

Grundkurs BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben

Prof. Dr. Michael Krautzberger,
Bonn/Berlin

Materialien

- Lehrgangsmaterial
- www.krautzberger.info

Baugesetzbuch (BauGB)

Übersicht

Baugesetzbuch (BauGB)

- **Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht**
- **Erster Teil. Bauleitplanung**
- **Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung**
- **Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung**
- **Vierter Teil. Bodenordnung**
- **Fünfter Teil. Enteignung**
- **Sechster Teil. Erschließung**
- **Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz**

Baugesetzbuch (BauGB)

- **Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht**
- **Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**
- **Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**
- **Dritter Teil. Stadtbau**
- **Vierter Teil. Soziale Stadt**
- **Fünfter Teil. Private Initiativen**
- **Sechster Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote**
- **Siebter Teil. Sozialplan und Härteausgleich**
- **Achter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse**
- **Neunter Teil. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur**

Baugesetzbuch (BauGB)

- **Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften**
- **Erster Teil. Wertermittlung**
- **Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung**
- **Dritter Teil. Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen**
- **Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften**
- **Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c)**
- **Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)**

Und drei Rechtsverordnungen

- Baunutzungsverordnung
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- Planzeichenverordnung

Überblick

- Zulässigkeit nach § 30
- Ausnahmen und Befreiungen nach § 31
- Zulässigkeit während der Planaufstellung nach § 33
- Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34
- Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35
- Beteiligung der Gemeinde nach § 36
- Sonderbauten des Bundes und der Länder nach § 37
- Vorhaben nach § 29
- Planfeststellungsverfahren; § 38
- Sparsame Nutzung von Energie nach § 248
- Sonderregelung zur Windenergie nach § 249

Praktische Bedeutung

- § 34 BauGB
- § 30 BauGB
- § 35 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 29, 31, 33 BauGB

§ 29 BauGB

Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften

- (1) Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die §§ 30 bis 37.
- (2) Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Vorhabenbegriff (§ 29 Abs. 1 BauGB)

- I -

Vorhabenbegriff (§ 29 Abs. 1 BauGB)

- II -

Abkoppelung vom Bauordnungsrecht
Also eigenständiger planungsrechtlicher
Begriff

Vorhabenbegriff (§ 29 Abs. 1 BauGB)

- III -

Elemente des Vorhabenbegriffs

- Schaffung von Anlagen, die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden sind
- Bodenrechtliche Relevanz: Vorhaben muss geeignet sein, ein Bedürfnis nach einer seine Zulässigkeit regelnden Bauleitplanung zu begründen

Vorhabenbegriff (§ 29 Abs. 1 BauGB)

- IV -

Vorhabentyp und ihr Prüfungsumfang

- Errichtung baulicher Anlagen
- Änderung baulicher Anlagen
- Nutzungsänderung baulicher Anlagen

Was das Vorhaben ist, bestimmt der Antragsteller

- I -

- Es ist - innerhalb der Grenzen, die einer Zusammenfassung oder Trennung objektiv gesetzt sind - Sache des Antragstellers, durch seinen Genehmigungsantrag festzulegen, was „das Vorhaben“ i.S. des § 29 Abs.1 BauGB und damit der zu beurteilende Verfahrensgegenstand sein soll.
- (so BVerwG, Urt. v. 4.7.1980 - 4 C 99.77 -)

Was das Vorhaben ist, bestimmt der Antragsteller

- II -

- Ob eine technisch teilbare Anlage - z.B. ein Segelzentrum mit sechs Gebäuden und Nebenanlage) die einzelnen Teile (z.B. Seglerheim, Haus des Gastes, vier Fremdenheime) zur Genehmigung gestellt sind oder ob die gesamte Anlage als ein einziges „Vorhaben“ Gegenstand der Beurteilung zu sein hat, bestimmt sich grundsätzlich nach dem erkennbaren Willen des Antragstellers.
- (so BVerwG, Beschl. v. 21.8.1991 - 4 B 20.91 -)

Bauliche Anlagen

- ***Bauliche Anlagen sind***
- **Wohn- und Campingwagen, die wie Wochenendhäuser genutzt werden**
- **zum Wohnen geeignete Hausboote**
- **freistehende Warenautomaten und Werbeanlagen**
- **Werbeanlagen an Häuser, die aufgrund ihrer Größe planungsrechtliche Relevanz haben**
- ***Keine baulichen Anlagen sind:***
- **ein vorübergehend verankertes Schiff**
- **ein Fahrgastschiff im Hafen**
- **Einstellplätze ohne Einfriedung**
- **Zeltplätze ohne bauliche Anlagen (Duschen, Zäune)**
- **kleine Werbeschilder, die auf die Stätte der Leistung hinweisen**
- **Antennen?
Mobilfunkanlagen?**

Grenzfälle

- Golfplatz mit Golfclub
- Golfplatz ohne Clubhaus
- Go Cart Anlage
- Moto Cross Strecke

§ 29 BauGB

Genehmigungspflicht bei Nutzungsänderungen

- **Planungsrechtlich relevant und damit „Vorhaben“ sind z. B. folgende Änderungen:**
 - Wohnung in Gewerbe
 - Gewerbe in Spielhalle
 - Gaststätte in Spielhalle
 - Großhandel in Einzelhandel
 - Gaststätte in Disco
 - Kino in Spielhalle
 - Betriebsleiterwohnung in allgemeine Wohnung

Beispiele

- **Hotel wird zum Altersheim umgebaut (BVerwG, Urt. v. 25.3.1988 - 4 C 21.85 -) : gibt es potentiell neue Konflikte?**
- **Nutzung eines für den Großhandel genehmigten Gebäudes für den Einzelhandel (BVerwG, Urt. v. 3.2.1984 - 4 C 17.82 -)**
- **Umwandlung von Werkwohnungen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder Betriebsleiter-Wohnungen) in allgemeine Wohnungen im gewerblich geprägten Gebiet (BVerwG, Urt. v. 27.5.1983 - 4 C 67.78 -)**
- **Eine Maßnahme ist ein „Vorhaben“, wenn es Gegenstand bauplanerischer Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sein könnte (BVerwG, Urt. v. 3.12.1992)**

Weiter Beispiele für städtebaulich relevante Nutzungsänderung

- **Ergänzung von Kohlenhandel durch Kranbetrieb**
- **Ergänzung von Gemüsehandel durch Kfz-Ausschlachtung**
- **Übergang von Großhandel in Einzelhandel**
- **Umwandlung von Hotel-Pension in Altenheim**
- **Umwandlung von Diskothek in Spielhalle**
- **Anreicherung eines Kurhauses durch Kegelstube mit zwei Kegelbahnen**
- **Almgaststätte für Skiläufer und Wanderer auf Ganzjahresbetrieb mit zusätzlichen Gästen (Auto- und Bustouristen)**
- **Änderung eines Lagerplatzes in Sammel- und Umschlagplatz sowie Verkaufsstätte**
- **Übergang einer emissionsarmen Rinderhaltung zur emissionsträchtigeren Schweinehaltung**
- **Nutzungsintensivierung mit Nutzungsänderung nicht gleichbedeutend**

Nutzungsänderung einer Diskothek in einen bordellartigen Betrieb

VGH Hessen, B. v. 30.4.2009 – 3 A 1284/08.Z -

- Eine bauplanungsrechtlich relevante Nutzungsänderung im Sinne des § 29 BauGB kann auch dann gegeben sein, wenn sich alte und beabsichtigte Nutzung als kerngebietstypische Nutzungen darstellen.
- Bei der Umnutzung einer Diskothek in einen bordellartigen Betrieb stellen sich andere städtebaulich relevante Aspekte

Was wird bei Änderungen geprüft?

- **Wird eine bauliche Anlage i.S. von § 29 BauGB geändert, so ist Gegenstand der planungsrechtlichen Prüfung das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt.**
- **Fall: Erweiterung eines Verbrauchermarktes mit 2920 m² GF auf 3680 m² GF**
- **So: BVerwG, Urt. v. 17.6.1994 - 4 C 17.91 -**

Mobilfunkanlage

Mobilfunkanlage auf dem Dach eines
Wohngebietes im allgemeinen
Wohngebiet:

- bauliche Anlage? --
- Nutzungsänderung? --

§ 29 Abs. 2 BauGB

(2) Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Beispiele

- Bauordnungsrecht
- Artenschutz
- Eingriffsregelung,
- Bodenschutz,
- §172,
- §§144 ff. und § 29,
- Gestaltungssatzung,
- Denkmalschutz
- Hochwasserschutz
- EnEV, EEWärmG

Baugrenzen; Abstandsflächen

- Die in § 29 Abs. 2 BauGB zum Ausdruck kommende rechtliche Selbstständigkeit von Städtebau- und Bauordnungsrecht hindert eine Gemeinde nicht daran, sich bei der **Festsetzung von Baugrenzen** auch Gedanken darüber zu machen, inwieweit das Bauordnungsrecht es dem Grundstückseigentümer gestattet, von den ihm dadurch planungsrechtlich eröffneten Baumöglichkeiten Gebrauch zu machen und die betreffenden bauplanerischen Festsetzungen an den bauordnungsrechtlichen Vorschriften auszurichten .
- Landesrechtliche Regelungen dürfen bodenrechtliche Sachverhalte nicht einengen: Darf innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein Grundstück gemäß [§ 34 Abs. 1 BauGB](#) nur in geschlossener Bauweise bebaut werden, so darf nach Landesbauordnungsrecht nicht die Einhaltung von seitlichen **Abstandsflächen** verlangt werden, denn andernfalls würde das Bundesrecht geändert.

Hochwasserschutz

- Von den Regelungen von § 29 i. V. mit §§ 30 bis 37
- bleiben die Bestimmungen des **Hochwasserschutzes** unberührt (BVerwG, Urt. vom 22. 7. 2004 – 7 CN 1/04)

§ 78 WHG neu (ab 1.3.2010)

§ 78. Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

- (1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist
- untersagt:
 - 1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen
 - oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch,
 - ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
 - 2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen
- nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,

§ 78 Abs. 2 WHG neu (ab 1.3.2010)

- (2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn
- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
- 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
- 3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
- 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
- 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
- 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

UVP

- Was die Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** betrifft, bleiben die §§ 30ff. BauGB gleichfalls unberührt.
- Die Landesbauordnungen sehen nicht durchgehend Regelungen über die Durchführung einer UVP im Baugenehmigungsverfahren vor

Denkmalschutz

- Denkmalrechtliche Genehmigung
- Probleme der Zuständigkeiten und Genehmigungsverfahren

§ 172 BauGB

- 1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen
- 1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
- 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
- 3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.
- In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der **Genehmigung**.

§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch

- (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;
- im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

Sanierungsrecht

- § 145 BauGB und
- Baugenehmigung

Eingriffsregelung

- § 30
- § 33
- § 34
- § 35

- Von § 29 BauGB unberührt bleiben auch die **artenschutzrechtliche Verbote.**

Energierrecht

- EneV
- Erneuerbare Energien Wärmegesetz
(EEWärmG)

§ 31 BauGB

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
- (2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
 - 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
 - 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 - 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§§ 31 und 34

- Keine Befreiungsmöglichkeit bei § 34 Abs. 1 BauGB
- Aber: § 34 Abs. 2 BauGB
- § 34 Abs. 3 BauGB
- Sonderregelung § 248 BauGB

§ 248 Satz 1

- In Gebieten mit Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist

§ 248 Satz 2 und Satz 3

Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

In den **im Zusammenhang bebauten Ortsteilen** gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend für Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 Satz 1).

§ 248 BauGB:

- **Geringfügige Abweichungen:** Werden generell erfasst.
- Änderung des BPl oder der Satzung ist nicht erforderlich!
- Gebundener Genehmigungstatbestand.
- Kein gemeindliches Einvernehmen! – Planungshoheit?

- Wenn darüber hinausgehend: **Befreiung!**

§ 248 BauGB

- Rückgriff auf § 23 Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 S. 2 BauNVO.
- Rechtsprechung:
 - VGH Baden-Württemberg, U. v. 1.2.1999 – 5 S 2507.96 -, ZfBR 1999, S. 234.
 - OVG Nordrhein-Westfalen, B. v. 24.5.1996 – 11 B 970.96 -, BauR 1997, S. 82.
- Entscheidend, was in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig ist.

Entwurf MBO

- Nach der maßgeblichen Bestimmung über Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 25 Zentimeter aufweisen und nicht weniger als 2,50 Meter von der Nachbargrenze zurückbleiben.
- Nachbarliche Interessen: wie bei § 31 Abs. 2 BauGB.

§ 33 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. anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
 3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
 4. die Erschließung gesichert ist.

Anwendungsbereich

- § 33 findet auf Vorhaben Anwendung, die nach der für das Gebiet jeweils maßgeblichen planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelung (§§ 30, 34 oder 35) **nicht zulässig sind**,
- von denen jedoch nach dem Stand der Arbeiten an einem in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplan** anzunehmen ist, dass sie den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen werden.

Bei allen Bebauungsplänen?

- § 33 kann beim qualifizierten, vorhabenbezogenen oder einfachen Bebauungsplan in Betracht kommen;
- § 30 Abs. 1 bis 3. § 33 schafft **keinen zusätzlichen**, neben §§ 30, 34 oder 35 bestehenden **planungsrechtlichen Bereich**, vielmehr gehören die in § 33 genannten Gebiete stets zu einem dieser drei Bereiche.
- § 33 ist insofern eine Ausnahmeregelung, als danach Vorhaben trotz Unzulässigkeit nach den jeweils anzuwendenden planungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf ihre Übereinstimmung mit den vorgesehenen Festsetzungen eines künftigen Bebauungsplans zulässig sind.

- § 33 enthält ausschließlich einen die (zunächst) negative Beurteilung nach §§ 30, 34 oder 35 aufhebenden **positiven Zulässigkeitstatbestand**.
- Im Ergebnis wird hierdurch das Inkrafttreten des Bebauungsplanentwurfs im Verhältnis zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde sowie der Bauaufsicht **vorverlegt**.

- § 33 findet daher keine Anwendung für solche Vorhaben, die bereits gem. §§ 30, 34 oder 35 zulässig sind.
- Insbesondere ergibt sich aus § 33 keine die Zulässigkeit eines Vorhabens **negativ** berührende Wirkung

- § 33 findet nicht nur für die erstmalige **Aufstellung**, sondern auch für die **Änderung** oder **Ergänzung** eines bereits bestehenden Bebauungsplanes Anwendung.
- Auch in einem ergänzenden Verfahren nach **§ 214 Abs. 4** ist § 33 anwendbar, soweit bezüglich das Vorhaben noch oder bereits wieder Planreife besteht, d. h., die Planreife muss sich auf die an sich wirksamen Teile des Bebauungsplans beziehen .

- Auch bei Anwendung des Abs. 1 können **Ausnahmen** (§ 31 Abs. 1) zugelassen werden.
- **Befreiungen** (§ 31 Abs. 2) scheiden nicht von vorneherein aus, wenn es auch zweifelhaft ist, ob dann auch das Vorliegen materieller Planreife vorstellbar ist.

- Die Voraussetzungen des Abs. 1 können auch (nur) für einen **Teil des Plangebietes** vorliegen („Teilplanreife“),
- wenn der betreffende Teil des Gebiets, etwa auf Grund des Standorts und der besonderen Funktion eines einzelnen Bauvorhabens, einer isolierten planungsrechtlichen Beurteilung innerhalb der planerischen Gesamtkonzeption zugänglich ist.

„FOC Zweibrücken“ (1.8.2002 – 4 C 5.01 und 4 C 9.01)

- Einschränkung des § 33 Abs. 1
- Rechtsmissbräuchliche Anwendung
- § 33 Abs.1 nur noch eine
„Überleitungsregelung“ für neue
Bebauungspläne?

§ 33 Abs. 2 und 3 – neu -

- (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 oder § 13a 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.**

§ 4a Abs. 3 BauGB

(3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

- Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen.
- Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.
- Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

§ 32

Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen

- Sind überbaute Flächen in dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt, dürfen auf ihnen Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung baulicher Anlagen zur Folge haben, nur zugelassen und für sie Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur erteilt werden, wenn der Bedarfs- oder Erschließungsträger zustimmt oder der Eigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger auf Ersatz der Werterhöhung für den Fall schriftlich verzichtet, dass der Bebauungsplan durchgeführt wird.
- Dies gilt auch für die dem Bebauungsplan nicht widersprechenden Teile einer baulichen Anlage, wenn sie für sich allein nicht wirtschaftlich verwertbar sind oder wenn bei der Enteignung die Übernahme der restlichen überbauten Flächen verlangt werden kann.