgeschlossenheit für alles Wahre, Gute und Schöne und Verantwortungsbewusstsein für Natur und Umwelt.**
- **(3) Die Schüler sind im Geiste der Demokratie, in der Liebe zur bayerischen Heimat und zum deutschen Volk und im Sinne der Völkerversöhnung zu erziehen.**
- **(4) Die Mädchen sind außerdem in der Säuglingspflege, Kindererziehung und Hauswirtschaft besonders zu unterweisen.**