

Die Novellierung des BauGB 2004

Teil III

Planerhaltung – Teilungsgenehmigung – Zulässigkeit von Vorhaben – Sanierungs- und Entwicklungsrecht

Prof. Dr. Michael Krautzberger
Berlin/Bonn

Stand 10. Oktober 2004

3. Teil: Weitere Änderungsbereiche

- **Planerhaltung**
- **Teilungsgenehmigung**
- **„Baurecht auf Zeit“**
- **Großflächiger Einzelhandel**
- **Innenbereichssatzungen**
- **Befreiungsvorschrift für § 34 BauGB**
- **Biogas-Anlagen**
- **Außenbereichssatzung**
- **Umlegungsrecht**
- **Stadtumbau**
- **Soziale Stadt**

Planerhaltungsvorschriften

- **§§ 214, 215, 233 Abs. 2**

§ 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

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

§ 214

Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren

- **(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn**
 - **1. entgegen § 2 Abs. 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;**

§ 214 Abs. 1 Satz Nr. 2

- **(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn**
- **2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, §§ 4a und 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind;**
- **dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind,**
- **oder einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben,**
- **oder bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde,**
- **oder bei Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung**
- **nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;**

§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3

- **3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind;**
- **dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist;**
- **abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;**

§ 214 Abs. 4

- **(4) Der Flächennutzungsplan oder die Satzung**
- **können durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern**
- **Auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.**

§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- **(1) Unbeachtlich werden**
- **1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,**
- **2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und**
- **3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,**
- **wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung**
- **schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.**

§ 233 Abs. 2

- **(2) Die Vorschriften des Dritten Kapitels Zweiter Teil Vierter Abschnitt zur Planerhaltung sind auch auf Flächennutzungspläne und Satzungen entsprechend anzuwenden, die auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes in Kraft getreten sind.**
- **Unbeschadet des Satzes 1 sind auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes unbeachtliche oder durch Fristablauf unbeachtliche Fehler bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Satzungen auch weiterhin für die Rechtswirksamkeit dieser Flächennutzungspläne und Satzungen unbeachtlich.**
- **Abweichend von Satz 1 sind für vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung in Kraft getretene Flächennutzungspläne und Satzungen die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung geltenden Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und von sonstigen Vorschriften einschließlich ihrer Fristen weiterhin anzuwenden.**

§ 47 VwGO

- **Keine Unterscheidung mehr zwischen „nichtigen“ und „unwirksamen“ Satzungen**
- **Neuer Begriff: „unwirksame Satzungen“**

Teilungsgenehmigung

- **Bis 1998 in allen Baugebieten**
- **BauROG 1998: Nur in Bebauungsplangebieten mit gesonderter Satzung**
- **Ausschluss durch Länder möglich**
- **Bedürfnis (bundesweit betrachtet) gering**
- **Landesrechtliche Teilungsgenehmigung wird zurückgenommen**
- **Die Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB wird aufgehoben**
- **Bundesrechtliche Teilungsgenehmigung bleibt bei Umlegung, Sanierung und Entwicklung**

§ 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 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.**

Überleitung zur Aufhebung der Teilungsgenehmigung - § 244 Abs. 4 BauGB

- **(5) Die Gemeinden können Satzungen, die auf der Grundlage des § 19 in der vor dem ... (einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung, oder, wenn dieses Datum vor dem 20. Juli 2004 liegt, „20. Juli 2004“) geltenden Fassung erlassen worden sind, durch Satzung aufheben.**
- **Die Gemeinde hat diese Satzung ortsüblich bekannt zu machen; sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 vornehmen.**
- **Unbeschadet der Sätze 1 und 2 sind Satzungen auf der Grundlage des § 19 in der vor dem ... (einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung, oder, wenn dieses Datum vor dem 20. Juli 2004 liegt, „20. Juli 2004“) geltenden Fassung nicht mehr anzuwenden.**
- **Die Gemeinde hat auf die Nichtanwendbarkeit dieser Satzungen bis zum 31. Dezember 2004 durch ortsübliche Bekanntmachung hinzuweisen.**
- **Die Gemeinde hat das Grundbuchamt um Löschung eines von ihr nach § 20 Abs. 3 in der vor dem ... (einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung, oder, wenn dieses Datum vor dem 20. Juli 2004 liegt, „20. Juli 2004“) geltenden Fassung veranlassten Widerspruchs zu ersuchen.**

„Baurecht auf Zeit“ „Dynamisierung von Baurechten“

Problembereiche

- **Befristete oder bedingte Nutzungen bisher unzulässig**
- **Entschädigungsprobleme verringern**
- **Festsetzung der Folgenutzung**
- **Zwischennutzungen erleichtern**
- **Planungsmöglichkeiten in späterer Zeit offenlassen**
- **Anpassung an Recht der EU-Nachbarstaaten**

Dynamisierung von Baurechten

- **Befristung oder Bedingungen von Baurechten**
- **Entschädigungsrecht bleibt unverändert: § 42 BauGB**
- **Sicherung der Zwischen- und Nachnutzung (§ 9 BauGB)**
- **vertragliche Lösungen: §§ 11, 12 BauGB**
- **Vorsorge für mögliche Leerstände**
- **Revisionsklausel beim Flächennutzungsplan: § 5 Abs. 1 BauGB**
- **Rückbauverpflichtung im Außenbereich**

§ 5. Inhalt des Flächennutzungsplans

- (1) Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. **Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner Aufstellung überprüft und, soweit erforderlich, fortgeschrieben werden.**

§ 244 Abs. 4 BauGB

- **(4) § 5 Abs. 1 Satz 3 ist auf Flächennutzungspläne, die vor dem 20. Juli 2004 aufgestellt worden sind, erstmals ab 1. Januar 2010 anzuwenden.**

§ 9 Abs. 2 BauGB

(2) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen nur

- 1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder**
- 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig**

sind.

Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

**Die Gemeinde beschließt den Erlaß eines Bebauungsplans
für ein neues Großkino.**

- **Im textlichen Teil des Bebauungsplans wird bestimmt, dass die bauliche Nutzung auflösend bedingt ist mit der Aufgabe des Kinos**

Folgenutzung

- **Kiesabbau**
- **Danach: Erholungs- und Wohngebiete**
- **Bislang unzulässige Festsetzung**

Sicherung von Anlagen

- **Festsetzung Wohngebiet**
- **Bedingung - Lärmschutzwall**

Bahnflächen

- **Folgenutzung vor Entwidmung**
- **Durch Gemeinde festsetzen**

Interessiert das auch die Investoren?

- **Befristete Nutzung**
- **Warum dann dauerhafter Ausgleich für Eingriffe?**
- **Städtebaulicher Vertrag und Baurecht auf Zeit kombinieren?!**

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:
 - 1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch
 - 2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, **auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung**, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

Weitere Änderung von § 11 BauGB:

§ 11 Abs. 1 Satz Nr. 4

- 3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken.
- **4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung für die Wärme- und Elektrizitätsversorgung**

§ 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.

§ 244

Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau

(7) § 35 Abs. 5 Satz 2 gilt nicht für die Zulässigkeit eines Vorhabens, das die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zum Inhalt hat, deren bisherige Nutzung vor dem ... (einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung, oder, wenn dieses Datum vor dem 20. Juli 2004 liegt, „20. Juli 2004“) zulässigerweise aufgenommen worden ist.

Zulässigkeit von Vorhaben

Änderungen bei § 35 BauGB

Außenbereichsvorhaben
Tierhaltungsanlagen - „Agrarfabriken“

- **Begriff der Landwirtschaft - § 201 BauGB**
- **Planerische Steuerung: § 35 Abs. 3 Satz 3**
- **Steuerung durch Flächennutzungsplan:**
- **Eignungsgebiete: § 5 Abs. 2 Nr.11**
- **Belastungsgebiete: § 5 Abs. 2 Nr. 12**
- **Zurückstellung von Vorhaben auch für F-Plan: § 15 Abs. 3**

Planerische Steuerung von Vorhaben durch Flächennutzungsplanung

§ 5 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB nach EAG- 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**

§ 201

Begriff der Landwirtschaft

- Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft **einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann**, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Ausführungen im Ausschussbericht

- **Ferienzimmer/Urlaub auf dem Bauernhof:**
 - **Flexibilität des geltenden Rechts**
 - **Mitgezogene Nutzung, § 35 Abs. 1 Nr. 1**
 - **Anzahl grds. Unbegrenzt, solange landwirtschaftlichem Betrieb untergeordnet**

- **Planungsschadensrecht:**
 - **keine Entschädigungspflicht bei Steuerung von Vorhaben im Außenbereich durch FNP**

Biogas-Anlagen

- **Reichweite von § 35 Abs. 1 Nr. 1 bei Biogas**
- **Privilegierung von „verbundenen Betrieben“?**
- **oder: Zuordnung in Dorf- oder Gewerbegebiete**
- **Problematik: Privilegierung von Fabriken**

Biomasseanlagen, § 35 Abs. 1 Nr. 6

- **Abwägung: Außenbereichsschutz, Förderung erneuerbarer Energien u. Strukturwandel Betriebsicherheit etc.**

- **Voraussetzungen:**
 - **Biomasse: weiter Begriff (statt Biogas)**
 - **Vorhaben der Landwirtschaft, gewerbliche Tierhaltung, Gartenbau**
 - **Eigenproduktion oder Kooperation (überwiegend)**
 - **räumlich-funktionaler Zusammenhang**
 - **nur eine Anlage je Hofstelle (oder Betriebsstandort)**
 - **Obergrenze 0,5 MW**

§ 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 Satz 1 Nr. 5

- **Begünstigte Vorhaben**
- **Ehemalige Landwirtschaft**

§ 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,“**

Länderabweichungsklausel

§ 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

Problem

- **§ 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“ - Paragraphen

- **§ 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**

Innenbereichs - Satzungen

Anwendung der Umweltprüfung

**Anwendungsbereich für die Umweltprüfung:
grundsätzlich alle**

- **Flächennutzungspläne**
- **Bebauungspläne**
- **einschließlich ihrer Änderung und Ergänzungen**

- **Ausnahme: das neue vereinfachte Verfahren
nach § 13 BauGB**

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**

Gesetzesbeschluss 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**
- **Ermächtigung zum Anzeigeverfahren bleibt**

Art. 3 SUP-RL: Geltungsbereich

(1) Die unter die Absätze 2 bis 4 fallenden Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, werden einer Umweltprüfung nach den Artikeln 4 bis 9 unterzogen.

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 3 wird eine Umweltprüfung bei allen Plänen und Programmen vorgenommen,

a) die in den Bereichen Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei, Energie, Industrie, Verkehr, Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Telekommunikation, Fremdenverkehr, Raumordnung oder Bodennutzung ausgearbeitet werden und durch die der Rahmen für die künftige Genehmigung der in den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG aufgeführten Projekte gesetzt wird oder

b) bei denen angesichts ihrer voraussichtlichen Auswirkungen auf Gebiete eine Prüfung nach Artikel 6 oder 7 der Richtlinie 92/43/EWG für erforderlich erachtet wird.

(3) Die unter Absatz 2 fallenden Pläne und Programme, die die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene festlegen, sowie geringfügige Änderungen der unter Absatz 2 fallenden Pläne und Programme bedürfen nur dann einer Umweltprüfung, wenn die Mitgliedstaaten bestimmen, dass sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

(4) Die Mitgliedstaaten befinden darüber, ob nicht unter Absatz 2 fallende Pläne und Programme, durch die der Rahmen für die künftige Genehmigung von Projekten gesetzt wird, voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

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**
- **Keine Genehmigung**
- **Ermächtigung zum Anzeigeverfahren bleibt**

§ 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**

§ 246

Sonderregelungen für einzelne Länder

- **(1a) Die Länder können bestimmen, dass Bebauungspläne, die nicht der Genehmigung bedürfen, und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1, § 35 Abs. 6 und § 165 Abs. 6 vor ihrem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen sind; dies gilt nicht für Bebauungspläne nach § 13.**
- **Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 rechtfertigen würde, innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige geltend zu machen.**
- **Der Bebauungsplan und die Satzungen dürfen nur in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der in Satz 2 bezeichneten Frist geltend gemacht hat.**

§ 33 BauGB

- **Redaktionelle Anpassung von § 33 Abs. 1 BauGB**
- **Reduzierung von § 33 Abs. 2 BauGB (jetzt § 33 Abs. 3) auf**
- **bestimmte Fälle des § 4a Abs. 3 Satz 1 (erneute Auslegung)**
- **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.**

Ergänzende Vorschriften zur Zulässigkeit von Vorhaben

- **Zusammenfassung von Sanierungsgenehmigung mit Baugenehmigung**
- **Zurückstellung von Vorhaben in Stadtumbaugebieten**

Umlegungsrecht

Überblick

- **Aktualisierung des Umlegungsrechts**
- **„Vereinfachte Umlegung“**
- **anstelle der bisherigen Grenzregelung**

§ 46 Abs. 3: Zuständigkeit und Voraussetzungen

- **(3) Auf die Anordnung und Durchführung einer Umlegung besteht kein Anspruch. Die Gemeinde hat auf Antrag des Eigentümers eines in einem Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücks nach pflichtgemäßem Ermessen über die Anordnung der Umlegung zu entscheiden.**

§ 58. Verteilung nach Flächen

- (1) Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Flächen aus, hat sie von den eingeworfenen Grundstücken unter Anrechnung des Flächenabzugs nach § 55 Abs. 2 einen Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abzuziehen, dass die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen; dabei bleiben in den Fällen des § 57 Satz 4 Halbsatz 2 die Vorteile insoweit unberücksichtigt. Der Flächenbeitrag darf in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, nur bis zu 30 vom Hundert, in anderen Gebieten nur bis zu 10 vom Hundert der eingeworfenen Fläche betragen. Die Umlegungsstelle kann statt eines Flächenbeitrags ganz oder teilweise einen entsprechenden Geldbeitrag erheben. **Soweit der Umlegungsvorteil den Flächenbeitrag nach Satz 1 übersteigt, ist der Vorteil in Geld auszugleichen**

§ 59. Zuteilung und Abfindung

- **(5) Sofern die Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt wird, können Eigentümer in Geld oder mit außerhalb des Umlegungsgebiets gelegenen Grundstücken abgefunden werden, wenn sie im Gebiet keine bebauungsfähigen Grundstücke erhalten können oder wenn dies sonst zur Erreichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erforderlich ist; wer die Abfindung mit Grundstücken außerhalb des Gebiets ablehnt, kann mit Geld abgefunden werden. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils sind entsprechend anzuwenden.**

Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung

§ 80. Zweck, Anwendungsbereich und Zuständigkeiten

- **(1) Die Gemeinde kann eine Umlegung im Sinne des § 45 als vereinfachte Umlegung durchführen, wenn die in § 46 Abs. 1 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen und wenn mit der Umlegung lediglich**
 - 1. unmittelbar aneinander grenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke untereinander ausgetauscht oder**
 - 2. Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile von Grundstücken einseitig zugeteilt werden.****Die auszutauschenden oder einseitig zuzuteilenden Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen nicht selbstständig bebaubar sein. Eine einseitige Zuteilung muss im öffentlichen Interesse geboten sein.**
- **(2) Auf die vereinfachte Umlegung sind Vorschriften des Ersten Abschnitts über die Umlegung nur anzuwenden, soweit die Vorschriften dieses Abschnitts dies bestimmen. Einer Anordnung der vereinfachten Umlegung durch die Gemeinde bedarf es nicht.**
- **(3) Die vereinfachte Umlegung ist so durchzuführen, dass jedem Eigentümer nach dem Verhältnis des Wertes seines früheren Grundstücks zum Wert der übrigen Grundstücke möglichst ein Grundstück in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt wird. Eine durch die vereinfachte Umlegung für den Grundstückseigentümer bewirkte Wertminderung darf nur unerheblich sein. Mit Zustimmung der Eigentümer können von**

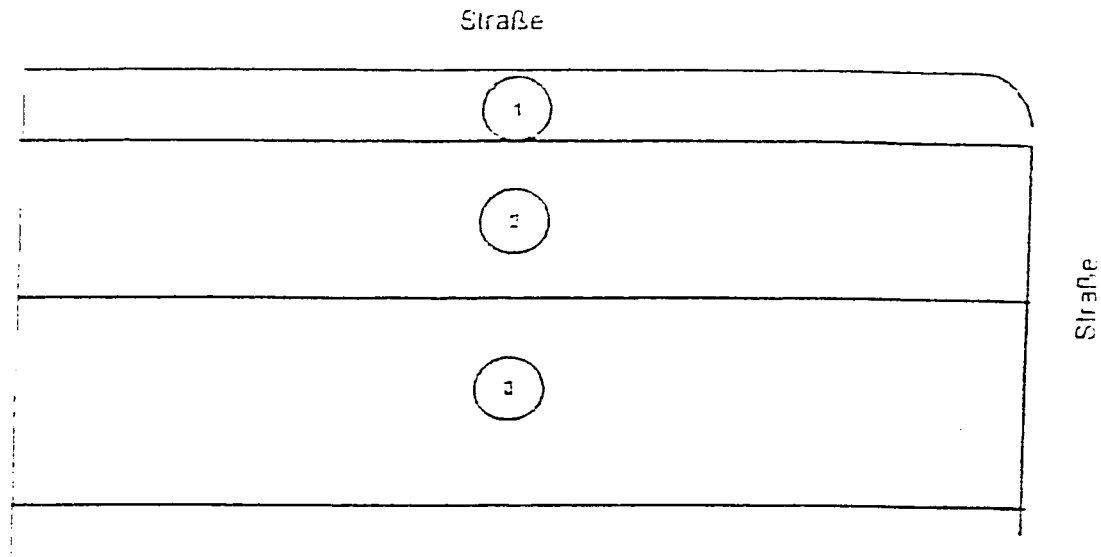
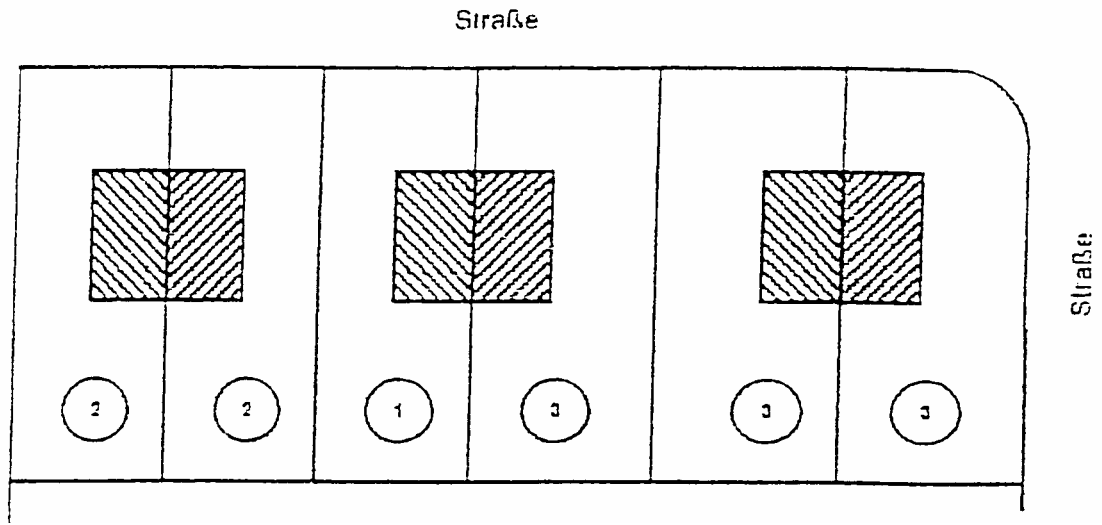


Abb. Ausgangslage



Städtebauliches Sanierungs- und Entwicklungsrecht

EAG Bau 2004:

- **Sanierungsgenehmigung**
- **Sanierungsträger**
- **Entwicklungssatzung**

Genehmigung

§ 145

- (1) **Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.**
- (2) **Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.**

Genehmigung

§ 145

- (1) **Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.**
- (2) **Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.**

Sanierungsträger und andere Beauftragte
§ 157

- Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde
- **(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen.**

Neu ab 20. Juli 2004

- **Sanierungsträger werden von der Gemeinde bestellt**
- **Und „anerkannt“**
- **Wegfall des Bestätigungsverfahrens durch das jeweilige Land**

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Förmliche Festlegung (§ 165 Abs. 3)

Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch **Beschluss** förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

Neu: § 165 Abs. 7

- **„Der Entwicklungssatzung ist eine Begründung beizufügen“.**
- **„In der Begründung sind die Gründe darzulegen, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen.“**

Neu: § 165 Abs. 8

- **Wegfall der Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde**
- **§ 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden**

§ 10 Abs. 3 BauGB

- **(3) Die Erteilung der Genehmigung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach Absatz 4 zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung**