

Rixner · Biedermann · Charlier (Hrsg.)

Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO

4. Auflage

E-Book



Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO

Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO

Herausgegeben von

Florian Rixner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbB, München,

Dr. jur. Robert Biedermann, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Stadtplaner,
Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB, München, und

Jacqueline Charlier, Juristin, Stadtdirektorin, Ständige Vertreterin der Stadtbaurätin im Referat
für Stadtplanung und Bauordnung in der Landeshauptstadt München.

Bearbeitet von

Alexander Adam, Dipl.-Kfm., B.Sc., Sachverständiger, Chartered Surveyor, München; **Dr. jur. Robert Biedermann**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Stadtplaner, Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB, München; **Thomas Birkert**, Verwaltungsdirektor, Sozialreferat der Landeshauptstadt München, München; **Fabian Blomeyer**, RA, Bayerische Architektenkammer, München; **Anke Bombach**, RAin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht, Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB, München; **Joachim Bothe**, Dipl.-Ing., Stadtplaner und Städtebauarchitekt, AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main; **Dr. Felix Burgkardt**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, München; **Jacqueline Charlier**, Juristin, Stadtdirektorin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, München; **Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch**, Regierungsbaumeister, Architekt und Stadtplaner, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München; **Peter Gänslmayer**, Vorsitzender Richter am VG München; **Bettina Gerlach**, Dipl.-Ing., Stadtplanerin, Dragomir Stadtplanung GmbH, München; **Prof. Dr. jur. Michael Hauth**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB, München; **Prof. Dr. jur. Ulrich Hösch**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Kanzlei Graf von Westphalen, München; **Helmut Käser**, Dipl.-Ing. (FH), Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Fellbach; **Herbert Kaltenegger**, RA, Labbé & Partner mbB, München; **Sasan Karim**, Sozialreferat der Landeshauptstadt München, München; **Oliver Kellermann**, Regierungsdirektor, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; **Karin Klos**, Dipl.-Ing., Sachgebietsleiterin Baurecht und Städtebau, Vaterstetten; **Dr. Jürgen E. Koch**, Dip.-Ing., Architekt, ö. b. u. v. Sachverständiger, Esslingen; **Joachim Krumb**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Rechtsanwälte SZK – Stapelfeldt Zweschper Krumb –, Wiesbaden; **Dr. jur. Wolfgang Leitner**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Labbé & Partner mbB, München; **Dr. jur. Ulrich May**, RA, ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, München; **Dr. jur. Hans Neumeier**, RA, Labbé & Partner mbB, München; **Florian Rixner**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbB, München; **Lisa Romeike**, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung, Dragomir Stadtplanung GmbH, München; **Jörg Siegler**, Verwaltungsdirektor a.D., München; **Dr. jur. Gerhard Spieß**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Döring Spieß Rechtsanwälte, München; **Jennifer Spilsbury**, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung, Stadtplanerin, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen a. d. Ilm; **Dr. Inken Wuttke**, Stadtdirektorin, Kommunalreferat der Landeshauptstadt München, Leiterin der Abteilung Recht und Verwaltung; **Julian Zinn**, RA, Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB, München

4. aktualisierte Auflage

≡ Reguvis

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Reguvis Fachmedien GmbH
Amsterdamer Str. 192
50735 Köln
www.reguvis.de

Beratung und Bestellung:
Tel.: +49 (0) 221 97668-306
Fax: +49 (0) 221 97668-236
E-Mail: bau-immobilien@reguvis.de

ISBN (Print): 978-3-8462-1076-5
ISBN (E-Book): 978-3-8462-1077-2

© 2022 Reguvis Fachmedien GmbH

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Dies gilt auch für die fotomechanische Vervielfältigung (Fotokopie/Mikrokopie) und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Hinsichtlich der in diesem Werk ggf. enthaltenen Texte von Normen weisen wir darauf hin, dass rechtsverbindlich allein die amtlich verkündeten Texte sind.

Herstellung: Günter Fabritius
Satz: Cicero Computer GmbH, Bonn
Druck und buchbinderische Verarbeitung: Plump Druck & Medien GmbH, Rheinbreitbach
Titelabbildung: © darknightsky – Fotolia

Printed in Germany

Geleitwort zur 4. Auflage

Das Thema Wohnen, insbesondere bezahlbarer Wohnraum, ist auch für die Architektenkammern ein ständiges und wichtiges Anliegen. Nur wenn es gemeinsam gelingt, gerade in verdichteten Regionen ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist es möglich, die Zusammensetzung der Stadtgesellschaft im bisherigen funktionierenden Umfang sicherzustellen. Um dieses zentrale Anliegen der Kommunen zu unterstützen, hat der Bundesgesetzgeber jetzt nach langen und intensiven Diskussionen in den Gremien verschiedene neue Regelungen mit dem Baulandmobilisierungsgesetz geschaffen, um diesem Ziel einen Schritt näher zu kommen. An vielen Stellen werden rechtliche Möglichkeiten geschaffen, die den Gemeinden einen verstärkten Flächenzugriff eröffnen, sei es über sektorale Bebauungspläne, über erweiterte Vorkaufsrechte oder über die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Bauebotes für Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten.

Diese Themen eröffnen auch und gerade Architekt*innen neue Möglichkeiten, sich hier einzubringen und an dem Ziel, zeitnah kostengünstigen und gleichzeitig qualitätvollen Wohnraum zu schaffen, mitzuwirken. Beachtliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt wird auch der sehr umstrittene § 250 BauGB mit seinem Aufteilungsverbot von Wohngebäuden haben. Ob dieses tatsächlich zu dem gewünschten Erfolg führt, wird sich zeigen.

Der vorliegende Praxiskommentar in seiner 4. Auflage beleuchtet diese durchaus weitreichenden Änderungen und gibt erste Orientierungshilfen und hilfreiche Erläuterungen für die Praxis. Mit der neuen Auflage wird auch die relevante Rechtsprechung aktualisiert.

Wir beglückwünschen die Herausgeber zu dieser überaus gelungenen Arbeitshilfe im öffentlichen Baurecht.

Prof. AA Dipl. Lydia Haack

Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer

Vorwort zur 4. Auflage

Die 4. Auflage des Systematischen Praxiskommentars steht ganz im Zeichen des Baulandmobilisierungsgesetzes, welches am 23.6.2021 in Kraft getreten ist. Ziel der Neuregelungen ist es, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht zu stärken, um Bauland zu aktivieren und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Neben der Erweiterung der Vorkaufsrechte wurde mit § 9 Abs. 2d BauGB ein neuer Bebauungsplantyp für den Wohnungsbau eingefügt, der sog. sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung. Weitere Neuregelungen betreffen die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich. An der befristeten Regelung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) hat der Gesetzgeber – wiederum mit einer Befristung – festgehalten. Ganz wesentliche Bedeutung hat das über § 250 BauGB neu geschaffene Umwandlungsverbot, welches nach langer Diskussion doch noch in das Gesetz aufgenommen wurde. Damit soll die Umwandlung bestehender Mietshäuser in Eigentumswohnungen verhindert werden. Einige der Neuerungen stehen allerdings unter dem Vorbehalt einer „Aktivierung“ durch entsprechende landesrechtliche Verordnungen.

In diesem Zusammenhang wurde auch die BauNVO geändert. Hier wurde mit dem Dörflichen Wohngebiet eine neue Gebietskategorie eingeführt, die größere Spielräume der Ansiedlung von Wohngebäuden in der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben eröffnet. Um gerade beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung flexibler zu sein und Nachverdichtungen zu ermöglichen, wurden die bislang relevanten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten gem. § 17 BauNVO in Orientierungswerte geändert.

Um an der Idee eines Handkommentars festzuhalten, wurde aufgrund des zunehmenden Umfangs des Werks in dieser Auflage auf die Kommentierung der ImmoWertV verzichtet.

Zu allen diesen neuen Themen nimmt das aus Richter*innen, Behördenvertreter*innen, Rechtsanwält*innen, Architekt*innen und Stadtplaner*innen bestehende interdisziplinäre Autorenteam Stellung. Die Herausgeber*innen und Autor*innen haben sich auch in der 4. Auflage des Kommentars zum Ziel gesetzt, die Vorgaben des BauGB und der BauNVO verständlich zu beschreiben und mit Fallbeispielen sowie Praxishinweisen zu hinterlegen. Das Herausgaberteam konnte für die 4. Auflage weitere Autor*innen gewinnen, die spezielle Fachkenntnisse in ihren Disziplinen aufweisen und deshalb ihre Erfahrungen aus der Praxis in die Kommentierungen einbringen. Auf wissenschaftliche Diskurse wird auch in der 4. Auflage bewusst verzichtet.

Die Herausgeber

Florian Rixner

Dr. Robert Biedermann

Jacqueline Charlier

München, im Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort zur 4. Auflage	V
Vorwort zur 4. Auflage	VII
Autorenverzeichnis	LXIX
Abkürzungsverzeichnis	LXXIII
Literatur	LXXXIX

Teil 1: BauGB Baugesetzbuch (BauGB)

Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil Bauleitplanung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	1
A. Überblick	4
B. Regelungsgehalt	5
I. Aufgabe der Bauleitplanung (Abs. 1)	5
II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung (Abs. 2)	5
III. Erforderlichkeit (Abs. 3 Satz 1)	8
IV. Kein Anspruch auf Planaufstellung (Abs. 3 Satz 2)	14
V. Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung (Abs. 4)	17
VI. Die Abwägung (Abs. 5-7)	19
VII. Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (Abs. 8)	42
§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	43
A. Überblick	44
B. Regelungsgehalt	44
I. Umweltschutz als Abwägungsmaterial (Abs. 1)	44
II. Bodenschutzklausel (Abs. 2)	44
III. Eingriffs-Ausgleichsregelung (Abs. 3)	45
IV. Besonders schutzwürdige Gebiete (Abs. 4)	49
V. Klimaschutzklausel (Abs. 5)	50
§ 2 BauGB Aufstellung der Bauleitpläne	51
A. Überblick	51
B. Regelungsgehalt	53
I. Zuständigkeit der Gemeinde (Abs. 1 Satz 1)	53

Inhaltsverzeichnis

II. Der Aufstellungsbeschluss (Abs. 1 Satz 2)	54
III. Das interkommunale Abstimmungsgebot (Abs. 2)	55
IV. Das Ermittlungsgebot (Abs. 3)	60
V. Umweltprüfung (Abs. 4)	62
§ 2a BauGB Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	66
A. Überblick	66
B. Regelungsgehalt	67
I. Begründung zum Entwurf des Bauleitplans	67
II. Umweltbericht	69
III. Fortschreibungspflicht	70
§ 3 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit	71
A. Überblick	72
B. Regelungsgehalt	73
I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1)	73
II. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 2)	76
III. Präklusion von Umweltverbänden bei Flächennutzungsplanverfahren (Abs. 3)	85
§ 4 BauGB Beteiligung der Behörden	86
A. Überblick	86
B. Regelungsgehalt	87
I. Kreis der zu Beteiligten	87
II. Frühzeitige Behördenbeteiligung	88
III. Förmliche Behördenbeteiligung	88
IV. Monitoring	89
§ 4a BauGB Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	90
A. Überblick	91
B. Regelungsgehalt	91
I. Bezug zum Abwägungsvorgang (Abs. 1)	91
II. Parallele Beteiligung (Abs. 2)	93
III. Verfahren bei einer Änderung des Entwurfs (Abs. 3)	93
IV. Veröffentlichung im Internet (Abs. 4)	97
V. Grenzüberschreitende Beteiligung (Abs. 5)	98
VI. Präklusion (Abs. 6)	100
§ 4b BauGB Einschaltung eines Dritten	103
A. Überblick	103
B. Regelungsgehalt	104
§ 4c BauGB Überwachung	105
A. Überblick	105
B. Regelungsgehalt	105
I. Gegenstand der Überwachung	106

II. Methoden der Überwachung	107
III. Verantwortlichkeit	107
IV. Abhilfemaßnahmen	107
V. Rechtsfolge von Verstößen	108

Zweiter Abschnitt Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5 BauGB Inhalt des Flächennutzungsplans	109
A. Überblick	111
B. Regelungsgehalt	112
I. Aufgabe und Funktion des Flächennutzungsplans (Abs. 1)	112
II. Darstellungsmöglichkeiten (Abs. 2)	113
III. Flächen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (Abs. 2a)	125
IV. Teilflächennutzungspläne (Abs. 2b)	126
V. Kennzeichnungen (Abs. 3)	127
VI. Nachrichtliche Übernahmen (Abs. 4)	129
VII. Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke zu Überschwemmungsgebieten (Abs. 4a)	129
VIII. Begründung des Flächennutzungsplans (Abs. 5)	130
§ 6 BauGB Genehmigung des Flächennutzungsplans	132
A. Überblick	132
B. Regelungsgehalt	133
I. Genehmigungspflicht (Abs. 1)	133
II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2)	134
III. Ausnahmen von räumlichen oder sachlichen Teilen des Flächennutzungsplanes (Abs. 3) ..	136
IV. Erteilung der Genehmigung (Abs. 4)	137
V. Genehmigung unter Nebenbestimmungen	138
VI. Bekanntmachung der Genehmigung (Abs. 5)	138
VII. Neubekanntmachung des Planes (Abs. 6)	139
§ 6a BauGB Einstellen in das Internet	140
A. Überblick	140
B. Regelungsgehalt	140
I. Zusammenfassende Erklärung (Abs. 1)	140
II. Einstellen in das Internet (Abs. 2)	141
§ 7 BauGB Anpassung an den Flächennutzungsplan	142
A. Überblick	142
B. Regelungsgehalt	143
I. Anpassungspflicht (Satz 1)	143
II. Widerspruch (Satz 2)	144
III. Nachträgliche Veränderung der Sachlage (Satz 3-6)	145

Dritter Abschnitt

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8 BauGB Zweck des Bebauungsplanes	147
A. Überblick	147
B. Regelungsgehalt	148
I. Zweck des Bebauungsplanes (Abs. 1)	148
II. Entwicklungsgebot (Abs. 2)	148
III. Parallelverfahren (Abs. 3)	150
IV. Vorzeitiger Bebauungsplan (Abs. 4)	151
§ 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplans	153
A. Überblick	159
B. Regelungsgehalt	162
I. Festsetzungskatalog (Abs. 1)	162
II. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (Abs. 1a)	194
III. Befristung und Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen (Abs. 2)	195
IV. Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Abs. 2a)	197
V. Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungstätten (Abs. 2b)	198
VI. Steuerung für die Ansiedlung von Nutzungen beziehungsweise Gebäuden in der Nähe von Störfallbetrieben (Abs. 2c)	198
VII. Sektorale Bebauungspläne zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 9 Abs. 2d)	200
VIII. Festsetzung von Höhenlagen (Abs. 3)	202
IX. Aufnahme landesrechtlicher Vorschriften in den Bebauungsplan (Abs. 4)	203
X. Kennzeichnungen (Abs. 5)	204
XI. Nachrichtliche Übernahmen (Abs. 6)	205
XII. Nachrichtliche Übernahmen von Überschwemmungsgebieten (Abs. 6a)	206
XIII. Räumlicher Geltungsbereich (Abs. 7)	207
XIV. Begründung (Abs. 8)	207
§ 9a BauGB Verordnungsermächtigung	209
A. Allgemeines	209
B. § 9a Nr. 1 bis 3 BauGB: Baunutzungsverordnung	209
C. § 9a Nr. 4 BauGB: Planzeichenverordnung	209
§ 10 BauGB Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes	211
A. Überblick	211
B. Regelungsgehalt	212
I. Satzungsbeschluss (Abs. 1)	212
II. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Abs. 2)	214
III. Ortsübliche Bekanntmachung, Inkrafttreten (Abs. 3)	215

IV. Normverwerfungskompetenz	218
V. Sonderregelungen (§ 246 Abs. 2 BauGB)	218
§ 10a BauGB Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet	219
Vierter Abschnitt	
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren	
§ 11 BauGB Städtebaulicher Vertrag	222
A. Überblick	224
I. Zweck und Rechtsnatur städtebaulicher Verträge	224
II. Anwendbarkeit der §§ 54 ff. VwVfG	226
III. Anwendbarkeit der Regelungen des BGB	227
IV. Anwendbarkeit der Regelungen des Vergaberechts	227
B. Regelungsgehalt	230
I. Grundsatz	230
II. Möglicher Regelungsgegenstand städtebaulicher Verträge (Abs. 1)	230
III. Zulässiger Inhalt städtebaulicher Verträge	255
IV. Formerfordernisse, Vertretung	259
V. Leistungsstörungen	261
§ 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan	263
A. Überblick	264
I. Entwicklung des Planungsinstrumentes in den neuen Bundesländern, Vorteile für die Kommune	264
II. Grundsatz der Planungshoheit der Gemeinden	265
B. Regelungsgehalt	265
I. Das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)	265
II. Der Durchführungsvertrag	270
III. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	278
IV. Wechsel des Vorhabenträgers (Abs. 5)	280
V. Folgen nicht fristgerechter Umsetzung, Aufhebung (Abs. 6)	282
VI. Zulassung von Wohnbauvorhaben in Erholungsgebieten (Abs. 7)	283
VII. Normenkontrolle	283
§ 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren	284
A. Überblick	284
B. Regelungsgehalt	285
I. Anwendungsbereich (Abs. 1)	285
II. Abweichung von Verfahrensvorschriften (Abs. 2)	287
III. Wegfall der Umweltprüfung und des Umweltberichts (Abs. 3)	288
IV. Fehlerfolgen bei der Anwendung des § 13 BauGB	289
§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung	290
A. Überblick	291

Inhaltsverzeichnis

B. Regelungsgehalt	292
I. Voraussetzungen	292
II. Verfahren (Abs. 2)	296
III. Bekanntmachung (Abs. 3)	297
IV. Anwendbarkeit bei Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen (Abs. 4)	298
C. Weitere Hinweise	298
I. Verfahrenswechsel	298
II. Beispiel für eine zulässige Innenentwicklung (Plan)	299
III. Beispiel für einen Anwendungsausschluss (Plan)	300
§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	302
A. Überblick	302
B. Regelungsgehalt	302
I. Voraussetzungen	302
II. Rechtsfolgen	304
 Zweiter Teil Sicherung der Bauleitplanung Erster Abschnitt Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen 	
§ 14 BauGB Veränderungssperre	305
A. Überblick	306
B. Regelungsgehalt	307
I. Voraussetzungen der Veränderungssperre (Abs. 1)	307
II. Inhalt und Rechtsfolgen der Veränderungssperre	309
III. Ausnahmen von der Veränderungssperre (Abs. 2)	311
IV. Bestandsschutz gegenüber der Veränderungssperre (Abs. 3)	312
V. Besonderheiten im Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich (Abs. 4)	312
C. Rechtsschutz	313
§ 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen	314
A. Überblick	315
B. Regelungsgehalt	315
I. Voraussetzungen	315
II. Vorhaben in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	319
III. Zurückstellung von Baugesuchen in Fällen der Flächennutzungsplanung	319
C. Rechtsschutz	320

§ 16 BauGB Beschluss über die Veränderungssperre	323
A. Überblick	323
B. Regelungsgehalt	323
I. Rechtsnatur	323
II. Bekanntmachung	324
III. Stadtstaatenregelung (§ 246 BauGB)	326
§ 17 BauGB Geltungsdauer der Veränderungssperre	327
A. Überblick	327
B. Regelungsgehalt	328
I. Geltungsdauer der Veränderungssperre und Verlängerungsmöglichkeit	328
II. Verlängerung der Veränderungssperre bei Vorliegen besonderer Umstände (Abs. 2)	329
III. Erneute Veränderungssperre (Abs. 3)	330
IV. Außerkrafttreten nach Abs. 4-5	331
V. Verhältnis von Veränderungssperre und förmlicher Festlegung von Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereich (Abs. 6)	332
C. Rechtsschutz	332
§ 18 BauGB Entschädigung bei Veränderungssperre	333
A. Überblick	333
B. Regelungsgehalt	334
I. Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs (Abs. 1)	334
II. Angemessenheit der Entschädigung	335
III. Entschädigungsverfahren (Abs. 2, 3)	336
C. Rechtsschutz	337

Zweiter Abschnitt Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

§ 19 BauGB Teilung von Grundstücken	338
A. Überblick	338
B. Regelungsgehalt	339
I. Definition der Grundstücksteilung	339
II. Verbot bebauungsplanwidriger Verhältnisse	341
III. Einschreiten der Behörde	343
§ 20 BauGB	345
§ 21 BauGB	346
§ 22 BauGB Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	347
A. Überblick	348

Inhaltsverzeichnis

B. Regelungsgehalt	350
I. Kommunale Satzung	350
II. Genehmigung	352
III. Grundbuchverfahren/Grundbuchsperr	353
IV. Geltung älterer Satzungen	354
§ 23 BauGB	355
Dritter Abschnitt	
Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde	
§ 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht	356
A. Überblick	357
I. Regelungszweck der §§ 24-28 BauGB	357
II. Schnittstelle Öffentliches Recht/Zivilrecht	359
B. Regelungsgehalt	362
I. Gesetzssystematik und Prüfungsschema	362
II. Die Tatbestände des Allgemeinen Vorkaufsrechts im Einzelnen	363
C. Praxisbeispiel zur Ausübung eines Vorkaufsrechts	370
§ 25 BauGB Besonderes Vorkaufsrecht	374
A. Überblick	374
B. Regelungsgehalt	375
I. Gebietsausweisung	375
II. Satzung	376
III. Vorkaufsrechtsausübung	376
IV. Satzungsorkaufsrecht in Konkurrenz zu den allgemeinen Vorkaufsrechten	377
§ 26 BauGB Ausschluss des Vorkaufsrechts	378
A. Überblick	378
B. Regelungsgehalt	379
I. Familienprivileg	379
II. Bedarfsträger- und Religionsprivileg	379
III. Planfeststellungsprivileg	380
IV. Privileg der maßnahmenkonformen Nutzung	380
§ 27 BauGB Abwendung des Vorkaufsrechts	382
A. Überblick	382
B. Regelungsgehalt	383
I. Tatbestandsmerkmale (Abs. 1)	383
II. Rechtsfolgen einer Abwendung	385
§ 27a BauGB Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	387
A. Überblick	387
I. Ausübung des Vorkaufsrechts für Andere	387
II. Rechtswirkung der Ausübung für Andere	388

B. Regelungsgehalt	388
I. Ausübung zugunsten privater Dritter	388
II. Ausübung zugunsten öffentlicher Bedarfs- oder Erschließungsträger und zugunsten öffentlicher Sanierungs- und Entwicklungsträger	389
III. Rechtsfolgen der Ausübung zugunsten Dritter	390
§ 28 BauGB Verfahren und Entschädigung	392
A. Überblick	393
B. Regelungsgehalt	393
I. Absicherung des Vorkaufsrechts (Abs. 1)	393
II. Ausübung des Vorkaufsrechts (Abs. 2)	395
III. Allgemeine Kaufpreisherabsetzung (Abs. 3)	398
IV. Besondere Kaufpreisanpassung bei Bebauungsplanvorkaufsrecht (Abs. 4)	400
V. Verzicht auf das Vorkaufsrecht (Abs. 5)	400
VI. Entschädigung (Abs. 6)	401

Dritter Teil

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt

Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29 BauGB Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	402
A. Überblick	402
B. Regelungsgehalt	403
I. Begriff des Vorhabens (Abs. 1)	403
II. Geltung von Rechtsvorschriften (Abs. 2)	407
§ 30 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	409
A. Überblick	409
B. Regelungsgehalt	411
I. Qualifizierter Bebauungsplan (Abs. 1)	411
II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Abs. 2)	414
III. Einfacher Bebauungsplan (Abs. 3)	415
IV. Festsetzungskonformität des Vorhabens	415
V. Einvernehmen der Gemeinde	416
VI. Gesicherte Erschließung	417
C. Weitere Hinweise	418
I. Funktionslose Bebauungspläne	418
II. Rechtsschutzmöglichkeiten	421

Inhaltsverzeichnis

§ 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen	423
A. Überblick	424
B. Regelungsgehalt	426
I. Ausnahmen (Abs. 1)	426
II. Befreiungen (Abs. 2)	429
C. Weitere Hinweise	440
I. Nachbarschutz	440
II. Ermessensfehler	441
§ 32 BauGB Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	443
A. Überblick	443
B. Regelungsgehalt	444
I. Vollständiger Widerspruch (Satz 1)	444
II. Teilweiser Widerspruch (Satz 2)	447
C. Rechtsschutz	448
§ 33 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	449
A. Überblick	450
B. Regelungsgehalt	450
I. Regelverfahren (Abs. 1)	450
II. Teilplanreife (Abs. 2)	455
III. Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren (Abs. 3)	456
C. Weitere Hinweise	458
§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	460
A. Überblick	462
B. Regelungsgehalt	463
I. Zulässigkeit nach Abs. 1	463
II. Zulässigkeit nach Abs. 2/Baugebiete i.S.d. BauNVO	510
III. Schutz zentraler Versorgungsbereiche	515
IV. Abweichen vom Einfügensefordernis im Einzelfall (Abs. 3a)	522
V. Innenbereichssatzungen	525
C. Praxisrelevante Sonderfälle	533
I. Werbeanlagen	533
II. Vergnügungsstätten	534
III. Nebenanlagen	535
IV. Stellplätze und Garagen	535
V. Störfallbetriebe	536
VI. Flüchtlingsunterkünfte	538

§ 35 BauGB Bauen im Außenbereich	540
A. Überblick	544
I. Regelungszweck	544
II. Anwendungsbereich	544
III. Normstruktur	544
B. Regelungsgehalt	545
I. Die privilegierten Vorhaben (Abs. 1)	545
II. Die sonstigen Vorhaben (Abs. 2)	569
III. Die öffentlichen Belange (Abs. 3)	570
IV. Die begünstigten Vorhaben (Abs. 4)	589
V. Bauausführung und Sicherungsmaßnahmen (Abs. 5)	603
VI. Die Außenbereichssatzung (Abs. 6)	605
§ 36 BauGB Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	610
A. Überblick	611
I. Das gemeindliche Einvernehmen	611
II. Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde	613
B. Regelungsgehalt	613
I. Das gemeindliche Einvernehmen (Abs. 1-3)	613
II. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	621
III. Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde (Abs. 1 Satz 4)	624
§ 37 BauGB Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	626
A. Überblick	626
B. Regelungsgehalt	627
I. Grundsatz der kommunalen Planungshoheit	627
II. Einschränkung der kommunalen Planungshoheit	628
III. Die in § 37 BauGB geregelten Vorhaben	629
IV. Entschädigungsregelungen	632
§ 38 BauGB Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	633
A. Überblick	633
B. Regelungsgehalt/Verhältnis von Bauleit- und Fachplanung	634
I. Bauleitplanung	635
II. Fachplanung	635
III. Berücksichtigung städtebaulicher Belange	636
IV. Einzelne Fachplanungen	640
C. Das Verhältnis von § 38 BauGB zu § 7 BauGB	641
D. Entschädigungsregelungen	641

Zweiter Abschnitt Entschädigung

Vorbemerkungen zu den §§ 39-44 BauGB	642
A. Vorbemerkung	642
B. Regelungsgehalt	643
C. Praktische Bedeutung	643
D. Abgrenzung zur Amtshaftung	644
§ 39 BauGB Vertrauensschaden	646
A. Überblick	646
B. Regelungsgehalt	646
I. Entschädigungsberechtigte	646
II. Erfasste Aufwendungen	647
III. Geschütztes Vertrauen	649
IV. Änderung, Ergänzung, Aufhebung	651
V. Berechtigtes Vertrauen	652
VI. Wertverlust/Kausalität	653
C. Weitere praktische Hinweise	653
I. Geltendmachung	653
II. Höhe	654
III. Musterbeispiel: Geltendmachung eines Vertrauensschadens	654
IV. Checkliste	655
§ 40 BauGB Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	657
A. Überblick	658
B. Regelungsgehalt	659
I. Allgemeine Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs (Abs. 1)	659
II. Voraussetzungen des Übernahmeanspruchs (Abs. 2)	662
III. Entschädigung in Geld (Abs. 3)	664
IV. Entschädigungsberechtigter und -verpflichteter	665
C. Weitere praktische Hinweise	666
I. Übersicht zur Systematik	666
II. Besondere Aspekte bei der Geltendmachung	666
III. Musterbeispiel für Entschädigungsantrag nach § 40 BauGB	667
IV. Checkliste	668
§ 41 BauGB Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	669
A. Überblick	669
B. Regelungsgehalt	670
I. Entschädigung bei Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Abs. 1)	670
II. Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen (Abs. 2)	672

C. Weitere praktische Hinweise	672
D. Checklisten	673
§ 42 BauGB Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	674
A. Überblick	675
I. Struktur der Vorschrift	675
II. Eigentumsrechtliche Einordnung	676
III. Eigentumsverdrängende Planung	677
B. Regelungsgehalt	678
I. Entschädigungstatbestand (Abs. 1)	678
II. Eingriffe innerhalb des 7-Jahres-Frist	682
III. Eingriffe nach Ablauf der 7-Jahres-Frist (Abs. 3)	683
IV. Besondere Vertrauenstatbestände (Abs. 5-8)	685
V. Entschädigung (Abs. 1, Abs. 9, Abs. 4)	687
VI. Auskunftspflicht (Abs. 10)	688
C. Weitere praktische Hinweise	689
I. Übersicht über die Struktur des § 42 BauGB	689
II. Antrag auf Entschädigung nach § 42 BauGB	690
III. Auskunftsanspruch nach § 42 Abs. 10 BauGB	691
IV. Checkliste	691
§ 43 BauGB Entschädigung und Verfahren	693
A. Überblick	693
B. Regelungsgehalt	694
I. Verfahren und Entschädigung bei Übernahmeansprüchen (Abs. 1)	694
II. Entschädigung in Geld (Abs. 2)	695
III. Verhältnis der Entschädigungsansprüche zueinander (Abs. 3)	695
IV. Nicht zu entschädigende Bodenwerte (Abs. 4)	696
V. Ausschluss von Verzögerungsgewinnen (Abs. 5)	697
§ 44 BauGB Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	698
A. Überblick	698
B. Regelungsgehalt	699
I. Entschädigungspflichtige (Abs. 1 und 2)	699
II. Fälligkeit und Verzinsung (Abs. 3)	702
III. Erlöschen (Abs. 4)	704
IV. Hinweis in der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Abs. 5)	704
C. Weitere praktische Hinweise	705
I. Prozessuale Durchsetzung von Entschädigungsansprüchen	705
II. Musterformulare	705

Vierter Teil Bodenordnung

Vorbemerkungen zu den §§ 45-84 BauGB	707
A. Begriffe	707
I. Bodenordnung	707
II. Begriff des Bodens	707
III. Bodenordnungsbegriff des BauGB	708
B. Umlegung und Vereinfachte Umlegung	708
I. Unterschiede zu Vorkaufsrecht und Enteignung	708
II. Privat- und Gemeinnützigkeit	708
§ 45 BauGB Zweck und Anwendungsbereich	710
A. Überblick	710
B. Regelungsgehalt	710
I. Arten der Umlegung	710
II. Bauliche und sonstige Nutzung	711
III. Zweckmäßigkeit der Grundstücksgestaltung	711
IV. Planungsrechtliche Grundlagen	712
§ 46 BauGB Zuständigkeit und Voraussetzungen	714
A. Überblick	714
B. Regelungsgehalt	715
I. Zuständigkeit der Gemeinde	715
II. Anordnung der Umlegung	715
III. Umlegungsausschuss	716
§ 47 BauGB Umlegungsbeschluss	718
A. Überblick	718
B. Regelungsgehalt	718
I. Voraussetzungen	718
II. Zuständigkeit	719
III. Vorzeitige Einleitung	719
IV. Anhörung der Eigentümer	719
V. Rechtsnatur	719
VI. Inhalt, Form	720
§ 48 BauGB Beteiligte	721
A. Überblick	721
B. Regelungsgehalt	722
I. Die Beteiligten nach Abs. 1	722
II. Ermittlung der Beteiligten, Vertreterbestellung	723
III. Anmeldung von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten	723
IV. Mitteilungspflichten der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger	723

§ 49 BauGB Rechtsnachfolge	724
§ 50 BauGB Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	725
A. Überblick	725
B. Regelungsgehalt	725
I. Form der Bekanntmachung	725
II. Inhalt der Bekanntmachung	726
§ 51 BauGB Verfügungs- und Veränderungssperre	727
A. Überblick	728
B. Regelungsgehalt	728
I. Gegenstand der Verfügungs- und Veränderungssperre	728
II. Von der Verfügungs- und Veränderungssperre ausgenommene Vorhaben (Abs. 2)	730
III. Formelle Regelungen	730
§ 52 BauGB Umlegungsgebiet	732
A. Überblick	732
B. Regelungsgehalt	732
I. Umlegungsgebiet	732
II. Änderung des Umlegungsgebiets	734
§ 53 BauGB Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	736
A. Überblick	736
B. Regelungsgehalt	736
I. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	736
II. Auslegung und Einsichtnahme	737
C. Beispiele	739
I. Bestandskarte	739
II. Bestandsverzeichnis	740
§ 54 BauGB Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	742
A. Überblick	742
B. Regelungsgehalt	742
I. Benachrichtigungspflichten	742
II. Umlegungsvermerk	743
III. Verstoß gegen die Genehmigungspflicht nach § 51 BauGB	743
§ 55 BauGB Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	744
A. Überblick	744
B. Regelungsgehalt	745
I. Umlegungsmasse	745
II. Verteilungsmasse	746
III. Einwurfsmasse	747
IV. Berechnungsbeispiel	748

Inhaltsverzeichnis

§ 56 BauGB Verteilungsmaßstab	749
A. Überblick	749
B. Regelungsgehalt	749
I. Sollanspruch	749
II. Bestimmung des Verteilungsmaßstabs	750
§ 57 BauGB Verteilung nach Werten	752
A. Überblick	752
B. Regelungsgehalt	752
I. Zuteilungsansprüche bei der Verteilung nach dem Wertmaßstab	752
II. Bewertungsgrundsätze für Einwurf und Zuteilung	754
III. Besonderheiten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	757
IV. Wertermittlung	757
V. Berechnungsbeispiele	760
§ 58 BauGB Verteilung nach Flächen	762
A. Überblick	762
B. Regelungsgehalt	762
I. Zuteilungsansprüche bei der Verteilung nach dem Flächenmaßstab	762
II. Verfahrensregelungen	764
III. Berechnungsbeispiel	765
§ 59 BauGB Zuteilung und Abfindung	766
A. Überblick	767
B. Regelungsgehalt	767
I. Zuteilung	767
II. Abfindung	768
III. Zuteilung mit Geboten, Beseitigung baulicher Anlagen	769
IV. Rechenbeispiele zu Abs. 2	770
§ 60 BauGB Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	772
A. Überblick	772
B. Regelungsgehalt	772
I. Bemessungsgrundsätze	772
II. Anwendung der enteignungsrechtlichen Vorschriften	773
§ 61 BauGB Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	774
A. Überblick	774
B. Regelungsgehalt	775
I. Voraussetzungen	775
II. Rechte	775
III. Neuordnung der Rechte	776

§ 62 BauGB Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse ..	778
A. Überblick	778
B. Regelungsgehalt	778
I. Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums	778
II. Zuweisung der bestehenden Grundpfandrechte und Reallasten	779
§ 63 BauGB Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	780
§ 64 BauGB Geldleistungen	782
A. Überblick	782
B. Regelungsgehalt	783
I. Geldleistungen	783
II. Fälligkeit der Geldleistungen	783
III. Beitrag und öffentliche Last	784
IV. Erstattung von Kosten und Geldleistungen durch Bedarfs- und Erschließungsträger	784
§ 65 BauGB Hinterlegung und Verteilungsverfahren	785
§ 66 BauGB Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	786
A. Überblick	786
B. Regelungsgehalt	786
I. Aufstellungsverfahren	786
II. Inhalt und Bestandteile des Umlegungsplans	787
§ 67 BauGB Umlegungskarte	788
A. Überblick	788
B. Regelungsgehalt	788
C. Anforderungen an Form und Inhalt der Umlegungskarte	788
§ 68 BauGB Umlegungsverzeichnis	790
A. Überblick	790
B. Regelungsgehalt	790
§ 69 BauGB Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	795
§ 70 BauGB Zustellung des Umlegungsplans	796
A. Überblick	796
B. Regelungsgehalt	796
I. Zustellungsverfahren	796
II. Inhalt der Zustellung	796
III. Änderung des Umlegungsplans nach dem Aufstellungsbeschluss, vor dem Inkrafttreten ..	797
IV. Kenntnisgabe an das Vollstreckungsgericht	797
§ 71 BauGB Inkrafttreten des Umlegungsplans	798
A. Überblick	798

Inhaltsverzeichnis

B. Regelungsgehalt	798
I. Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans	798
II. Teilinkraftsetzung vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans	799
§ 72 BauGB Wirkungen der Bekanntmachung	800
A. Überblick	800
B. Regelungsgehalt	800
I. Wirkungen der Bekanntmachung nach Abs. 1	800
II. Wirkungen der Bekanntmachung nach Abs. 2	801
III. Besitzübergang	801
§ 73 BauGB Änderung des Umlegungsplans	802
A. Überblick	802
B. Regelungsgehalt	802
C. Verfahren	803
§ 74 BauGB Berichtigung der öffentlichen Bücher	804
A. Überblick	804
B. Regelungsgehalt	804
I. Berichtigung des Grundbuchs und des Liegenschaftskatasters	804
II. Berichtigung anderer öffentlicher Bücher	805
III. Benachrichtigung des Vollstreckungsgerichts	805
§ 75 BauGB Einsichtnahme in den Umlegungsplan	806
§ 76 BauGB Vorwegnahme der Entscheidung	807
§ 77 BauGB Vorzeitige Besitzeinweisung	808
A. Überblick	808
B. Regelungsgehalt	809
I. Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzeinweisung	809
II. Verfahren	810
§ 78 BauGB Verfahrens- und Sachkosten	811
A. Überblick	811
B. Regelungsgehalt	811
I. Kostenarten	811
II. Kostentragung	812
§ 79 BauGB Abgaben- und Auslagenbefreiung	813
A. Überblick	813
B. Regelungsgehalt	813
I. Anwendungsbereich der Abgaben und Auslagenbefreiung nach Abs. 1	813
II. Zweckdienlichkeitsbescheinigung der Umlegungsstelle (Abs. 2)	814
III. Steuerbefreiungen	814

Zweiter Abschnitt Vereinfachte Umlegung

§ 80 BauGB Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	816
A. Überblick	817
B. Regelungsgehalt	817
I. Zweck der vereinfachten Umlegung	817
II. Beispiele der vereinfachten Umlegung	817
III. Durchführung der vereinfachten Umlegung	821
IV. Rechte und Belastungen	822
§ 81 BauGB Geldleistungen	823
§ 82 BauGB Beschluss über die vereinfachte Umlegung	825
§ 83 BauGB Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	826
§ 84 BauGB Berichtigung der öffentlichen Bücher	827

Fünfter Teil Enteignung

Erster Abschnitt Zulässigkeit der Enteignung

§ 85 BauGB Enteignungszweck	828
A. Überblick	829
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen	829
II. Enteignung und Eigentum	830
III. Regelungsziele	831
B. Regelungsgehalt	831
I. Abschließende Aufzählung der zulässigen Enteignungszwecke für eine Enteignung nach BauGB	831
II. Klarstellende Regelung zu anderen Enteignungsvorschriften nach Abs. 2	833
§ 86 BauGB Gegenstand der Enteignung	834
A. Überblick	834
B. Regelungsgehalt	835
I. Enteignungsgegenstände (Abs. 1)	835
II. Keine Erstreckung der Enteignung auf Zubehör und Scheinbestandteile (Abs. 2)	836

Inhaltsverzeichnis

§ 87 BauGB Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	838
A. Überblick	838
B. Regelungsgehalt	839
I. Das Allgemeinwohlerfordernis des Abs. 1 Hs. 1	839
II. Das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs (Abs. 1 Hs. 2)	840
III. Die besonderen Enteignungsvoraussetzungen des Abs. 2	840
IV. Die Enteignungsprivilegien des Abs. 3	842
V. Verhältnis zu anderen Vorschriften	842
§ 88 BauGB Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	843
A. Regelungsziel	843
B. Regelungsgehalt	843
§ 89 BauGB Veräußerungspflicht	844
A. Überblick	844
B. Regelungsgehalt	845
I. Veräußerungspflicht	845
II. Entstehen der Veräußerungspflicht	845
III. Verteilungsgrundsätze	846
IV. Rechtsform des Erwerbs	846
V. Rechtsschutz	847
§ 90 BauGB Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	848
A. Überblick	848
B. Regelungsgehalt	849
I. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen der Ersatzlandenteignung	849
II. Ausschluss der Ersatzlandenteignung	849
III. Grundstücke im Außenbereich	849
IV. Ausschluss der Kettenersatzlandenteignung	849
§ 91 BauGB Ersatz für entzogene Rechte	851
A. Überblick	851
B. Regelungsgehalt	851
§ 92 BauGB Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	852
A. Überblick	852
B. Regelungsgehalt	852
I. Räumliche Begrenzung der Enteignung	852
II. Anspruch auf Entziehung des Eigentums	853
III. Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück	853
IV. Ausdehnungsanspruch auf Zubehör und Scheinbestandteile	855
V. Verfahren	855

Zweiter Abschnitt Entschädigung

§ 93 BauGB Entschädigungsgrundsätze	856
A. Überblick	856
B. Regelungsgehalt	857
I. Junktim-Klausel (Abs. 1)	857
II. Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile (Abs. 2)	857
III. Vorteilsausgleich (Abs. 3 Satz 1)	858
IV. Mitverschulden (Abs. 3 Satz 2)	859
V. Qualitätsstichtag (Abs. 4)	860
§ 94 BauGB Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	863
A. Überblick	863
B. Regelungsgehalt	863
I. Entschädigungsberechtigter (Abs. 1)	863
II. Entschädigungsverpflichteter (Abs. 2)	864
§ 95 BauGB Entschädigung für den Rechtsverlust	865
A. Überblick	866
B. Regelungsgehalt	866
I. Verkehrswertentschädigung (Abs. 1)	866
II. Bewertungsstichtag (Abs. 1 Satz 2)	869
III. Nicht zu berücksichtigende Umstände (Abs. 2)	871
IV. Bauliche Anlagen (Abs. 3)	873
V. Wertminderung durch Rechte Dritter (Abs. 4)	874
§ 96 BauGB Entschädigung für andere Vermögensnachteile	875
A. Überblick	875
B. Regelungsgehalt	876
I. Abgrenzung der Folgeschäden (Abs. 1 Satz 1)	876
II. Gebot der Doppelabwägung (Abs. 1 Satz 2)	876
III. Werterhöhungen (Abs. 2)	882
§ 97 BauGB Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	883
A. Überblick	883
B. Regelungsgehalt	884
I. Aufrechterhaltung von Rechten (Abs. 1)	884
II. Bestellung eines Ersatzrechtes (Abs. 2)	884
III. Entschädigung in Geld (Abs. 3)	885
IV. Anspruch an der Hauptentschädigung (Abs. 4)	886

Inhaltsverzeichnis

§ 98 BauGB Schuldübergang	887
A. Überblick	887
B. Regelungsgehalt	887
I. Schuldübergang bei Hypothek (Abs. 1)	887
II. Schuldübergang bei Grund- oder Rentenschuld (Abs. 2)	887
§ 99 BauGB Entschädigung in Geld	888
A. Überblick	888
B. Regelungsgehalt	888
I. Einmaliger Geldbetrag (Abs. 1 Satz 1)	888
II. Wiederkehrende Leistungen (Abs. 1 Satz 2)	889
III. Erbbaurecht (Abs. 2)	889
IV. Verzinsung (Abs. 3)	890
§ 100 BauGB Entschädigung in Land	892
A. Überblick	893
B. Regelungsgehalt	893
I. Voraussetzungen der Ersatzlandentschädigung (Abs. 1)	893
II. Verwendungszweck und Verwendungsfrist (Abs. 2)	895
III. Eigenheim- oder Kleinsiedlungsgrundstück (Abs. 3)	895
IV. Ersatzlandentschädigung aus Billigkeitsgründen (Abs. 4)	896
V. Ersatzlandbewertung und Wertausgleich (Abs. 5)	896
VI. Nebenberechtigte (Abs. 6)	897
VII. Antragserfordernis (Abs. 7)	897
VIII. Entschädigung in Miteigentum oder anderen dinglichen Rechten (Abs. 8)	898
IX. Aufwendungsersatz (Abs. 9)	898
§ 101 BauGB Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	899
A. Überblick	899
B. Regelungsgehalt	899
I. Allgemeine Voraussetzungen	899
II. Mögliche Ersatzobjekte	900
III. Wertausgleich (Abs. 1 Satz 2)	901
§ 102 BauGB Rückenteignung	902
A. Überblick	902
I. Regelungsziele	902
II. Freiwillige Rechtsübertragung	903
III. Enteignungen in der DDR	903
B. Regelungsgehalt	904
I. Voraussetzungen der Rückenteignung (Abs. 1)	904
II. Ausschluss- und Ablehnungsgründe (Abs. 2-4)	905
C. Verfahren	905
D. Rechtsschutz	906

§ 103 BauGB Entschädigung für die Rückenteignung	907
A. Überblick	907
B. Regelungsgehalt	907
I. Ausschluss der Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (Satz 2 und 3)	907
II. Beschränkung auf den Verkehrswert (Satz 4)	907

Dritter Abschnitt Enteignungsverfahren

§ 104 BauGB Enteignungsbehörde	909
A. Überblick	909
B. Regelungsgehalt	909
I. Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde (Abs. 1)	909
II. Besetzung des Entscheidungsgremiums (Abs. 2)	909
§ 105 BauGB Enteignungsantrag	910
A. Überblick	910
B. Regelungsgehalt	910
I. Antragsbefugnis	910
II. Form und Inhalt des Antrags	910
III. Zuständigkeit	912
§ 106 BauGB Beteiligte	913
A. Überblick	913
B. Regelungsgehalt	914
I. Die einzelnen Beteiligten	914
II. Beteiligte als Inhaber von Briefpfandrechten	915
C. Weitere praktische Hinweise	915
§ 107 BauGB Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	916
A. Überblick	916
B. Regelungsgehalt	916
I. Beschleunigungsgrundsatz, Sachverhaltsermittlung (Abs. 1)	916
II. Beteiligung der Landwirtschaftsbehörde (Abs. 2)	917
III. Verbindung und Trennung von Verfahren (Abs. 3)	917
C. Weitere praktische Hinweise	917
§ 108 BauGB Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	918
A. Überblick	919
B. Regelungsgehalt	919
I. Beginn des Enteignungsverfahrens	919
II. Ladungen/Bekanntmachungen	919

Inhaltsverzeichnis

III. Vorzeitige Einleitung des Enteignungsverfahrens (Abs. 2)	920
IV. Mitteilung an das Grundbuchamt und das Vollstreckungsgericht	920
C. Weitere praktische Hinweise	920
I. Gang der mündlichen Verhandlung	920
II. Rechtsfolgen von Verstößen gegen § 108 BauGB	920
§ 109 BauGB Genehmigungspflicht	921
A. Überblick	921
B. Regelungsgehalt	921
I. Genehmigungsbedürftigkeit	921
II. Der Genehmigung unterliegende Tatbestände	922
III. Versagungsgründe	922
IV. Entschädigungsregelungen	922
C. Weitere praktische Hinweise	923
§ 110 BauGB Einigung	924
A. Überblick	924
B. Regelungsgehalt	924
I. Voraussetzung und Inhalt der Einigung	924
II. Wirkungen der Einigung	926
C. Praktische Hinweise	926
§ 111 BauGB Teileinigung	927
A. Überblick	927
B. Regelungsgehalt	927
I. Teileinigung nach § 111 BauGB	927
II. Sonstige Einigungen	927
§ 112 BauGB Entscheidung der Enteignungsbehörde	929
A. Überblick	929
B. Regelungsgehalt	930
I. Enteignungsbeschluss	930
II. Vorabentscheidung	930
C. Weitere praktische Hinweise	930
§ 113 BauGB Enteignungsbeschluss	932
A. Überblick	933
B. Regelungsgehalt	933
I. Zustellung, Rechtsbehelfsbelehrung	933
II. Inhalt des Enteignungsbeschlusses (Abs. 2)	933
III. Beschluss bei Teileinigung, Vorentscheidung (Abs. 3)	935
IV. Modifikationen bei noch nicht vermessenen Grundstücksteilen (Abs. 4)	935
V. Benachrichtigung des Vollstreckungsgerichts (Abs. 5)	935

§ 114 BauGB Lauf der Verwendungsfrist	936
A. Überblick	936
B. Regelungsgehalt	936
I. Beginn der Verwendungsfrist gem. Abs. 1	936
II. Verlängerung der Verwendungsfrist nach Abs. 2	936
C. Weitere praktische Hinweise	937
§ 115 BauGB Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	938
A. Überblick	938
B. Regelungsgehalt	938
I. Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 115 BauGB	938
II. Nachverfahren nach Abs. 2	939
§ 116 BauGB Vorzeitige Besitzeinweisung	940
A. Überblick	941
B. Regelungsgehalt	941
I. Formelle und materielle Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 1)	941
II. Sicherheitsleistung und andere Bedingungen (Abs. 2)	942
III. Rechtsfolgen der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 3)	943
IV. Entschädigung bei der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 4)	943
V. Beweissicherung (Abs. 5)	944
VI. Aufhebung der Besitzeinweisung (Abs. 6)	944
VII. Rechtsschutz	944
§ 117 BauGB Ausführung des Enteignungsbeschlusses	947
A. Überblick	948
B. Regelungsgehalt	948
I. Voraussetzungen für die Ausführungsanordnung	948
II. Entscheidung der Behörde	949
III. Eintritt der Rechtsänderungen	950
C. Weitere praktische Hinweise	951
§ 118 BauGB Hinterlegung	952
A. Überblick	952
B. Regelungsgehalt	952
§ 119 BauGB Verteilungsverfahren	953
A. Überblick	953
B. Regelungsgehalt	953
§ 120 BauGB Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	954
A. Überblick	954

Inhaltsverzeichnis

B. Regelungsgehalt	954
I. Voraussetzungen für die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses gem. Abs. 1	954
II. Das Aufhebungsverfahren gem. Abs. 2	955
C. Weitere praktische Hinweise	955
§ 121 BauGB Kosten	956
A. Überblick	956
B. Regelungsgehalt	957
I. Kostentragungspflichtige	957
II. Erstattungsfähige Kosten	957
III. Kostenfestsetzungen	958
§ 122 BauGB Vollstreckbarer Titel	959
A. Überblick	959
B. Regelungsgehalt	959
I. Arten der Vollstreckungstitel	959
II. Vollstreckungsverfahren	960

Sechster Teil
Erschließung
Erster Abschnitt
Allgemeine Vorschriften

§ 123 BauGB Erschließungslast	961
A. Überblick	961
B. Regelungsgehalt	962
I. Erschließungslast (Abs. 1)	962
II. Umfang und Zeitpunkt der Erschließung (Abs. 2)	963
III. Kein Anspruch auf Erschließung, Ausnahmen (Abs. 3)	963
IV. Unterhalt von Erschließungsanlagen (Abs. 4)	964
§ 124 BauGB Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	965
A. Allgemeines	965
B. Regelungsgehalt	965
I. Erschließungspflicht der Gemeinde	965
II. Gesetzliche Voraussetzungen der Verdichtung der Erschließungspflicht	965
C. Sonstige Umstände, Erschließungspflicht	966
§ 125 BauGB Bindung an den Bebauungsplan	968
A. Überblick	968
B. Regelungsgehalt	968
I. Planbindung (Abs. 1)	968
II. Ausnahme vom Gebot der Planbindung (Abs. 2)	969
III. Zulässige Abweichungen von einem Bebauungsplan (Abs. 3)	969

§ 126 BauGB Pflichten des Eigentümers	971
A. Duldungspflichten (Abs. 1)	971
B. Schadensersatz und Entschädigungsansprüche (Abs. 2)	972
C. Nummerierung der Grundstücke (Abs. 3)	972

Zweiter Abschnitt Erschließungsbeitrag

§ 127 BauGB Erhebung des Erschließungsbeitrags	973
A. Überblick	974
B. Regelungsgehalt	974
I. Beitragserhebung (Abs. 1)	974
II. Abrechenbare Erschließungsmaßnahmen (Abs. 2)	975
III. Kostenspaltung (Abs. 3)	979
IV. Sonstige Erschließungsanlagen (Abs. 4)	980
§ 128 BauGB Umfang des Erschließungsaufwands	981
A. Überblick	981
B. Regelungsgehalt	981
I. Abrechenbare Kosten (Abs. 1)	981
II. Erweiterung und Verbesserung (Abs. 2)	984
III. Nicht zu berücksichtigende Kosten (Abs. 3)	984
§ 129 BauGB Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	986
A. Überblick	986
B. Regelungsgehalt	986
I. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand (Abs. 1)	986
II. Keine Doppelbelastung (Abs. 2)	987
§ 130 BauGB Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands ..	988
A. Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Abs. 1)	988
B. Abschnittsbildung und Erschließungseinheit (Abs. 2)	990
I. Abschnittsbildung (Abs. 2 Satz 1 und 2)	990
II. Erschließungseinheit (Abs. 2 Satz 3)	991
§ 131 BauGB Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	992
A. Überblick	992
B. Regelungsgehalt	992
I. Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Abs. 1)	992
II. Verteilungsmaßstäbe (Abs. 2)	996
III. Sonderfall (Abs. 3)	998

Inhaltsverzeichnis

§ 132 BauGB Regelung durch Satzung	999
A. Überblick	999
B. Regelungsgehalt	999
I. Art und Umfang der Erschließungsanlagen (Nr. 1)	999
II. Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwandes sowie die Höhe des Einheitsatzes (Nr. 2)	1000
III. Kostenspaltung (Nr. 3)	1000
IV. Merkmale der endgültigen Herstellung (Nr. 4)	1000
V. Sonstige zulässige Festsetzungen	1000
§ 133 BauGB Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	1001
A. Überblick	1001
B. Regelungsgehalt	1002
I. Beitragspflichtiges Grundstück (Abs. 1)	1002
II. Entstehung der sachlichen Beitragspflicht (Abs. 2)	1002
III. Vorausleistung, Ablöse (Abs. 3)	1003
§ 134 BauGB Beitragspflichtiger	1007
A. Überblick	1007
B. Regelungsgehalt	1007
I. Beitragspflichtiger (Abs. 1)	1007
II. Öffentliche Last (Abs. 2)	1008
§ 135 BauGB Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	1010
A. Überblick	1010
B. Regelungsgehalt	1010
I. Fälligkeit des Erschließungsbeitrages (Abs. 1)	1010
II. Ratenzahlung, Verrentung (Abs. 2 und 3)	1011
III. Stundung bei landwirtschaftlichen Betrieben (Abs. 4)	1011
IV. Verzicht auf Beitragserhebung (Abs. 5)	1012
V. Weitere Billigkeitsregelungen nach Landesrecht (Abs. 6)	1012

Siebter Teil

Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a BauGB Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	1013
A. Überblick	1013
I. Allgemeines	1013
II. Verhältnis zum Erschließungsbeitragsrecht	1014
III. §§ 135a bis c BauGB und vertragliche Regelungen	1015
B. Regelungsgehalt	1015
I. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger (Abs. 1)	1015
II. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde (Abs. 2)	1015

III. Kostenerstattung (Abs. 3)	1016
IV. Anwendung von Landesrecht (Abs. 4)	1019
§ 135b BauGB Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	1020
A. Überblick	1020
B. Regelungsgehalt	1020
I. Grundsatz der Kostenverteilung (Satz 1)	1020
II. Die verschiedenen Verteilungsmaßstäbe (Satz 2)	1021
III. Die Wahl des richtigen Verteilungsmaßstabs	1022
§ 135c BauGB Satzungsrecht	1023
A. Überblick	1023
B. Regelungsgehalt	1024
I. Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen (Nr. 1)	1024
II. Umfang der Kostenerstattung (Nr. 2)	1024
III. Art der Kostenermittlung und Höhe des Einheitsatzes (Nr. 3)	1025
IV. Verteilung der Kosten (Nr. 4)	1025
V. Die Anforderung von Vorauszahlungen (Nr. 5)	1025
VI. Die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags (Nr. 6)	1025

Zweites Kapitel Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 136 BauGB Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	1026
A. Überblick	1027
B. Regelungsgehalt	1028
I. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Abs.1)	1028
II. Die Zielsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (Abs. 2 Satz 1)	1029
III. Die Definition der städtebaulichen Missstände (Abs. 2 Satz 2)	1030
IV. Die Beurteilungskriterien (Abs. 3)	1030
V. Die Allgemeinwohlklausel (Abs. 4)	1032
C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Stadt-Monitoring (Indikatoren beispielhaft) – Bestandsaufnahme	1033
§ 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	1035
A. Überblick	1035
I. Sinn und Zweck	1035
II. Zeitlicher und räumlicher Bezug	1035

Inhaltsverzeichnis

B. Regelungsgehalt	1036
I. Die Betroffenenbeteiligung	1036
II. Rechtliche Auswirkungen bei Nichtbeachtung	1038
C. Hinweis für die Praxis: Kosten der Beteiligungsverfahren	1038
§ 138 BauGB Auskunftspflicht	1039
A. Überblick	1039
I. Sinn und Zweck	1039
II. Zeitlicher und räumlicher Bezug	1040
B. Regelungsgehalt	1040
I. Auskunftspflicht aller Nutzungsberechtigten und deren Beauftragten (Abs. 1 Satz 1)	1040
II. Gegenstand und Inhalt der Auskunftspflicht, Datenerhebung (Abs. 1 Satz 1 und 2)	1040
III. Weitergabe der Daten an Gemeinde, Beauftragte und höhere Verwaltungsbehörde, Löschungspflicht (Abs. 2 und 3)	1040
IV. Durchsetzung der Auskunftspflicht (Abs. 4)	1041
C. Hinweis für die Praxis	1041
§ 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	1042
A. Überblick	1042
I. Sinn und Zweck	1042
II. Zeitlicher, sachlicher und räumlicher Bezug	1042
B. Regelungsgehalt	1043
I. Unterstützungsverpflichtung (Abs. 1)	1043
II. Beteiligungs- und Mitwirkungsverpflichtung (Abs. 2)	1043
III. Änderung des Sanierungskonzepts oder aufeinander abgestimmter Maßnahmen und Planungen (Abs. 3)	1044
C. Hinweis für die Praxis: Verstöße gegen die Beteiligung	1044

Zweiter Abschnitt

Vorbereitung und Durchführung

§ 140 BauGB Vorbereitung	1045
A. Überblick	1045
B. Regelungsgehalt	1045
I. Vorbereitende Untersuchungen (Nr. 1)	1045
II. Förmliche Festlegung (Nr. 2)	1046
III. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Nr. 3)	1046
IV. Städtebauliche Planung (Nr. 4)	1046
V. Die Erörterung der beabsichtigten Sanierung (Nr. 5)	1048
VI. Sozialplan (Nr. 6)	1048
VII. Maßnahmen vor förmlicher Festlegung (Nr. 7)	1048
C. Hinweis für die Praxis	1048

§ 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen	1051
A. Überblick	1052
B. Regelungsgehalt	1052
I. Inhalt und Umfang der vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 1)	1052
II. Absehen von vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 2)	1054
III. Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 3)	1054
IV. Rechtswirkungen des Beschlusses (Abs. 4)	1055
C. Hinweis für die Praxis	1055
I. Kosten der vorbereitenden Untersuchungen, Finanzierung und Förderung	1055
II. Rechtsschutzfragen	1055
III. Beispiel	1055
IV. Ergebnis	1056
§ 142 BauGB Sanierungssatzung	1057
A. Überblick	1058
B. Regelungsgehalt	1058
I. Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet (Abs. 1)	1058
II. Ersatz- und Ergänzungsgebiete (Abs. 2)	1059
III. Sanierungssatzung (Abs. 3)	1059
IV. Verfahren (Abs. 4)	1062
C. Wirkung und Bedeutung	1064
D. Hinweis für die Praxis: Beispiel Arbeitsschritte zur förmlichen Festlegung	1064
§ 143 BauGB Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	1066
A. Überblick	1066
B. Regelungsgehalt	1066
I. Bekanntmachung (Abs. 1)	1066
II. Sanierungsvermerk (Abs. 2)	1067
C. Hinweis für die Praxis	1068
I. Rechtsschutz gegen die Sanierungssatzung	1068
II. Mängel der Sanierungssatzung, Heilung und Unbeachtlichkeit	1068
III. Beispiel für die ortsübliche Bekanntmachung einer Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes	1068
§ 144 BauGB Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	1072
A. Überblick	1073
B. Regelungsgehalt	1074
I. Die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge (Abs. 1 und 2 im Einzelnen)	1074
II. Vorwegerteilung der Sanierungsgenehmigung (Abs. 3)	1075
III. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Abs. 4)	1075
C. Hinweise für die Praxis	1076

Inhaltsverzeichnis

§ 145 BauGB Genehmigung	1079
A. Überblick	1080
B. Regelungsgehalt	1080
I. Eigenständige Genehmigung (Abs. 1)	1080
II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2)	1081
III. Beseitigung von Versagungsgründen durch Entschädigungsverzicht (Abs. 3)	1085
IV. Genehmigung unter Nebenbestimmungen, städtebauliche Verträge (Abs. 4)	1085
V. Übernahmeanspruch bei Versagung der Genehmigung (Abs. 5)	1085
VI. Grundbucheintrag (Abs. 6)	1086
C. Hinweis für die Praxis: Rechtsschutzmöglichkeiten	1086
§ 146 BauGB Durchführung	1087
A. Überblick	1087
B. Regelungsgehalt	1087
I. Erforderlichkeit nach den Zielen und Zwecken der Sanierung (Abs. 1)	1087
II. Sanierungsmaßnahmen auf privilegierten Grundstücken, Zustimmung des Bedarfsträgers (Abs. 2)	1088
III. Überlassen durch Vertrag mit dem Eigentümer (Abs. 3)	1088
C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Eigentümer	1089
§ 147 BauGB Ordnungsmaßnahmen	1095
A. Überblick	1095
B. Regelungsgehalt	1095
I. Aufgabe der Gemeinde	1095
II. Die Ordnungsmaßnahmen im Einzelnen	1096
III. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs.1a BauGB (Satz 2)	1097
IV. Erschließungsanlagen außerhalb des Sanierungsgebietes (Satz 3)	1097
C. Hinweis für die Praxis: Kostentragung	1097
§ 148 BauGB Baumaßnahmen	1098
A. Überblick	1098
B. Regelungsgehalt	1099
I. Aufgaben der Eigentümer, Aufgaben der Gemeinde (Abs. 1)	1099
II. Die Baumaßnahmen (Abs. 2)	1099
C. Hinweis für die Praxis	1100
§ 149 BauGB Kosten- und Finanzierungsübersicht	1101
A. Überblick	1101
B. Regelungsgehalt	1102
I. Zeitpunkt der Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht und Fortschreibung (Abs. 1)	1102
II. Kostenübersicht (Abs. 2)	1102
III. Finanzierungsübersicht, Finanzierungs- und Fördermittel (Abs. 3)	1103

IV. Erstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht – gemeindliche Aufgabe (Abs. 4)	1103
V. Träger öffentlicher Belange (Abs. 5)	1103
VI. Höhere Verwaltungsbehörde (Abs. 6)	1103
C. Hinweis für die Praxis	1104
§ 150 BauGB Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	1107
A. Überblick	1107
B. Regelungsgehalt	1107
I. Erstattungsbetrag (Abs. 1)	1107
II. Erstattungsverfahren (Abs. 2)	1108
C. Hinweis für die Praxis: Rechtsschutz	1108
§ 151 BauGB Abgaben- und Auslagenbefreiung	1109
A. Überblick	1109
B. Regelungsgehalt	1110
I. Befreiungstatbestände (Abs. 1)	1110
II. Vorbehalt (Abs. 2)	1110
C. Hinweis für die Praxis	1110

Dritter Abschnitt

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152 BauGB Anwendungsbereich	1111
A. Überblick	1111
B. Regelungsgehalt	1111
I. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im Sanierungsgebiet	1111
II. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im städtebaulichen Entwicklungsbereich	1112
§ 153 BauGB Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	1113
A. Überblick	1114
B. Regelungsgehalt	1114
I. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach dem sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (Abs. 1)	1114
II. Regelung über die Preisprüfung (Abs. 2)	1115
III. Preisüberschreitungsverbot (Abs. 3)	1115
IV. Veräußerung von Grundstücken (Abs. 4)	1115
V. Besondere Vorschriften für Sanierungsumlegungen (Abs. 5)	1115
C. Hinweis für die Praxis	1116

Inhaltsverzeichnis

§ 154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers	1117
A. Überblick	1118
I. Inhalt und Zweck der Ausgleichsregelung	1118
II. Verfassungsrechtliche Beurteilung	1118
B. Regelungsgehalt	1119
I. Erhebung von Ausgleichsbeträgen (Abs. 1 Satz 1)	1119
II. Bemessung des Ausgleichsbetrags nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 2)	1120
III. Bemessung des Ausgleichsbetrags nach dem Erschließungsaufwand (Abs. 2a)	1121
IV. Entstehung, Ablösung und vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages (Abs. 3)	1121
V. Fälligkeit und Zahlung des Ausgleichsbetrages (Abs. 4)	1122
VI. Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen und grundbuchrechtliche Sicherung (Abs. 5)	1122
VII. Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbeitrag (Abs. 6)	1122
C. Hinweis für die Praxis	1123
I. Steuerliche Aspekte	1123
II. Beispiel Bescheid zum Ausgleichsbetrag	1123
§ 155 BauGB Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	1125
A. Überblick	1126
B. Regelungsgehalt	1126
I. Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag (Abs. 1)	1126
II. Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB (Abs. 2)	1127
III. Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages (Abs. 3)	1127
IV. Absehen (Freistellung) aus öffentlichem Interesse oder unbilliger Härte (Abs. 4)	1129
V. Kommunale Beiträge (Abs. 5)	1129
VI. Erstattungsanspruch des Eigentümers (Abs. 6)	1129
C. Hinweise für die Praxis	1129
§ 156 BauGB Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	1130
A. Überblick	1130
B. Regelungsgehalt	1130
I. Überleitungsvorschrift zum Erschließungs- und Kostenerstattungsbeitragsrecht (Abs. 1) ...	1130
II. Überleitungsvorschrift zum Umlegungsrecht (Abs. 2)	1130
III. Überleitungsvorschrift zum Enteignungsrecht (Abs. 3)	1131
C. Hinweis für die Praxis	1131
§ 156a BauGB Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	1132
A. Überblick	1132
B. Regelungsgehalt	1132
I. Einnahmeüberschuss (Abs. 1 Satz 1)	1132
II. Anteilsberechtigung (Abs. 1 Satz 2 und 3) bei Grundstücksübertragungen während des Sanierungsverfahrens (Abs. 1 Satz 3)	1133

III. Überschussanteile (Abs. 2)	1134
IV. Zuschüsse und Verteilungsverfahren (Abs. 3)	1134
C. Hinweis für die Praxis	1134

Vierter Abschnitt Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157 BauGB Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	1135
A. Überblick	1135
B. Regelungsgehalt	1136
I. Übertragung von Aufgaben der Gemeinden auf sonstige Beauftragte (Abs. 1)	1136
II. Besondere Qualifikation des Beauftragten für bestimmte Aufgaben (Abs. 1 Satz 2, Abs. 2)	1137
C. Hinweis für die Praxis	1137
§ 158 BauGB Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	1141
A. Überblick	1141
B. Regelungsgehalt	1141
I. Der Begriff des Unternehmens	1141
II. Qualifikation des Unternehmens und Nachweis der Qualifikation	1142
III. Folgen der Änderung des § 158 a.F. BauGB	1142
C. Hinweis für die Praxis	1142
§ 159 BauGB Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	1143
A. Überblick	1144
B. Regelungsgehalt	1144
I. Rechtsstellungen des Sanierungsträgers (Abs. 1)	1144
II. Sanierungsträgervertrag (Abs. 2)	1145
III. Veräußerungsverpflichtung (Abs. 3)	1145
IV. Abführen oder Verrechnen von eingenommenen Ausgleichsbeträgen (Abs. 4)	1146
V. Ausgleichsbetragspflicht (Abs. 5)	1146
VI. Insolvenzverfahren über das Vermögen des Sanierungsträgers (Abs. 6)	1146
C. Hinweis für die Praxis	1146
§ 160 BauGB Treuhandvermögen	1155
A. Überblick	1156
B. Regelungsgehalt	1156
I. Das Treuhandvermögen (Abs. 1)	1156
II. Ersatz der Aufwendungen des Sanierungsträgers für in das Treuhandvermögen überführte Grundstücke (Abs. 5)	1156
III. Gewährleistungspflicht der Gemeinde für Verbindlichkeiten des Treuhandvermögens (Abs. 4)	1157

Inhaltsverzeichnis

IV. Beendigung des Treuhandverhältnisses und Abwicklung des Treuhandvermögens (Abs. 6 und 7)	1157
V. Haftung der Gemeinde nach Übertragung des Treuhandvermögens auf die Gemeinde (Abs. 6 Satz 3)	1157
C. Hinweis für die Praxis	1157
§ 161 BauGB Sicherung des Treuhandvermögens	1158
A. Überblick	1158
B. Regelungsgehalt	1158
I. Haftung des Treuhandvermögens (Abs. 1)	1158
II. Zwangsvollstreckung in das Treuhandvermögen (Abs. 2)	1158
III. Sicherung des Treuhandvermögens im Insolvenzverfahren (Abs. 3)	1158
C. Hinweis für die Praxis	1159

Fünfter Abschnitt

Abschluss der Sanierung

§ 162 BauGB Aufhebung der Sanierungssatzung	1160
A. Überblick	1160
B. Regelungsgehalt	1161
I. Die Gründe für die Aufhebung der Sanierungssatzung (Abs. 1 Satz 1)	1161
II. Das Aufhebungsverfahren (Abs. 2)	1162
III. Löschung des Sanierungsvermerkes (Abs. 3)	1162
C. Hinweis für die Praxis	1162
§ 163 BauGB Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	1163
A. Überblick	1163
B. Regelungsgehalt	1163
I. Abschlusserklärung nach Abschluss der Sanierung für das Grundstück (Abs. 1)	1163
II. Abschlusserklärung vor Abschluss der Sanierung für das Grundstück (Abs. 2 Satz 1)	1164
III. Die Erklärung der Gemeinde über den Abschluss der Sanierung (Abs. 1 oder 2)	1164
C. Hinweis für die Praxis	1164
§ 164 Anspruch auf Rückübertragung	1166
A. Überblick	1166
B. Regelungsgehalt	1167
I. Voraussetzungen des Anspruchs auf Rückübertragung (Abs. 1)	1167
II. Ausschluss des Anspruchs (Abs. 2)	1167
III. Rückübertragungsfrist (Abs. 3)	1167
IV. Kaufpreis (Abs. 4)	1167
V. Anspruch auf Rückenteignung (Abs. 5)	1167
C. Hinweis für die Praxis	1168

Sechster Abschnitt Städtebauförderung

§ 164a BauGB Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	1169
A. Überblick	1170
I. Finanzierung der Sanierung und Fördersystematik	1170
II. Grundsätze der Städtebauförderung	1170
B. Regelungsgehalt	1170
I. Einsatz der Städtebauförderungsmittel, Koordination (Abs. 1)	1170
II. Verwendung von Städtebauförderungsmittel (Abs. 2)	1170
III. Modernisierung und Instandsetzung (Abs. 3)	1172
C. Hinweise für die Praxis	1172
I. Städtebauförderrichtlinien	1172
II. Antrag auf Gewährung von Städtebauförderungsmitteln	1172
§ 164b BauGB Verwaltungsvereinbarung	1174
A. Überblick	1174
B. Regelungsgehalt	1174
I. Bereitstellung von Bundesfinanzhilfen (Abs. 1)	1174
II. Schwerpunkte für den Einsatz von Bundesfinanzhilfen (Abs. 2)	1175
C. Hinweis für die Praxis: Verwaltungsvereinbarung 2013 zwischen Bund und den Ländern zur Städtebauförderung	1175

Zweiter Teil Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165 BauGB Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1177
A. Überblick	1178
B. Regelungsgehalt	1179
I. Grundsätzliches	1179
II. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen (Abs.1)	1180
III. Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Abs. 2)	1180
IV. Besondere Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 3)	1182
V. Beurteilungsunterlagen (Abs. 4)	1187
VI. Begrenzung des Entwicklungsbereiches (Abs. 5)	1189
VII. Satzungsbeschluss (Abs. 6)	1190
VIII. Begründung (Abs. 7)	1191
IX. Bekanntmachung (Abs. 8)	1192
X. Grundbuchvermerk (Abs. 9)	1192
§ 166 BauGB Zuständigkeit und Aufgaben	1193
A. Überblick	1193

Inhaltsverzeichnis

B. Regelungsgehalt	1194
I. Gesamtverantwortung der Gemeinde	1194
II. Durchführung der erforderlichen Maßnahmen	1194
III. Schaffung eines funktionsfähigen Bereichs	1194
IV. Erwerbspflicht	1194
V. Ausgleichsbetrag	1195
VI. Übertragung der Vorbereitung und Durchführung	1196
§ 167 BauGB Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger ...	1197
§ 168 BauGB Übernahmeverlangen	1198
§ 169 BauGB Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1199
A. Überblick	1200
B. Regelungsgehalt	1200
I. Anwendung sanierungsrechtlicher Vorschriften	1200
II. Keine Anwendbarkeit der Vorschriften über die Bodenordnung	1200
III. Zulässigkeit der Enteignung	1201
IV. Maßgeblicher Wert für die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen. ..	1201
V. Veräußerungspflicht	1201
§ 170 BauGB Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1202
§ 171 BauGB Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1204

Dritter Teil Stadtumbau

§ 171a BauGB Stadtumbaumaßnahmen	1208
A. Überblick	1209
I. Entstehungsgeschichte der Vorschriften zum Stadtumbau	1209
II. Konzeption	1210
B. Regelungsgehalt	1211
I. Grundsätzliches	1211
II. Ziele und Zwecke der Stadtumbaumaßnahmen	1215
III. Ziele und Maßnahmen – Im Sinne des Allgemeinwohlerfordernisses	1220
§ 171b BauGB Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	1223
A. Überblick	1223
B. Regelungsgehalt	1224
I. Verfahrensablauf	1224
II. Festlegung des Stadtumbaugebietes (Abs. 1)	1224
III. Rechtswirkungen der Festlegung und Rechtsschutz	1226
IV. Das städtebauliche Entwicklungskonzept (Abs. 2)	1226
V. Abwägung	1230
VI. Finanzierung und Förderung von Stadtumbaumaßnahmen	1230

§ 171c BauGB Stadtumbauvertrag	1233
A. Überblick	1233
B. Regelungsgehalt	1234
I. Rechtsnatur und Parteien des Stadtumbauvertrags	1234
II. Mögliche Vertragsgegenstände	1234
III. Vergaberechtliche Aspekte des Stadtumbauvertrags	1236
IV. Aspekte zum Verkehrswert bei Stadtumbauverträgen	1236
V. Vorbereitung, Organisation und Koordination von Stadtumbauverträgen	1237
§ 171d BauGB Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	1240
A. Überblick	1240
B. Regelungsgehalt	1240
I. Stadtumbausatzung	1240
II. Rechtswirkungen der Stadtumbausatzung	1243
III. Vorläufige Sicherung nach Aufstellungsbeschluss (Abs. 2)	1243
IV. Versagungsgründe (Abs. 3)	1243
V. Genehmigungsverfahren, Ausnahmen von der Genehmigungspflicht und Auskunftspflicht (Abs. 4)	1243
VI. Rechtsschutz	1244

Vierter Teil Soziale Stadt

§ 171e BauGB Maßnahmen der Sozialen Stadt	1245
A. Überblick	1246
I. Entstehungsgeschichte und Bezug zum Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“	1246
II. Verbindung mit anderen städtebaulichen Planungen oder Verfahren	1247
B. Regelungsgehalt	1248
I. Anwendungsbereich und Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 1)	1248
II. Maßnahmen der Sozialen Stadt (Abs. 2)	1250
III. Gebietskulisse (Abs. 3)	1253
IV. Entwicklungskonzept (Abs. 4)	1254
V. Beteiligte (Abs. 5 Satz 1 und 2)	1255
VI. Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln (Abs. 6)	1256
C. Hinweis für die Praxis	1257
I. Beispielhafte Organisationsstruktur „Soziale Stadt“	1257
II. Vertragsbeispiel (auszugsweise) Leistungsbild Quartiersmanagement	1258

Fünfter Teil Private Initiativen

§ 171f BauGB Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	1260
A. Überblick	1260
B. Regelungsgehalt	1262
I. Gebietsfestsetzung nach § 171f Satz 1 BauGB	1262
II. Einzelne mögliche Maßnahmen	1262
III. Finanzierungskonzepte (Satz 2)	1264

Sechster Teil Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt Erhaltungssatzung

§ 172 BauGB Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1265
A. Überblick	1267
B. Regelungsgehalt	1268
I. Genehmigungspflichtige Vorhaben und Arten von Erhaltungssatzungen (Abs. 1 Satz 1) ...	1268
II. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1 Satz 4-6)	1273
III. Aufstellungsbeschluss (Abs. 2)	1275
IV. Versagungsgründe (Abs. 3-5)	1275
V. Rechtsschutz	1288
§ 173 BauGB Genehmigung, Übernahmeanspruch	1289
A. Überblick	1289
B. Regelungsgehalt	1289
I. Genehmigungsverfahren (Abs. 1)	1289
II. Übernahmeanspruch (Abs. 2)	1292
III. Erörterung (Abs. 3)	1292
IV. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 4)	1293
§ 174 BauGB Ausnahmen	1294
A. Nichtanwendbarkeit von § 172 BauGB	1294
B. Unterrichtung, Anzeige	1294

Zweiter Abschnitt Städtebauliche Gebote

§ 175 BauGB Allgemeines	1295
A. Überblick	1295

B. Regelungsgehalt	1296
I. Erörterungs- und Beratungspflicht (Abs. 1)	1296
II. Voraussetzung der Anordnung (Abs. 2)	1296
III. Duldungspflicht der Nutzungsberechtigten (Abs. 3)	1297
IV. Keine Anwendung auf Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger (Abs. 4)	1297
V. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 5)	1297
C. Hinweis für die Praxis	1298
§ 176 BauGB Baugebot	1299
A. Überblick	1300
B. Regelungsgehalt	1300
I. Erlass eines Baugebotes (Abs. 1)	1300
II. Erstreckung auf unbeplante Grundstücke (Abs. 2)	1302
III. Absehen bei Unzumutbarkeit (Abs. 3)	1302
IV. Übernahmeverlangen (Abs. 4)	1303
V. Notwendige Beseitigungsmaßnahmen (Abs. 5)	1303
VI. Erstreckung auf Nutzung des Grundstücks (Abs. 6)	1304
VII. Antrag auf Baugenehmigung (Abs. 7)	1304
VIII. Einleitung eines Enteignungsverfahrens (Abs. 8)	1304
IX. Durchführung des Enteignungsverfahrens (Abs. 9)	1304
C. Hinweis für die Praxis	1305
§ 176a BauGB Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung	1306
A. Überblick	1306
B. Regelungsgehalt	1307
§ 177 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1309
A. Überblick	1310
B. Regelungsgehalt	1310
I. Missstandsbehebung (Abs. 1)	1310
II. Erläuterung des Missstandsbegriffs (Abs. 2)	1311
III. Erläuterung des Mängelbegriffs (Abs. 3)	1311
IV. Kostentragung (Abs. 4)	1312
V. Ermittlung des vom Eigentümer zu tragenden Kostenanteils (Abs. 5)	1313
C. Hinweis für die Praxis	1313
§ 178 BauGB Pflanzgebot	1314
A. Überblick	1314
B. Regelungsgehalt	1314
I. Bebauungsplan als Voraussetzung	1314
II. Fristsetzung	1315
III. Eigentümer als Adressat	1315
C. Hinweis für die Praxis	1315

Inhaltsverzeichnis

§ 179 BauGB Rückbau- und Entsiegelungsgebot	1316
A. Überblick	1317
B. Regelungsgehalt	1317
I. Voraussetzungen (Abs. 1)	1317
II. Vollzugshemmnisse (Abs. 2)	1318
III. Entschädigung (Abs. 3)	1318
IV. Kostenerstattung (Abs. 4)	1319
C. Hinweis für die Praxis	1319

Siebter Teil

Sozialplan und Härteausgleich

§ 180 BauGB Sozialplan	1320
A. Überblick	1320
B. Regelungsgehalt	1321
I. Voraussetzungen und Aufgaben des Sozialplans	1321
II. Darstellung und Rechtsnatur des Sozialplans	1322
III. Sozialplan des Veranlassers	1323
§ 181 BauGB Härteausgleich	1324
A. Überblick	1324
B. Regelungsgehalt	1325
I. Subsidiäre Billigkeitsregelung bei besonderer Härte	1325
II. Aufhebung eines Miet- oder mietähnlichen Nutzungsverhältnisses	1326
III. Rechtsfolgen	1326

Achter Teil

Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182 BauGB Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1328
A. Überblick	1328
B. Regelungsgehalt	1329
I. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen auf Antrag des Eigentümers	1329
II. Ersatzraumklausel	1329
III. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen auf Antrag des Nutzungsberechtigten	1330
§ 183 BauGB Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	1331
§ 184 BauGB Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1332
§ 185 BauGB Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1333
§ 186 BauGB Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1334

Neunter Teil

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 187 BauGB Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1335
A. Überblick	1335
B. Regelungsgehalt	1336
I. Berücksichtigungs- und Prüfungspflicht der Gemeinde	1336
II. Prüfungspflicht der Flurbereinigungsbehörde	1337
III. Frühzeitige Beteiligung der Flurbereinigungsbehörde	1337
§ 188 BauGB Bauleitplanung und Flurbereinigung	1338
§ 189 BauGB Ersatzlandbeschaffung	1340
§ 190 BauGB Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	1341
§ 191 BauGB Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1343

Drittes Kapitel

Sonstige Vorschriften

Erster Teil

Wertermittlung

§ 192 BauGB Gutachterausschuss	1344
A. Überblick	1344
I. Regelungszweck	1344
II. Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts	1345
B. Regelungsgehalt	1345
I. Organisation der Gutachterausschüsse	1345
II. Rechtliche Stellung des Gutachterausschusses	1347
§ 193 BauGB Aufgaben des Gutachterausschusses	1350
A. Überblick	1351
B. Aufgaben des Gutachterausschusses	1351
I. Wertermittlung	1351
II. Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für Vermögensnachteile	1353
III. Führen der Kaufpreissammlung	1354

Inhaltsverzeichnis

§ 194 BauGB Verkehrswert	1356
A. Überblick	1356
I. Der Begriff Verkehrswert	1356
II. Die Genauigkeit der Verkehrswertermittlung	1356
B. Wesentliche normative Vorgaben	1357
I. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	1357
II. Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag	1357
III. Wertbestimmende Zustandsmerkmale	1358
C. Abweichende Wertbegriffe in anderen Rechtsbereichen	1358
I. Steuerrecht	1358
II. Kreditwirtschaft	1358
III. Bilanzrecht	1359
§ 195 BauGB Kaufpreissammlung	1360
A. Überblick	1360
B. Regelungsgehalt	1361
I. Inhalt der Kaufpreissammlung	1361
II. Umfang der Informations- und Übersendungsverpflichtung der beurkundenden Stellen ...	1362
III. Übermittlungs-, Einsichts-, Auskunftsrechte und sonstige Informationsrechte	1362
IV. Auskunftsrechte und -möglichkeiten	1364
V. Datenschutz	1366
§ 196 BauGB Bodenrichtwerte	1369
A. Überblick	1369
B. Regelungsgehalt	1370
I. Definition des Bodenrichtwerts	1370
II. Bedeutung der Bodenrichtwerte, Zweck	1370
III. Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, Auskunftsrecht	1371
§ 197 BauGB Befugnisse des Gutachterausschusses	1373
A. Überblick	1373
B. Befugnisse des Gutachterausschusses	1373
I. Informationsrechte	1374
II. Betretungsrecht	1375
III. Amtshilfersuchen	1375
§ 198 BauGB Oberer Gutachterausschuss	1376
A. Überblick	1376
B. Regelungsgehalt	1377
§ 199 BauGB Ermächtigungen	1379
A. Überblick	1379

B. Regelungsgehalt	1379
I. Ermächtigungen der Bundesregierung, die ImmoWertV	1379
II. Ermächtigungen der Länder	1381

Zweiter Teil

Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 200 BauGB Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1382
A. Überblick	1382
B. Regelungsgehalt	1382
I. Grundstücke und Grundstücksteile	1382
II. Grundstücksgleiche Rechte	1383
III. Baulandkataster	1384
§ 200a BauGB Ersatzmaßnahmen	1385
A. Ersatzmaßnahmen i.S.d. Naturschutzrechts als „Ausgleichsmaßnahmen“ (Satz 1)	1385
B. Kein Erfordernis eines unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs (Satz 2)	1385
§ 201 BauGB Begriff der Landwirtschaft	1387
A. Überblick	1387
B. Regelungsgehalt	1388
I. Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Tierhaltung	1388
II. Gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau	1389
III. Berufsmäßige Imkerei und Binnenfischerei	1390
§ 201a BauGB Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt	1391
A. Überblick	1391
B. Regelungsgehalt	1392
I. Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt	1392
II. Rechtsverordnung	1392
C. Rechtsschutz	1393
§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens	1394
A. Überblick	1394
B. Schutzgut „Mutterboden“	1394
C. Schutzgebot	1395

Zweiter Abschnitt Zuständigkeiten

§ 203 BauGB Abweichende Zuständigkeitsregelung	1396
A. Überblick	1396
B. Regelungsgehalt	1397
I. Aufgabenübertragung im Einvernehmen mit der Gemeinde	1397
II. Aufgabenübertragung durch Landesgesetz	1397
III. Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde	1397
IV. Genehmigungszuständigkeit im Fall gemeinsamer und länderübergreifender Flächennutzungsplanung	1398
§ 204 BauGB Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1399
A. Überblick	1399
B. Regelungsgehalt	1400
I. Gemeinsamer Flächennutzungsplan	1400
II. Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1401
§ 205 BauGB Planungsverbände	1402
A. Überblick	1403
B. Regelungsgehalt	1403
I. Bildung des Planungsverbandes	1403
II. Planung	1404
III. Auflösung des Planungsverbandes	1404
§ 206 BauGB Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1405

Dritter Abschnitt Verwaltungsverfahren

§ 207 BauGB Von Amts wegen bestellter Vertreter	1406
§ 208 BauGB Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1407
§ 209 BauGB Vorarbeiten auf Grundstücken	1408
§ 210 BauGB Wiedereinsetzung	1409
§ 211 BauGB Belehrung über Rechtsbehelfe	1410
§ 212 BauGB Vorverfahren	1411
§ 212a BauGB Entfall der aufschiebenden Wirkung	1412
A. Überblick	1412

B. Regelungsgehalt	1412
I. Entfall der aufschiebenden Wirkung	1412
II. Rechtsschutz	1413
§ 213 BauGB Ordnungswidrigkeiten	1414

Vierter Abschnitt Planerhaltung

§ 214 BauGB Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1415
A. Überblick	1417
B. Regelungsgehalt	1418
I. Bedeutung, Beachtlichkeit von Verfahrensfehlern	1418
II. Fehler im Abwägungsvorgang (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)	1418
III. Fehler bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)	1419
IV. Fehler betreffend die Begründung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2)	1421
V. Fehler des Satzungsbeschlusses oder der Genehmigung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)	1421
VI. Fehler betreffend das Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (Abs. 2) ..	1422
VII. Fehler im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Abs. 2a)	1422
VIII. Fehler betreffend das Abwägungsergebnis	1424
C. Ergänzendes Verfahren (Abs. 4)	1424
§ 215 BauGB Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1427
A. Überblick	1427
B. Regelungsgehalt	1427
I. Frist für die Geltendmachung beachtlicher Verfahrensfehler (Abs. 1)	1427
II. Hinweispflicht auf die Rügefrist (Abs. 2)	1429
§ 215a BauGB	1430
§ 216 BauGB Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1431

Dritter Teil Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

§ 217 BauGB Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1432
A. Übersicht	1432
B. Regelungsgehalt	1433
I. Zuständigkeiten in Baulandsachen	1433
II. Verfahren in Baulandsachen	1435
III. Sonderfälle	1438
IV. Rechtsbehelfsbelehrung	1439
V. Schriftform	1439

Inhaltsverzeichnis

VI. Inhalt des Antrags	1440
VII. Aktenübersendung	1440
§ 218 BauGB Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1441
A. Überblick	1441
B. Regelungsgehalt	1441
I. Anwendungsbereich	1441
II. Voraussetzungen	1442
III. Entscheidung über den Wiedereinsetzungsantrag	1442
IV. Sonderfall Enteignungsbeschluss	1443
V. Rechtsmittel	1443
§ 219 BauGB Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1444
§ 220 BauGB Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1446
A. Überblick	1446
B. Regelungsgehalt	1446
I. Zur Besetzung der Kammer im Einzelnen	1446
II. Einzelrichterverbot (Abs. 1 Satz 3)	1447
§ 221 BauGB Allgemeine Verfahrensvorschriften	1448
§ 222 BauGB Beteiligte	1450
§ 223 BauGB Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1452
A. Überblick	1452
B. Regelungsgehalt	1452
I. Ermessen und unbestimmter Rechtsbegriff	1452
II. Gerichtliche Kontrolle von Bauleitplänen	1455
III. Überprüfung von Geldleistungen	1456
§ 224 BauGB Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1457
A. Überblick	1457
B. Regelungsgehalt	1458
I. Entfall der aufschiebenden Wirkung	1458
II. Verfahren	1459
III. Rechtsmittel	1460
§ 225 BauGB Vorzeitige Ausführungsanordnung	1461
A. Überblick	1461
B. Regelungsgehalt	1461
I. Grundlagen	1461
II. Verfahren	1461
III. Rechtsmittel	1462

§ 226 BauGB Urteil	1463
A. Überblick	1463
B. Regelungsgehalt	1463
I. Entscheidung durch Urteil	1463
II. Entscheidung über einen Anspruch auf Geldleistung	1464
III. Aufhebungsurteil, Bescheidungsurteil	1464
IV. Sonderfall Enteignungsbeschluss (Abs. 3)	1464
V. Teil- und Zwischenurteil	1464
VI. Kosten, vorläufige Vollstreckbarkeit	1465
§ 227 BauGB Säumnis eines Beteiligten	1466
A. Überblick	1466
B. Regelungsgehalt	1466
I. Säumnis des Antragstellers	1466
II. Säumnis übriger Beteiligter	1467
§ 228 BauGB Kosten des Verfahrens	1468
A. Überblick	1468
B. Regelungsgehalt	1468
I. Kostentragungspflicht	1468
II. Streitwert	1469
III. Anfechtung der Kostenentscheidung	1470
§ 229 BauGB Berufung, Beschwerde	1471
A. Überblick	1471
B. Regelungsgehalt	1471
I. Berufung	1471
II. Beschwerde	1472
§ 230 BauGB Revision	1473
A. Überblick	1473
B. Die Revision in Baulandsachen	1473
I. Zulassung der Revision	1473
II. Sprungrevision	1474
§ 231 BauGB Einigung	1475
§ 232 BauGB Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1476

Viertes Kapitel Überleitungs- und Schlussvorschriften

Erster Teil Überleitungsvorschriften

§ 233 BauGB Allgemeine Überleitungsvorschriften	1477
§ 234 BauGB Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1479
§ 235 BauGB Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1480
§ 236 BauGB Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1482
§ 237 BauGB	1483
§ 238 BauGB Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1484
§ 239 BauGB Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	1485
§ 240 BauGB	1486
§ 241 BauGB	1487
§ 242 BauGB Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1488
§ 243 BauGB Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1490
§ 244 BauGB Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	1491
§ 245 BauGB Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen	1493
§ 245a BauGB Überleitungsvorschriften und Vorschriften im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1494
§ 245b BauGB Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1496
§ 245c BauGB Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt	1497
§ 245d BauGB Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	1499

Zweiter Teil Schlussvorschriften

§ 246 BauGB Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte	1500
A. Überblick, Regelungsgehalt	1503
B. Besondere Vorschriften für Flüchtlingsunterkünfte	1504
I. Allgemeines, Anwendungsvoraussetzung	1504
II. Die Regelungen im Einzelnen	1505
§ 246a BauGB Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	1514
§ 246b BauGB Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie	1515
A. Überblick	1516
B. Regelungsgehalt	1516
I. Zulassung einer Abweichung	1516
II. Wiederaufnahme der bisherigen Nutzung	1518
III. Einvernehmen der Gemeinde im Genehmigungsverfahren	1518
IV. Vorhaben im Außenbereich	1518
V. Befristung und Geltungsdauer der Genehmigung	1518
§ 246c BauGB Sonderregelungen für bestimmte mobile bauliche Anlagen und mobile Infrastruktureinrichtungen in von Hochwasserkatastrophen betroffenen Gemeinden	1519
§ 247 BauGB Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1520
§ 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	1521
A. Überblick	1521
B. Regelungsgehalt	1522
C. Notwendigkeit von Abweichungen von anderen Vorschriften	1522
§ 249 BauGB Sonderregelungen zur Windenergie	1523
§ 250 BauGB Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten	1525
A. Überblick	1526
B. Regelungsgehalt	1527
I. Umwandlungsverbot/Genehmigungserfordernis (Abs. 1)	1527
II. Genehmigung (Abs. 2-4)	1529
III. Verhältnis zu § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB	1531
C. Rechtsschutz	1531

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)	1532
A. Überblick	1533
B. Regelungsgehalt	1533
Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)	1535
A. Überblick	1536
B. Regelungsgehalt	1536

Teil 2: BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Vorbemerkung zur BauNVO	1537
A. Überblick	1537
B. Bedeutung für die Bauleitplanung	1537
C. Bedeutung der BauNVO für die Zulässigkeit von Bauvorhaben	1538
§ 1 BauNVO Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	1540
A. Überblick	1542
B. Regelungsgehalt	1542
I. Darstellung von Bauflächen und Festsetzung von Baugebieten (Abs. 1-3)	1542
II. Die Möglichkeiten der Feinsteuerung (Abs. 4-9)	1543
III. Die Möglichkeiten der Feinsteuerung im Einzelnen	1545
IV. Bestandsschützende Festsetzungen (Abs. 10)	1553
§ 2 BauNVO Kleinsiedlungsgebiete	1555
A. Überblick	1555
B. Regelungsgehalt	1556
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1556
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1556
III. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Abs.3)	1558
§ 3 BauNVO Reine Wohngebiete	1559
A. Überblick	1559
B. Regelungsgehalt	1560
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1560
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1560
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1561
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1563
§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete	1564
A. Überblick	1564

B. Regelungsgehalt	1565
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1565
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1565
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1568
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1569
§ 4a BauNVO Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	1570
A. Überblick	1571
B. Regelungsgehalt	1571
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1571
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1571
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1572
IV. Festsetzungen zur Förderung des Wohnens (Abs. 4)	1573
V. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1573
§ 5 BauNVO Dorfgebiete	1574
A. Überblick	1575
B. Regelungsgehalt	1575
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1575
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1576
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1578
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1578
§ 5a BauNVO Dörfliche Wohngebiete	1580
A. Überblick	1580
B. Regelungsgehalt	1581
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1581
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1582
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1583
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1583
§ 6 BauNVO Mischgebiete	1584
A. Überblick	1584
B. Regelungsgehalt	1585
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1585
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1585
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1588
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1588
§ 6a BauNVO Urbane Gebiete	1589
A. Überblick	1589
B. Regelungsgehalt	1590
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1590
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1591

Inhaltsverzeichnis

III. Ausnahmen (Abs. 3)	1592
IV. Besondere Festsetzungen (Abs. 4)	1592
V. Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB	1592
§ 7 BauNVO Kerngebiete	1593
A. Überblick	1594
B. Regelungsgehalt	1594
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1594
II. Zulässige Nutzungen (Abs. 2)	1595
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1598
IV. Festsetzungen zur Förderung des Wohnens (Abs. 4)	1599
V. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1599
§ 8 BauNVO Gewerbegebiete	1600
A. Überblick	1600
B. Regelungsgehalt	1601
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1601
II. Zulässige Nutzungen (Abs. 2)	1601
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1602
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1604
§ 9 BauNVO Industriegebiete	1605
A. Überblick	1605
B. Regelungsgehalt	1605
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1605
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1606
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1606
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1607
§ 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen	1608
A. Überblick	1608
B. Regelungsgehalt, Zweckbestimmung	1609
I. Nach Abs. 1 zulässige Sondergebiete	1609
II. Die Festsetzungen nach Abs. 2	1609
III. Die Sondergebiete der Abs. 3 bis 5	1610
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1610
§ 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete	1612
A. Überblick	1613
B. Regelungsgehalt, Zweckbestimmung	1613
I. Darstellungs- und Festsetzungsvoraussetzungen (Abs. 1)	1613
II. Inhalt von Festsetzung und Darstellung (Abs. 2)	1614
III. Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und vergleichbaren Handelsbetrieben (Abs. 3)	1615

IV. Agglomerationsproblematik	1624
V. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach den §§ 30, 34 BauGB	1625
§ 12 BauNVO Stellplätze und Garagen	1627
A. Überblick	1628
I. Vorbemerkungen zu den §§ 12-14 BauNVO	1628
II. Verhältnis zu anderen Regelungen	1628
B. Regelungsgehalt	1629
I. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach Abs. 1	1629
II. Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit nach Abs. 2	1630
III. Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit nach Abs. 3	1631
IV. Zulassung von Garagen- und Garagenteilgeschossen nach Abs. 4 und 5	1632
V. Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach Abs. 6	1633
VI. Nachbarschutz	1633
§ 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe	1636
A. Überblick	1636
I. § 13 BauNVO als baugebietsübergreifende Regelung	1636
II. § 13 BauNVO im System der BauNVO	1636
III. Normzweck	1637
IV. Begrifflichkeiten	1637
B. Regelungsgehalt	1640
I. Differenzierung nach der Schutzwürdigkeit der Gebiete	1640
II. Quantitative Nutzungsbeschränkungen	1641
III. Anwendbarkeit des § 15 BauNVO	1641
IV. Nachbarschutz	1642
§ 13a BauNVO Ferienwohnungen	1643
A. Überblick	1643
B. Regelungsgehalt	1645
I. Einordnung als nicht störende Gewerbebetriebe (Satz 1)	1645
II. Räume mit untergeordneter Bedeutung (Satz 2)	1645
III. Ferienhausgebiete und Festsetzungen zu Ferienwohnungen in Bebauungsplänen	1646
§ 14 BauNVO Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	1647
A. Überblick	1647
B. Regelungsgehalt	1648
I. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen (Abs. 1 Satz 1)	1648
II. Anlagen für Kleintierhaltung als Nebenanlagen (Abs. 1 Satz 2)	1650
III. Einschränkung oder Ausschluss von Nebenanlagen (Abs. 1 Satz 3)	1650
IV. Nebenanlagen zur öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen (Abs. 1a)	1651
V. Zulässigkeit von der Versorgung dienenden Nebenanlagen (Abs. 2 Satz 1)	1651

Inhaltsverzeichnis

VI. Fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien (Abs. 2 Satz 2)	1652
VII. Anlagen der Energieerzeugung und Einspeisung in das öffentliche Versorgungsnetz (Abs. 3)	1652
VIII. Nachbarschutz	1652
§ 15 BauNVO Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	1653
A. Überblick	1653
B. Regelungsgehalt	1655
I. Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall (Abs. 1 Satz 1)	1655
II. Rücksichtnahme (Abs. 1 Satz 2)	1657
C. Beschränkung auf städtebauliche Ziele und Grundsätze (Abs. 2)	1668
D. Bedeutung des Immissionsschutzrechtes (Abs. 3)	1669
 Zweiter Abschnitt Maß der baulichen Nutzung 	
§ 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1670
A. Überblick	1670
B. Regelungsgehalt	1671
I. Maß der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan (Abs. 1)	1671
II. Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (Abs. 2)	1673
III. Mindestfestsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung (Abs. 3)	1678
IV. Variationsbreiten (Abs. 4)	1679
V. Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (Abs. 5)	1681
VI. Ausnahmen im Bebauungsplan (Abs. 6)	1686
VII. Nachbarschutz	1687
§ 17 BauNVO Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1688
A. Überblick	1688
B. Regelungsgehalt	1689
I. Orientierungswerte statt Obergrenzen	1689
II. Orientierungswerte, Zweckbestimmung, Abwägungsgebot, Erforderlichkeitsgrundsatz ...	1690
III. Verbindliche Obergrenzen	1691
§ 18 BauNVO Höhe baulicher Anlagen	1692
A. Überblick	1692
B. Regelungsgehalt	1692
I. Bestimmung der erforderlichen Bezugspunkte (Abs. 1)	1692
II. Zulassung von Abweichungen (Abs. 2)	1696

§ 19 BauNVO Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	1697
A. Überblick	1697
B. Regelungsgehalt	1698
I. Definition der Grundflächenzahl (Abs. 1)	1698
II. Zulässige Grundfläche (Abs. 2)	1698
III. Ermittlung der zulässigen Grundfläche (Abs. 3)	1699
IV. Mitrechnungs- und Überschreitungsregelung (Abs. 4)	1700
§ 20 BauNVO Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche	1704
A. Überblick	1704
B. Regelungsgehalt	1704
I. Vollgeschoss (Abs. 1)	1704
II. Definition der Geschossflächenzahl (Abs. 2)	1705
III. Ermittlung der Geschossfläche (Abs. 3)	1706
IV. Behandlung von Nebenanlagen (Abs. 4)	1710
§ 21 BauNVO Baumassenzahl, Baumasse	1712
A. Überblick	1712
B. Regelungsgehalt	1712
I. Baumassenzahl (Abs. 1)	1712
II. Ermittlung der Baumasse (Abs. 2)	1714
III. Nicht zu berücksichtigende bauliche Anlagen und Gebäudeteile (Abs. 3)	1716
IV. Berücksichtigung der Geschosshöhe (Abs. 4)	1716
§ 21a BauNVO Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	1717
A. Überblick	1717
B. Regelungsgehalt	1718
I. Nichtanrechnung von Garagengeschossen (Abs. 1)	1718
II. Hinzurechnung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (Abs. 2)	1720
III. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen (Abs. 3)	1722
IV. Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die Geschossfläche und die Baumasse (Abs. 4)	1723
V. Hinzurechnung von unterirdischen Garagen zur zulässigen Geschossfläche und Baumasse (Abs. 5)	1724

Dritter Abschnitt

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 22 BauNVO Bauweise	1726
A. Überblick	1726
B. Regelungsgehalt	1726
I. Offene oder geschlossene Bauweise (Abs. 1)	1726

Inhaltsverzeichnis

II. Offene Bauweise (Abs. 2)	1727
III. Geschlossene Bauweise (Abs. 3)	1730
IV. Andere Bauweisen (Abs. 4)	1733
V. Nachbarschutz	1734
§ 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche	1735
A. Überblick	1735
B. Regelungsgehalt	1736
I. Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Abs. 1)	1736
II. Ausnahmen und Abweichungen	1739
III. Nebenanlagen und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen (Abs. 5)	1741
IV. Nachbarschutz	1742

Vierter Abschnitt

§ 24 BauNVO	1743
--------------------------	-------------

Fünfter Abschnitt
Überleitungs- und Schlussvorschriften

§ 25 BauNVO Fortführung eingeleiteter Verfahren	1744
A. Überblick	1744
B. Regelungsgehalt	1745
§ 25a BauNVO Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung	1746
§ 25b BauNVO Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung	1747
§ 25c BauNVO Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung	1748
§ 25d BauNVO Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1749
§ 25e BauNVO Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	1750
§ 26 BauNVO Berlin-Klausel	1751
§ 26a BauNVO Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands	1752
§ 27 BauNVO	1753

Teil 3: Gerichtlicher Rechtsschutz

A. Überblick	1755
B. Normenkontrollverfahren	1757
I. Zulässigkeit eines Normenkontrollantrages	1757
II. Begründetheit des Normenkontrollantrages	1761
III. Entscheidungsinhalt	1762
IV. Einstweiliger Rechtsschutz	1762
C. Gerichtlicher Rechtsschutz im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung	1763
I. Abwehr einer Baugenehmigung	1763
II. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	1767
Stichwortverzeichnis	1769

Autorenverzeichnis

Alexander Adam, Jg. 1975; Studium der Betriebswirtschaftslehre und der Wirtschaftsinformatik an der European Business School Oestrich-Winkel und der James Madison University Harrisonburg VA USA; von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt; Chartered Surveyor (FRICS); Tätigkeit als Prüfer im Rahmen der Aufnahmeprüfungen der RICS; zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke.

Robert Biedermann, Dr. jur.; Jg. 1965; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht mit dem Spezialgebiet öffentliches Bauplanungs- und Bauordnungsrecht in München; Partner bei Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB in München; Stadtplaner; Lehrauftrag an der TUM School of Engineering and Design; Vortragstätigkeit.

Thomas Birkert, Jg. 1960; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; seit 1989 bei der Landeshauptstadt München; dort seit 2002 Verwaltungsdirektor in der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration; Arbeitsschwerpunkte Zweckentfremdung und Erhaltungssatzungen.

Fabian Blomeyer, Jg. 1974; Studium der Rechtswissenschaft an den Universitäten FU Berlin, Lyon III – Jean Moulin und Augsburg; Rechtsanwalt und Geschäftsführer bei der Bayerischen Architektenkammer.

Anke Bombach, Jg. 1973; Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht; Partner bei Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB in München, im Bereich öffentliches Bauplanungs- und Bauordnungsrecht tätig.

Joachim Bothe, Jg. 1961; Dipl.-Ing.; Stadtplaner/Städtebauarchitekt AKH; Studium der Raum- und Umweltplanung an der Universität Kaiserslautern; 1988-1991 Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, Wöllstadt/Hessen; seit 1991 bei AS+P-Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main; seit 2000 Projektkoordinator für Projekte der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, der Regionalplanung und für Studien zur Stadtentwicklung; seit 2019 Assoziierter Partner der AS+P Albert Speer + Partner GmbH.

Felix Burgkardt, Dr. jur.; Jg. 1980; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht; Partner bei Zirngibl Rechtsanwälte Partnerschaft mbB mit Tätigkeitsschwerpunkt im öffentlichen Baurecht, insbesondere im Bauplanungsrecht und im besonderen Städtebaurecht; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; Fachvorträge zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.

Jacqueline Charlier, Jg. 1973; Stadtdirektorin; Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Regensburg; seit 2002 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München; Tätigkeitsbereiche in der Bauaufsicht, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Stadtplanung, der Stadtsanierung, der Stadtentwicklungsplanung, seit Juni 2014 Tätigkeit als Ständige Vertreterin der Stadtbaurätin im Referat für Stadtplanung und Bauordnung; von 2013 bis 2015 Lehrauftrag an der Hochschule München für angewandte Wissenschaften.

Hans-Peter Dürsch, Dr.-Ing.; Jg. 1957; Regierungsbaumeister, Architekt und Stadtplaner; eingetragen bei der Bayerischen Architektenkammer; 1989-1993 Leiter des Stadtbauamtes der Stadt Waldkraiburg; 1994-1999 Leiter des Stadterneuerungsamtes der LH Dresden; seit 2000 eigenes Büro D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG, Planung/Entwicklungskonzepte/Städtebauliche Projektsteuerung, Fachvorträge/Seminare/Veröffentlichungen, Arbeitsschwerpunkte Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadterneuerung, Stadtbau, Soziale Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.

Peter Gänslmayer, Jg. 1963; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; von 1993 bis 1999 im Bereich der staatlichen Landwirtschaftsverwaltung tätig (Flurbereinigungs- und Planungsrecht am Amt für Ländliche Entwicklung München und im Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten); seit 1999 als Richter am Verwaltungs-

Autorenverzeichnis

gericht München und seit 2012 Richter am Verwaltungsgerichtshof München für Streitigkeiten aus dem öffentlichen Baurecht zuständig; seit 2018 Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht München.

Bettina Gerlach, Jg. 1972; Dipl.-Ing. Raumplanung; Stadtplanerin AK NW + ByAK; Studium der Raumplanung an der Universität Dortmund; seit 1997 in freien Büros als Stadtplanerin in der verbindlichen Bauleitplanung in Berlin und Brandenburg tätig; ab 2000 angestellt und seit 2014 geschäftsführende Gesellschafterin im freien Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, München.

Michael Hauth, Prof. Dr. jur.; Jg. 1944; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht mit dem Spezialgebiet öffentliches Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; Partner bei Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte in München; Honorarprofessor der Bauhaus-Universität in Weimar; Autor des Taschenbuches „Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung“; Autor einer Vielzahl von Aufsätzen zu Problemen des Bauplanungsrechtes und des Bauordnungsrechtes; Fachvorträge bei der Bayerischen Architektenkammer zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.

Ulrich Hösch, Prof. Dr. jur.; Jg. 1964; Rechtsanwalt/Fachanwalt für Verwaltungsrecht; apl. Prof. an der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bayreuth; Schwerpunkte Fachplanungs-, Immissionsschutz-, Naturschutz- und Wasserrecht; Rechtsanwalt seit 2001; von 2004 bis 2017 in der Kanzlei Dr. Gronefeld, Thoma & Kollegen, München; seit 07/2017 Partner in der Kanzlei Graf von Westphalen, München.

Helmut Käser, Jg. 1952; Dipl.-Ing. (FH); Studium Vermessung und Geoinformatik an der Hochschule für Technik Stuttgart; längjährig tätig in der Vermessungsverwaltung des Landes Baden-Württemberg; seit 1991 freiberuflich tätig als Beratender Ingenieur und Mitglied der Ingenieurkammer Baden-Württemberg; seit 1992 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur; Vorsitzender des Gutachterausschusses zur Ermittlung von Grundstückswerten der Stadt Fellbach.

Herbert Kaltenegger, Jg. 1961; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; Rechtsanwalt für Verwaltungsrecht mit dem Spezialgebiet öffentliches Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; Partner bei der Kanzlei Labbé & Partner mbB seit 1996; Projektentwicklung; Vortragstätigkeit.

Sasan Karim, Jg. 1984, Oberverwaltungsrat; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; 2013 – 2015 Tätigkeit in der Finanzverwaltung; seit 2015 bei der Landeshauptstadt München in der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration; Arbeitsschwerpunkte Zweckentfremdung und Erhaltungssatzung.

Oliver Kellermann, Jg. 1976; Regierungsdirektor, Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; nach einer Tätigkeit als Verwaltungsrichter beim Bayerischen Verwaltungsgericht München Referent für Bauordnungsrecht an der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr; von 2016 bis September 2018 Leiter der Bauabteilung am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen; seit Oktober 2018 Referent am Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Karin Klos, Jg. 1968; Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung; Studium an der TU Kaiserslautern; seit 1996 in freien Planungsbüros und kommunaler Verwaltung im Bereich Ortsentwicklung, Bauleitplanung und Bauordnung in den Ländern Sachsen, Brandenburg und Hessen tätig; Sachgebietsleiterin Baurecht und Städtebau, Gemeinde Vaterstetten, vormals Dragomir Stadtplanung, München

Jürgen E. Koch, Dr.-Ing.; Jg. 1943; Freier Architekt; ö. b. u. v. Sachverständiger Esslingen; Studium der Architektur und Stadtplanung an der Technischen Universität Stuttgart; langjährige Bau- und Planungstätigkeit im öffentlichen Dienst und freien Beruf; von der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilien-Wertermittlung; stv. Vorsitzender des Gutachterausschusses zur Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Stuttgart; Mitglied des Bundesfachausschusses „Wertermittlung“ und des Fachausschusses der IHK – Region Stuttgart, Referent mehrerer Fortbildungsinstitute (ifbau, vhw, vwa). – Bearbeitung bis zur 3. Auflage –

Joachim Krumb, Jg. 1974; Studium der Rechtswissenschaften an der Johannes-Gutenberg Universität Mainz; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht; Lehrbeauftragter für öffentliches Baurecht an der Hochschule Mainz; langjährige Beratungspraxis im Bau- und Fachplanungsrecht;

Gründungspartner der Kanzlei Rechtsanwälte SZK, einer ausschließlich auf das öffentliche Bau- und Fachplanungsrecht, Umweltrecht, Immobilien- und Vergaberecht spezialisierten Anwaltskanzlei in Wiesbaden (www.rechtsanwaelteszsk.de).

Wolfgang Leitner, Dr. jur.; Jg. 1962; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht mit den Spezialgebieten öffentliches Fachplanungsrecht, Bauplanungsrecht, Entschädigungs- und Enteignungsrecht; seit 2000 Partner in der Kanzlei Labbé & Partner mbB, München.

Ulrich May, Dr. jur.; Jg. 1970; Rechtsanwalt; Studium der Rechtswissenschaften an der Ruprecht Karls Universität Heidelberg und der Hebrew University, Jerusalem; seit 2001 als Rechtsanwalt tätig; Partner bei Zirngibl Rechtsanwälte Partnerschaft mbB (www.zirngibl.de) in München; Tätigkeitsschwerpunkte: Baurecht und Immobilienrecht, Projektentwicklungen und Immobilientransaktionen; Seminarleiter und Verantwortlicher für diverse Praxisseminare, darunter „Immobilien Due Diligence“, „Der perfekte Immobilienkaufvertrag“ und „Internationale Immobilienkaufverträge“ sowie für zahlreiche In-House Schulungen u.a. im Einzelhandel und bei Banken; Autor von Fachbeiträgen in der Zeitschrift BauR. – Bearbeitung bis zur 3. Auflage –

Hans Neumeier, Dr. jur.; Jg. 1957; Studium und Referendarzeit in München, 1. Jur. Staatsexamen 1984; 2. Jur. Staatsexamen 1987; von 1985 bis 1988 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Patent-, Urheber- und Wettbewerbsrecht; Promotion am Max-Planck-Institut; seit 1989 Rechtsanwalt bei Labbé & Partner mbB, seit 1996 Sozius; Tätigkeitsschwerpunkte: Verwaltungsrecht, Grundstücksrecht, insbesondere Beratung und Vertretung von Eigentümern und Pächtern bzw. Pachtbetrieben bei Grundstückszugriffen durch die öffentliche Hand (z.B. Straßen, Schienenwege, Wasserstraßen, Flughäfen, Gas- und Stromleitungen), Planfeststellungs- und Enteignungsrecht, Entschädigungsrecht, Grundstücksbewertung und steuerrechtliche Fragen, Entwicklung von Bauland (Städtebauliche Verträge), Bodenordnung (öffentliche Umlegung und Flurbereinigung), private Baulandumlegung.

Florian Rixner, Jg. 1967; Rechtsanwalt/Fachanwalt für Verwaltungsrecht; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; Partner bei Hermann & Kollegen PartG mbB in München (www.hk-law.de); Fachvorträge für Management Circle: 2006 und 2008 „Verträge Immobilien & Bau“, 2007 „Projektentwicklung im Bestand“; Veröffentlichungen: Brandmüller/Brandmüller, Vertrags- und Formularbuch Recht und Steuern, Kapitel X. Werkvertragsrecht, Bauerrichtungsverträge.

Lisa Romeike, Jg. 1992; M.Sc. Stadt- und Regionalplanung; Studium der Stadt- und Regionalplanung an der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg; seit 2015 angestellt im freien Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG, München und dort tätig in den Bereichen Bauleitplanung und Konzeptentwicklung.

Jörg Siegler, Jg. 1951; Jurist; seit 1980 bei der Landeshauptstadt München beschäftigt; von 1992 bis 2016 Leiter der Abteilung Wohnraumerhalt im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Pension seit 1.7.2016.

Gerhard Spieß, Dr. jur.; Jg. 1968; Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Passau; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Sozius in der Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte, die im Wesentlichen in der Kommunalberatung tätig ist; Spezialgebiet öffentliches Baurecht; Schwerpunkt liegt in der beratenden Tätigkeit für Kommunen im Bauplanungsrecht und der Projektentwicklung; diverse Veröffentlichungen; Vortragstätigkeit; Lehrbeauftragter an der TU München.

Jennifer Spilsbury, Jg. 1980; Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung, Stadtplanerin; Studium der Raum- und Umweltplanung an der Technischen Universität Kaiserslautern; seit 2008 in freien Büros als Stadtplanerin im Bereich verbindliche Bauleitplanung, Stadtentwicklung, Planungswettbewerbe und Freianlagenplanung in Bayern tätig; ab 2016 im Ingenieurbüro WipflerPLAN, Pfaffenhofen a.d. Ilm, tätig. – Bearbeitung bis zur 3. Auflage –

Inken Wuttke, Dr. Jur.; Jg. 1980; Ltd. Stadtdirektorin, Studium der Rechtswissenschaften an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, seit 2009 bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Kommunalreferat, Tätigkeitsbereiche: Immobilienrecht, Stadtplanung

Autorenverzeichnis

und Projektentwicklung, Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung, seit 2021 Leitung der Abteilung Recht und Verwaltung im Kommunalreferat.

Julian Zinn, Jg. 1991; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; 2016 bis 2019 Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Max-Planck-Institut für Sozialrecht und Sozialpolitik, München; seit 2019 Rechtsanwalt im Bereich des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts bei der Kanzlei Prof. Hauth & Partner, München; Vortragstätigkeit.

Abkürzungsverzeichnis

%	Prozent
&	und
§	Paragraf
€	Euro
°C	Grad Celsius
A	Alte Verkehrs- und Grünfläche
a.A.	anderer Ansicht; am Anfang
a.a.O.	am angegebenen Ort
Abb.	Abbildung
abgedr.	abgedruckt
Abh.	Abhandlung
Abk.	Abkürzung
abl.	ablehnend
ABl	Amtsblatt
ABl EG/EU	Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften
Abs.	Absatz
Abschn.	Abschnitt
abw.	abweichend
Abw.	Abwasserkanal
a.E.	am Ende
AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
ÄndG	Änderungsgesetz
ÄndV	Änderungsverordnung
a.F.	alte(r) Fassung
Ag.	Antragsgegner(in)
AgrarR	Agrarrecht
AGVwGO	Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung
Allg.	Allgemein(es)
Alt.	Alternative
amtl.	amtlich
Anh.	Anhang
Anl.	Anlage
Anm.	Anmerkung
AO	Abgabenordnung

Abkürzungsverzeichnis

ARGEBAU	Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der 16 Länder der Bundesrepublik Deutschland
Art.	Artikel
AT	Allgemeiner Teil
Aufl.	Auflage
ausf.	ausführlich
ausl.	ausländisch
AVB	Allgemeine Versicherungsbedingungen; allgemeine Versorgungsbedingungen
Az.	Aktenzeichen
Bad., bad.	Baden, badisch
BAnz	Bundesanzeiger
BauFordSiG	Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen
BauGB	Baugesetzbuch
BauGB-DVO	Baugesetzbuch-Durchführungsverordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung (der Länder)
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BauO LSA	Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BauR	Baurecht (Zeitschrift)
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BauZVO	Bauplanungs- und Zulassungsverordnung
b.a.W.	bis auf Weiteres
Bay., bay.	Bayern, bayerisch
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayEG	Bayerisches Gesetz über die entschädigungspflichtige Enteignung
BayGO	Bayerische Gemeindeordnung
BayGVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Bayern
BayKAG	Bayerisches Kommunalabgabengesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BayVBl.	Bayerische Verwaltungsblätter (Zeitschrift)
BayVerfGH	Bayerischer Verfassungsgerichtshof

BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BayVwVfG	Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BBauBl.	Bundesbaublatt (Zeitschrift)
BBauG	Bundesbaugesetz
Bbg., bbg.	Brandenburg, brandenburgerisch(e)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgGO	Brandenburgische Gemeindeordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Bd.	Band
bearb.	bearbeitet
Bearb.	Bearbeiter; Bearbeitung
BeckRS	Beck-Rechtsprechung, online
Begr.	Begründung
Beil.	Beilage
BekanntmVO	Bekanntmachungsverordnung
ber.	berichtigt
Berl., berl.	Berlin, berliner
BerlinFG	Berlinförderungsgesetz
Beschl.	Beschluss
bestr.	bestritten
Bet.	Beteiligte(r)
betr.	betrifft, betreffend
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BetrVG	Betriebsverfassungsgesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BF(in)	Beschwerdeführer(in)
Bg.	Beschwerdegegner(in); Beigeordneter
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI. I/II	Bundesgesetzblatt Teil I/Teil II
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BGHE	Sammlung der Entscheidungen des BGH
BGHZ	Sammlung von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BID	Business Improvement District

Abkürzungsverzeichnis

BIDG	Gesetz über die Bündnisse für Investitionen und Dienstleistung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BJagdG	Bundesjagdgesetz
BKI	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
BKleinG	Bundeskleingartengesetz
Bl.	Blatt
BM	absolute Baumasse
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMZ	zulässige Baumassenzahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNatSchNG	Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege
BNotO	Bundesnotarordnung
BNK	Baunebenkosten
Bp	Betriebsprüfung
B-Plan	Bebauungsplan
BR	Bundesrat
BR-Drucks.	Bundesratsdrucksache
BReg	Bundesregierung
Brem., brem.	Bremen, bremisch(e)
BremLBO	Bremische Landesbauordnung
BRS	Baurechtssammlung
Bsp.	Beispiel
BT	Besonderer Teil; Bundestag
BT-Drucks.	Bundestagsdrucksache
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Sammlung der Entscheidungen des BVerwG
BW	Baden-Württemberg; Zuteilungswert
BWaldG	Bundeswaldgesetz
BWGZ	Die Gemeinde – Zeitschrift für die Städte und Gemeinden
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
c.i.c.	culpa in contrahendo

dB	Dezibel
dB(A)	Schalldruckpegel
dB(A)/m ²	Flächenbezogener Schalleistungspegel
DCF	Discounted Cash Flow
DDIV	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter
DDR	Deutsche Demokratische Republik
dergl.	dergleichen
ders.	derselbe
DG	Dachgeschoss
d.h.	das heißt
DH	Doppelhaus
dies.	dieselbe
DIFU	Deutsches Institut für Urbanistik
DIN	Deutsches Institut für Normung
DM	Deutsche Mark
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
DÖV	Die öffentliche Verwaltung (Zeitschrift)
Drucks.	Drucksache
DV	Durchführungsverordnung
DVBl.	Deutsches Verwaltungsblatt (Zeitschrift)
E	Entwurf; Einwurfsmasse
EAE	Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
ebda.	ebenda
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpfl.	erschließungsbeitragspflichtig
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EFRE	Europäischer Fonds für Regionalentwicklung
EG	Europäische Gemeinschaft(en); Einführungsgesetz; Erdgeschoss
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
Einf.	Einführung
Einl.	Einleitung
einschl.	einschließlich
einschr.	einschränkend
Entsch.	Entscheidung
entspr.	entsprechend

Abkürzungsverzeichnis

EnWG	Energiewirtschaftsgesetz
ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht
ErbbauV	Erbbaurechtsverordnung
Erg.	Ergänzung; Ergebnis
Erl.	Erlass; Erläuterung
ESF	Europäischer Sozialfonds
EStG	Einkommensteuergesetz
ESVGH	Entscheidungssammlung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs und des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg
etc.	et cetera (und so weiter)
EU	Europäische Union
EuG	Europäisches Gericht erster Instanz
EuGH	Europäischer Gerichtshof (Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaft)
europ.	europäisch
evtl.	eventuell
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
EZB	Europäische Zentralbank
f	Flächenabzug
f./ff.	folgende/fortfolgende
F	Flächenbeitrag
FAG	Finanzausgleichsgesetz
FFG-ReformG	Reform des Verfahrens in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FG	Finanzgericht
Fl.Nr.	Flurnummer(n)
Flst.	Flurstück(e)
Flst.Nr.	Flurstücksnummer(n)
FluglärmG	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
Fn.	Fußnote
FNP	Flächennutzungsplan
FOC	Factory-Outlet-Center
F-Plan	Flächennutzungsplan
FStrAbG	Fernstraßenausbaugesetz
FStrG	Bundesfernstraßengesetz

G	Gewerbliche Baufläche; Gasversorgung; Gehrecht zugunsten der Anlieger
GA	Geldausgleich
GAKG	Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“
GAnI	Gemeinschaftsanlage
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze
GaststG	Gaststättengesetz
GBA	Grundbuchamt
GBI.	Gesetzblatt
GBO	Grundbuchordnung
GBV	Grundbuchverfügung
Gde.	Gemeinde
GE(-Gebiete)	Gewerbegebiete
geänd.	geändert
gem.	gemäß
GemO; GO	Gemeindeordnung
GewArch	Gewerbearchiv (Zeitschrift)
GewO	Gewerbeordnung
GF	absolute Größe der Geschossfläche
GFL	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe der Stadt
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
GH	Gebäudehöhe
GI(-Gebiete)	Industriegebiete
GKG	Gerichtskostengesetz
GMBI.	Gemeinsames Ministerialblatt
GmS-OGB	Gemeinsamer Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes
GR	absolute Größe der Grundfläche
grdl.	grundlegend
grds.	grundsätzlich
GrStG	Grundsteuergesetz
GrdstVG	Grundstückverkehrsgesetz
GrKrV	Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte

Abkürzungsverzeichnis

GRZ	Grundflächenzahl
GSED	Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift)
GV(Bl.)	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVFG	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
GVOBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
h	Stunde
H	Höhe baulicher Anlagen
ha	Hektar
h.A.	herrschende Ansicht
HandwO	Handwerksordnung
HBauO	Hamburger Bauordnung
Hbd.	Halbband
Hbg., hbg.	Hamburg, hamburgisch
HBO	Hessische Bauordnung
HeizkostenV	Heizkostenverordnung
Hess., hess.	Hessen, hessisch
HessGVBl.	Hessisches Gesetz- und Verordnungsblatt
HGB	Handelsgesetzbuch
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HIDs	Housing Improvement Districts
h.M.	herrschende Meinung
HmbGVBl.	Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
HRB	Hauhaltstechnische Richtlinien des Bundes
hrsg.	herausgegeben
HWG	Hessisches Wassergesetz
IAS	International Accounting Standards
ibid.	ibidem (an gleicher Stelle)
IBR	Immobilien- und Baurecht (Zeitschrift)
IBRRS	Immobilien- und Baurecht – Rechtssammlung
i.d.R.	in der Regel
IFSP	immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel
IHK	Industrie- und Handelskammer

LXXX

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
INGE	Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren
insb.	insbesondere
InsO	Insolvenzordnung
integr.	integriert
i.S.d.	im Sinne des/der
i.S.v.	im Sinne von
IT	Innentoilette
i.V.(m.)	in Verbindung (mit)
Jb.	Jahrbuch
Jg(e).	Jahrgang (Jahrgänge)
JRoE	Jahresrohertrag
jur.	juristisch
juris	Juristisches Informationssystem (Rechtsportal)
KAG	Kommunalabgabengesetz
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
KG	Kammergericht; Kellergeschoss; Koordinierungsgruppe
KGF	Konstruktionsgrundfläche
KomBekVO	Kommunalbekanntmachungsverordnung
KommJur	Kommunaljurist (Zeitschrift)
KommunalPraxis BY	KommunalPraxis Bayern (Zeitschrift)
KostO	Kostenordnung
krit.	kritisch
KrW-/AbfG	Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
kV	Kilovolt
L	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe der Stadt
LandR	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft
LBauO	Bauordnung des Landes
LBO	Landesbauordnung
lfd.	laufend
Lfg.	Lieferung
LG	Landgericht
lit.	Buchstabe
Lit.	Literatur
LKRZ	Zeitschrift für Landes- und Kommunalrecht (Zeitschrift)

Abkürzungsverzeichnis

LKV	Landes- und Kommunalverwaltung (Zeitschrift)
Lkw	Lastkraftwagen
LNatSchG	Landesnaturenschutzgesetz
LOS	lokales Kapital für soziale Zwecke
LPartG	Lebenspartnerschaftsgesetz
LPIG	Landesplanungsgesetz
LRA	Landratsamt
LSK	Leitsatzkartei des deutschen Rechts
LSW h	Höhe des Lärmschutzwalls
lt.	laut
luf	land- und forstwirtschaftlich
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
LVwVfG	Landesverwaltungsverfahrensgesetz
M	gemischte Bauflächen
m ²	Quadratmeter
m.a.W.	mit anderen Worten
max.	maximal
MBO	Musterbauordnung
MBPIG	Magnetschwebbahnplanungsgesetz
MD(-Gebiete)	Dorfgebiete
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht (Zeitschrift)
MF-B	Richtlinien zur Berechnung von Mietflächen für Büroräume
MF-G	Richtlinien zur Berechnung von Mietflächen für gewerbliche Räume
MF-H	Richtlinien zur Berechnung von Mietflächen für Handelsräume
MI(-Gebiete)	Mischgebiete
Mio.	Million/en
MK(-Gebiete)	Kerngebiete
MoMiG	Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen
MU	Urbanes Gebiet
M-V	Mecklenburg-Vorpommern
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
MwSt.	Mehrwertsteuer
N	Neue Verkehrs- und Grünfläche
Nachw.	Nachweis(e)
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
Nds., nds.	Niedersachsen, niedersächsisch

n.F.	neue(r) Fassung; neue(r) Folge
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NGO	Niedersächsische Gemeindeordnung
NHK	Normalherstellungskosten
NIDs	Neighbourhood Improvement Districts
NJOZ	Neue Juristische Online-Zeitschrift
NJW(-RR)	Neue Juristische Wochenschrift (-Rechtsprechungs-Report) (Zeitschrift)
n.L.	nur Leitsatz
NMV	Neubaumietenordnung
NordÖR	Zeitschrift für öffentliches Recht in Norddeutschland
n.r.	nicht rechtskräftig
Nr.	Nummer(n)
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuR	Natur und Recht (Zeitschrift)
n.v.	nicht veröffentlicht
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (Zeitschrift)
NVwZ-RR	NVwZ-Rechtsprechungs-Report Verwaltungsrecht (Zeitschrift)
Nw.	Nachweise
NWVB.	Nordrhein-Westfälische Verwaltungsblätter
NZBau	Neue Zeitschrift für Baurecht und Vergaberecht (Zeitschrift)
o.	oben
öbuv	öffentlich bestellt und vereidigt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o.g.	oben genannte(r)
OG	Obergeschoss
OH	Ofenheizung
OLG	Oberlandesgericht
OPf	Oberpfalz
OVG	Oberverwaltungsgericht
OVGE	Entscheidungen der Oberverwaltungsgerichte für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster sowie für die Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein in Lüneburg mit Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofs NRW und des niedersächsischen Staatsgerichtshofs
OWiG	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
p	Verteilungsquotient

Abkürzungsverzeichnis

p.a.	per annum
PACT-Gesetz	Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen
PartGG	Gesetz über Partnerschaftsgesellschaften Angehöriger Freier Berufe
PBefG	Personenbeförderungsgesetz
PBefVO	Personenbeförderungsverordnung
Pkw	Personenkraftwagen
PlanzV	Planzeichenverordnung
PT	Podesttoilette
PVC	Polyvinylchlorid
q	Sollanspruchsfaktor
QM	Quartiersmanagement
R	Recht; Einzelrichtlinie der EStR bzw. ErbStR
re.	rechts, rechte
RegE	Regierungsentwurf
RG	Reichsgericht
RGZ	Sammlung von Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
rkr.	rechtskräftig
RL	Richtlinie
Rn.	Randnummer(n)
RND	Restnutzungsdauer
ROG	Raumordnungsgesetz
RP, Rh.-Pf.	Rheinland-Pfalz
RPS	Regionalplan Südhessen
Rs.	Rechtssache
RSiedlG	Reichssiedlungsgesetz
Rspr.	Rechtsprechung
RVO	Rechtsverordnung
RW	Regenwasserkanal; Einwurfswert
s.	siehe
S	Sonderbaufläche; Sollanspruch-Zuteilung
S.	Seite
Saarl., saarl.	Saarland, saarländisch
Sachs., sächs.	Sachsen, sächsisch(e)
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsGemO	Sächsische Gemeindeordnung
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt

S.-Anh.	Sachsen Anhalt
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
Schl.-H., schl.-h.	Schleswig-Holstein, schleswig-holsteinisch(e)
SE	Europäische Gesellschaft
SEK	städtebauliches Entwicklungskonzept
SEM	städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
SGS	Steuerungsgruppe Soziale Stadt
SOBON	Sozialgerechte Bodennutzung
SO(-Gebiete)	Sondergebiete
Sp.	Spalte
SportanlagenlärmenschutzVO	Sportanlagenlärmenschutzverordnung
st.	ständig
St.	Steuer
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz
str.	streitig
SUP	Strategische Umweltprüfung
StVO	Straßenverkehrsordnung
StVZO	Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung
T	Tausend
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
TF	Technische Nutzfläche
TG	Tiefgarage
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
Thür.	Thüringen
ThürBO	Thüringer Bauordnung
ThürKO	Thüringer Kommunalordnung
TKG	Telekommunikationsgesetz
TÖB	Träger öffentlicher Belange
Tz.	Textziffer
u.	und, unten
U	Umlegungsmasse
u.a.	unter anderem; und andere
Überbl.	Überblick
ü.NN	über Normalnull
u.H.a.	unter Hinweis auf

Abkürzungsverzeichnis

umstr.	umstritten
unstr.	unstreitig
unveröff.	unveröffentlicht
UP	Umweltprüfung
UPR	Umwelt- und Planungsrecht (Zeitschrift)
Urk.	Urkunde
UR-Nr.	Urkundenrollen-Nummer
Urt.	Urteil
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
UV	Umlegevorteil
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
v.	vom
V	Verteilungsmasse
Var.	Variante
VBIBW	Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg
VDI	Verein Deutscher Ingenieure
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
Verf.	Verfasser; Verfassung
VerfGBbg	Verfassungsgericht Brandenburg
VergabeR	Vergaberecht
VergK	Vergabekammer
VerkPBG	Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetz
VersR	Zeitschrift für Versicherungsrecht (Zeitschrift)
VerwRspr	Verwaltungsrechtsprechung in Deutschland (Zeitschrift)
VF	Verkehrsfläche
Vfg.	Verfügung
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VGHE BY	Sammlung der Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes
vgl.	vergleiche
VgV	Vergabeverordnung
v.H.	vom Hundert
VK	Vergabekammer; Verkaufsfläche
VOB/A	Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil A

VOB/B	Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B
Vol.	Volume
Vorbem.	Vorbemerkung
VV-BauGB	Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch
VV-Städtebauförderung	Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung
VVG	Gesetz über den Versicherungsvertrag
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz (des Bundes bzw. der Länder)
W	Wohnbaufläche; Wasserversorgung
WA(-Gebiete)	allgemeine Wohngebiete
WaldR	Waldwertermittlungsrichtlinie
WaStrG	Bundeswasserstraßengesetz
WB(-Gebiete)	besondere Wohngebiete
WC	Water Closet
WE	Wohnungseigentum; Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WertV	Wertermittlungsverordnung
WH	Wandhöhe
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WiVerw	Wirtschaft und Verwaltung (= Beilage zu: Gewerbearchiv); Wirtschaftsverwaltung
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoVermittG	Wohnungsvermittlungsgesetz
WR(-Gebiete)	reine Wohngebiete
WRV	Verfassung des Deutschen Reichs
WS(-Gebiete)	Kleinsiedlungsgebiete
Z	Zahl der Vollgeschosse
z.B.	zum Beispiel
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht (Zeitschrift)
Ziff.	Ziffer
zit.	zitiert
ZNER	Zeitschrift für Neues Energierecht (Zeitschrift)
ZPO	Zivilprozessordnung
z.T.	zum Teil

Abkürzungsverzeichnis

zust.	zustimmend
ZustVBau	Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen
zutr.	zutreffend
ZKF	Zeitschrift für Kommunal Finanzen
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Literatur

- Aust, Manfred/Jacobs, Rainer/Pasternak, Dieter*, Die Enteignungsentschädigung, 8. Aufl., Berlin 2021 (zit.: *Aust/Jacobs/Pasternak/Bearbeiter*)
- Battis, Ulrich*, Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht, 7. Aufl., Stuttgart 2017 (zit.: *Battis*)
- Battis, Ulrich/Krautzberger, Michael/Löhr, Rolf-Peter*, BauGB, Kommentar, 14. Aufl., München 2019 (zit.: *Battis/Krautzberger/Löhr/Bearbeiter*)
- Bauer, Martin/Böhle, Thomas/Ecker, Gerhard*, Bayerische Kommunalgesetze, Loseblatt-Kommentar, Stuttgart, Stand: Juni 2021 (zit.: *Bauer/Böhle/Ecker*)
- Berkemann, Jörg*, BauGB 2004 – Nachgefragt, Bonn 2006 (zit.: *Berkemann/Bearbeiter*)
- Berkemann, Jörg/Halama, Günther*, Erstkommentierungen zum BauGB 2004, Bonn 2005 (zit.: *Berkemann/Halama/Bearbeiter*)
- Birk, Hans-Jörg*, Städtebauliche Verträge, 6. Aufl., Stuttgart u.a. 2021 (zit.: *Birk*)
- Bonczek, Willi/Halstenberg, Friedrich*, Bau-Boden, Hamburg 1963 (zit.: *Bonczek/Halstenberg*)
- Brügelmann, Herrmann*, Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar, Stuttgart (zit.: *Brügelmann/Bearbeiter*; *Brügelmann/Bearbeiter*, BauNVO; soweit nicht anders benannt, handelt es sich immer um die Kommentierung zum BauGB) Stand: Juli 2021
- Büchs, Heribert*, Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts, 3. Aufl., Stuttgart u.a. 1996 (zit.: *Büchs*)
- Bunzel, Arno/Lunebach, Jochem*, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen – ein Handbuch, Berlin 1994 (zit.: *Bunzel/Lunebach*)
- Burmeister, Thomas*, Praxishandbuch Städtebauliche Verträge, 4. Aufl., Bonn 2019 (zit.: *Burmeister*)
- Dieterich, Hartmut*, Baulandumlegung, 5. Aufl., München 2006 (zit.: *Dieterich*)
- Driehaus, Hans-Joachim/Birk, Hans-Jörg*, Baurecht aktuell, Festschrift für Felix Weyreuther, Köln 1993 (zit.: *Bearbeiter* in: FS für Felix Weyreuther)
- Dürsch, Hans-Peter*, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen mit Wohnungsbau, Berlin 2003 (zit.: *Dürsch*)
- Ernst, Werner/Zinkahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael*, BauGB, Loseblatt-Kommentar, München (zit.: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Bearbeiter*; *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Bearbeiter*, BauNVO; soweit nicht anders benannt, handelt es sich immer um die Kommentierung zum BauGB), Stand: August 2021
- Ferner, Hilmar/Kröninger, Holger/Aschke, Manfred*, Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung, Handkommentar, 3. Aufl., Baden-Baden 2013 (zit.: *Ferner/Kröninger/Aschke/Bearbeiter*; *Ferner/Kröninger/Aschke/Bearbeiter*, BauNVO; soweit nicht anders benannt, handelt es sich immer um die Kommentierung zum BauGB)
- Fickert, Hans C./Fieseler, Herbert*, BauNVO, Kommentar, 13. Aufl., Stuttgart 2018 (zit.: *Fickert/Fieseler*)
- Förster, Hans*, BauNVO, 3. Aufl., Stuttgart 1978 (zit.: *Förster*)
- Gatz, Stephan*, Windenergieanlagen in der Verwaltungs- und Gerichtspraxis, 3. Aufl., Bonn 2019 (zit.: *Gatz*)
- Bracher, Christian-Dietrich/Schiller, Gernot/Reidt, Olaf*, Bauplanungsrecht, 9. Aufl., Köln 2021 – früher Gelzer, Konrad/Bracher, Christian-Dietrich/Reidt Olaf (zit.: *Gelzer/Bracher/Reidt/Bearbeiter*)
- Hauth, Michael*, Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung, 13. Aufl., München 2019 (zit.: *Hauth, Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung*)
- Hendrischke, Oliver*, Landwirtschaft im Bauplanungsrecht, Baden-Baden 2002 (zit.: *Hendrischke*)
- Hoppe, Werner/Bönker, Christian/Grotefels, Susan*, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., München 2010 (zit.: *Hoppe/Bönker/Grotefels/Bearbeiter*)

Literatur

- Jäde, Henning/Dirnberger, Franz, BauGB, BauNVO, Kommentar, 9. Aufl., Stuttgart u.a. 2018 (zit.: Jäde/Dirnberger/Bearbeiter; Jäde/Dirnberger/Bearbeiter, BauNVO; soweit nicht anders benannt, handelt es sich immer um die Kommentierung zum BauGB)
- Knaup, Hans/Stange, Gustav-Adolf, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 8. Aufl., Düsseldorf 1997 (zit.: Knaup/Stange)
- Köhne, Manfred, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Aufl., Stuttgart 2007 (zit.: Köhne)
- König, Helmut/Roeser, Thomas/Stock, Jürgen, BauNVO, Kommentar, 4. Aufl., München 2019 (zit.: König/Roeser/Stock/Bearbeiter)
- Kopp, Ferdinand O./Ramsauer, Ulrich, VwVfG, Kommentar, 22. Aufl., München 2021 (zit.: Kopp/Ramsauer)
- Kopp, Ferdinand O./Schenke, Wolf-Rüdiger, VwGO, Kommentar, 27. Aufl., München 2021 (zit.: Kopp/Schenke)
- Krautzberger, Michael, Städtebauförderungsrecht, Loseblatt-Kommentar, München, Stand: 2020 (zit.: Krautzberger)
- Krautzberger, Michael/Söfker, Wilhelm, BauGB, Leitfaden, 9. Aufl., Heidelberg u.a. 2014 (zit.: Krautzberger/Söfker)
- Kuschnerus, Ulrich, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., Bonn 2010 (zit.: Kuschnerus)
- Lieb, Manfred G./Noack, Ulrich/Westermann, Harm P., Festschrift für Wolfgang Zöllner, Köln u.a. 1999 (zit.: Bearbeiter in: FS für Wolfgang Zöllner)
- Mitglieder des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts, Berkemann, J. u.a., Planung und Planungskontrolle, Entwicklungen im Bau- und Fachplanungsrecht, Festschrift für Otto Schlichter zum 65. Geburtstag, München 1995 (zit.: Bearbeiter in: FS für Otto Schlichter)
- Mühlbauer, Lore/Shretah Yasser, Handbuch Planungshilfe Flüchtlingsbauten, Berlin 2017 (zit.: Bearbeiter in Handbuch Planungshilfe Flüchtlingsbauten)
- Münchener Kommentar, Bürgerliches Gesetzbuch, 9. Aufl., München 2021 (zit.: MüKo/Bearbeiter)
- Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 81. Aufl., München 2022 (zit.: Palandt/Bearbeiter)
- Runkel, Peter/Heinrich, Roxana, Baugesetzbuch, 15. Aufl., Köln 2021 (zit.: Runkel)
- Schaetzell, Johannes/Busse, Jürgen/Dirnberger, Franz, BauGB, Loseblatt, Wiesbaden (zit.: Schaetzell/Busse/Dirnberger), Stand: 2021
- Schlichter, Otto/Stich, Rudolf/Driehaus, Hans-Joachim, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt, Köln (zit.: BK/Bearbeiter), Stand: Januar 2022
- Schöner, Hartmut/Stöber, Kurt, Grundbuchrecht, Handbuch, 16. Aufl., München 2020 (zit.: Schöner/Stöber)
- Schrödter, Hans, BauGB, Kommentar, 9. Aufl., München 2019 (zit.: Schrödter/Bearbeiter)
- Spannowsky, Willy/Uechtritz, Michael, BauGB, Kommentar, 3. Aufl., München 2018 (zit.: Spannowsky/Uechtritz/Bearbeiter)
- Spannowsky, Willy/Uechtritz, Michael, Öffentliches Baurecht, Beck'scher Online-Kommentar, München (zit.: BeckOK/BauGB/Bearbeiter)
- Stelkens, Paul/Bonk, Heinz J./Sachs, Michael, VwVfG, Kommentar, 9. Aufl., München 2018 (zit.: Stelkens/Bonk/Sachs/Bearbeiter)
- Stöber, Kurt, Zwangsversteigerungsgesetz, Kommentar, 22. Aufl., München 2019 (zit.: Stöber)
- Stüer, Bernhard, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 5. Aufl., München 2015 (zit.: Stüer)
- Thies, Gunnar, Einzelhandelsgroßbetriebe im Städtebaurecht, München 1992 (zit.: Thies)
- Wallraven-Lindl, Marie-Luis/Strunz, Anton/Geiß, Monika, Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, 2. Aufl., Berlin 2011 (zit.: Wallraven-Lindl/Strunz/Geiß, Bebauungsplanverfahren)

Wallraven-Lindl, Marie-Luis/Strunz, Anton, Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch, Berlin 2010 (zit.: *Wallraven-Lindl/Strunz, Städtebauliche Gebote*)

Zinkahn, Willy/Söfker, Wilhelm, Einführung zum BauGB, 24. Aufl., München 1993 (zit.: *Zinkahn/Söfker*)

Zöller, Richard, ZPO, 34. Aufl., Köln 2022 (zit.: *Zöller/Bearbeiter*)

Teil 1: BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Erstes Kapitel

Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil

Bauleitplanung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 1 BauGB

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- (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, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden 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,

§ 1 BauGB

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
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 Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete 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 in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
8. die Belange
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
 - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
 - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,**14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.**

(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Übersicht	Rn.
A. Überblick	1
B. Regelungsgehalt	5
I. Aufgabe der Bauleitplanung (Abs. 1)	5
II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung (Abs. 2)	6
1. Flächennutzungsplan	7
2. Bebauungsplan	10
3. Weitere kommunale Pläne	11
III. Erforderlichkeit (Abs. 3 Satz 1)	14
1. Städtebauliches Entwicklungs- und Ordnungsbedürfnis	14
a) Sogenannte Verhinderungsplanung	19
b) Gefälligkeitsplanung	20
c) Nicht vollzugsfähige Bauleitpläne	21
d) Fehlender Wille zur Verwirklichung eines Bauleitplans	23
2. Das Gebot der Konfliktbewältigung	24
IV. Kein Anspruch auf Planaufstellung (Abs. 3 Satz 2)	28
1. Kein gesetzlicher Anspruch	28
2. Verbot der vertraglichen Verpflichtung	30
3. Weitere Rechtsfolgen bei „vertragswidrigem“ Abbruch der Planaufstellung	33
V. Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung (Abs. 4)	34
VI. Die Abwägung (Abs. 5-7)	41
1. Grundlagen	41
2. Aufgaben der Bauleitplanung (Abs. 5)	42
3. Die zu berücksichtigenden Belange des Abs. 6	48
a) Allgemeines	48
b) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1)	51
c) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, sozial stabile Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, kostensparendes Bauen und Bevölkerungsentwicklung (Nr. 2)	54
d) Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3)	58
e) Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4)	59
f) Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze (Nr. 5)	61
g) Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (Nr. 6)	64
h) Belange des Umweltschutzes (Nr. 7)	65
aa) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Nr. 7a)	67
bb) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Nr. 7b)	68
cc) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sowie die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Nr. 7c, d)	70

§ 1 BauGB

dd) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Nr. 7e)	72
ee) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Nr. 7f)	74
ff) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Nr. 7g)	75
gg) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (Nr. 7h)	78
hh) Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (Nr. 7i)	79
ii) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 7j)	79a
jj) Sonstige zwingende naturschutzbezogene Vorgaben	80
i) Belange der Wirtschaft u.a. (Nr. 8)	83
aa) Belange der Wirtschaft	83
bb) Belange der Land- und Forstwirtschaft	85
cc) Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	86
dd) Belange des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus	88
ee) Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser	89
ff) Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen	90
j) Belange des Verkehrs (Nr. 9)	91
k) Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (Nr. 10)	94
l) Ergebnisse eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer sonstigen städtebaulichen Planung (Nr. 11)	95
m) Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Nr. 12)	99
n) Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (Nr. 13)	101a
o) Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (Nr. 14)	101b
4. Das Abwägungsgebot (Abs. 7)	102
a) Allgemeines	102
b) Abwägungsgebot und Gestaltungsfreiheit des Plangebers	106
c) Abwägungsvorgang	109
aa) Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials	109
bb) Gewichtung der betroffenen Belange	116
cc) Ausgleich der betroffenen Belange	119
VII. Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (Abs. 8)	122

A. Überblick

- 1 Die Bauleitplanung ist das zentrale Instrument zur **Steuerung der Siedlungsentwicklung** in dem Gemeindegebiet. Ihre besondere Bedeutung zeigt sich bereits am Aufbau des Ersten Kapitels des BauGB, das im Ersten Teil (§§ 1-13 BauGB) das **Instrument der Bauleitplanung** selbst und im Zweiten Teil (§§ 14-28 BauGB) die **Sicherung der Bauleitplanung** behandelt. Die §§ 1-13 BauGB regeln dabei Aufgabe, Form und Verfahren der Bauleitplanung. Ohne Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) ist eine planende, vorausschauende Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzung des Bodens nicht möglich. Zwar können neue Bauvorhaben oder sonstige Nutzungen auch in Bereichen entstehen, für die keine Bauleitplanung existiert. Dort finden die §§ 34 und 35 BauGB Anwendung, die deswegen auch als **Planersatzvorschriften** bezeichnet werden. Während § 35 BauGB zur Schonung des Außenbereiches vornehmlich der Verhinderung solcher Vorhaben im Außenbereich dient, die nicht ausnahmsweise aufgrund ihrer besonderen Eigenart dort bevorzugt angesiedelt werden sollen (sogenannte **privilegierte Nutzungen**, z.B. landwirtschaftliche Betriebe), ermöglicht § 34 BauGB lediglich ein „Auffüllen“ des bereits vorhandenen baulichen

Bestands im zusammenhängend bebauten Innenbereich. Will eine Gemeinde aber neue Baugebiete erschließen oder die Eigenart eines bereits bebauten Ortsteils verändern, so muss sie sich der Mittel der Bauleitplanung bedienen. Die städtebauliche Fortentwicklung einer Gemeinde findet damit überwiegend auf der Grundlage der Bauleitplanung statt.

An die Existenz einer Bauleitplanung knüpfen weitere Instrumente des Städtebaurechts an: Die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Bauvorhabens oder einer sonstigen bodenrechtlich relevanten Nutzung (§§ 29 ff. BauGB) sind bedingt durch die Existenz eines (qualifizierten) Bebauungsplans. Den **Darstellungen eines Flächennutzungsplans** kommt Bedeutung bei der Genehmigung eines nicht privilegierten Vorhabens im Außenbereich zu (§ 35 Abs. 2, 3 Nr. 1 BauGB). Bodenumlegung (§ 45 BauGB), Enteignung (§ 85 BauGB) und Erschließung (§ 125 BauGB) nehmen jeweils Bezug auf den **Bebauungsplan**. Die Bauleitplanung wird deshalb zutreffend als „*Kernstück des modernen Städtebaurechts*“ bezeichnet.¹

Innerhalb des ersten Teils des ersten Kapitels übernimmt § 1 BauGB die Aufgabe, den Begriff der Bauleitplanung zu definieren (Abs. 1 und 2) und den Rahmen festzulegen, innerhalb dessen sich Bauleitplanung abspielt (Abs. 4-6). Was Letzteres anbelangt, gehört die Bauleitplanung zwar zum **Kernbereich** der verfassungsrechtlich geschützten **kommunalen Planungshoheit** (Art. 28 Abs. 2 GG), so dass bundesrechtlichen Vorgaben, die das Ergebnis der Bauleitplanung betreffen, enge Grenzen gesetzt sind. Die weit reichende gestaltende Wirkung insbesondere des Bebauungsplans gerade für das private Eigentum erfordert gleichwohl die Festlegung von Gesichtspunkten (Belangen), die im Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes im Wege einer transparenten **gerechten Abwägung** (Abs. 7) vom Plangeber zu berücksichtigen sind. Diese Belange sind in den Absätzen 5 und 6 der Vorschrift beschrieben.

Zugleich muss die Bauleitplanung die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, wie sie sich insbesondere aus den Landesentwicklungs- und Regionalplänen ergeben, berücksichtigen (Abs. 4).

B. Regelungsgehalt

I. Aufgabe der Bauleitplanung (Abs. 1)

§ 1 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass es **Aufgabe der Bauleitplanung** ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde **nach Maßgabe des Baugesetzbuches** vorzubereiten und zu leiten. Damit kommt zum Ausdruck, dass sich die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nur der Instrumente und Verfahren des Baugesetzbuches und der aufgrund des Baugesetzbuches ergangenen Vorschriften (z.B. der Baunutzungsverordnung) bedienen darf. Zugleich wird klargestellt, dass sich die Bauleitplanung auf die Grundstücke **in der Gemeinde** zu beschränken hat. Flächen außerhalb ihres Gemeindegebiets kann eine Gemeinde daher nicht wirksam überplanen.² Dem steht allerdings nicht entgegen, dass sich mehrere Gemeinden zu einem Planungsverband zusammenfinden und einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen. Dass es **alleinige Aufgabe der Gemeinde** ist, Bauleitplanung zu betreiben, bleibt unausgesprochen, ergibt sich aber in der Zusammenschau mit Abs. 3 und ist Ausfluss der gemeindlichen Planungshoheit, wie sie durch Art. 28 Abs. 2 GG garantiert wird.³

II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung (Abs. 2)

Die Bauleitplanung der Gemeinde vollzieht sich grundsätzlich in zwei Stufen. Danach hat die Gemeinde zunächst die **Grobgliederung** ihres gesamten Gemeindegebiets in einem **Flä-**

¹ Schmidt-Abmann, BauR 1978, 99.

² BVerwG, Beschl. v. 21.8.1995 – 4 N 1.95 – BauR 1995, 804.

³ BVerfG, Beschl. v. 7.10.1980 – 2 BvR 584/76, 2 BvR 598/76, 2 BvR 599/76, 2 BvR 604/76 – NJW 1981, 1659.

§ 1 BauGB

Flächennutzungsplan darzustellen und hieraus – i.d.R. für Teile des Gemeindegebiets – die einzelnen Bebauungspläne mit ihren jeweiligen Festsetzungen zu entwickeln. Ausnahmen von diesem Grundsatz regelt § 8 Abs. 2, 3 BauGB (Entbehrlichkeit eines Flächennutzungsplanes; Parallelaufstellungsverfahren). In der vertikalen Hierarchie der Raumplanung stellen die Bauleitpläne die unterste, örtliche Stufe dar. Über ihr stehen die Regional- und Landesplanung, an deren Ziele sie nach Maßgabe der Landesplanungsgesetze anzupassen ist (Abs. 4).

1. Flächennutzungsplan

- 7** Der Flächennutzungsplan ist ein **vorbereitender Bauleitplan**. Dieser vorbereitenden Funktion entsprechend, sind seine Darstellungen bereits von Gesetzes wegen weniger detailliert als die Festsetzungen des Bebauungsplans und i.d.R. auch nicht (grundstücks-)parzellenscharf. Die einzelnen, abschließend aufgezählten Darstellungsmöglichkeiten enthält § 5 BauGB. Der Flächennutzungsplan umfasst das **gesamte Gemeindegebiet**. Ausnahmen hiervon bilden lediglich die Fälle der §§ 5 Abs. 1 Satz 2, 204 Abs. 1 und 205 BauGB.
- 8** Anders als der Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan **nicht als Satzung** erlassen, wie sich im Umkehrschluss aus § 10 BauGB ergibt. Der Flächennutzungsplan ist aufgrund seiner rein vorbereitenden Natur grundsätzlich keine Rechtsnorm. Dementsprechend entfaltet er auch keine unmittelbare bindende Wirkung gegenüber Bauwilligen, selbst dort nicht, wo es an einem Bebauungsplan fehlt. Mittelbare Auswirkungen ergeben sich aber aus § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB. Besonderheiten gelten allerdings für die Rechtswirkungen des Flächennutzungsplans gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB.⁴ Zur begrifflichen Abgrenzung enthält der Flächennutzungsplan **Darstellungen** und nicht – wie der Bebauungsplan – **Festsetzungen**. Flächennutzungspläne bedürfen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB).
- 9** Mangels seiner Rechtsnormqualität kann der Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht im Wege der **Normenkontrolle** angegriffen werden. Etwas anderes gilt lediglich dann, wenn er die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB auslöst (Ausweisung von **Konzentrationsflächen**).⁵ Weil in diesem Fall der Flächennutzungsplan ganz unmittelbare Auswirkungen auf die Zulässigkeit eines Bauvorhabens hat, wird die Normenkontrolle entsprechend § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO als zulässig angesehen.⁶

2. Bebauungsplan

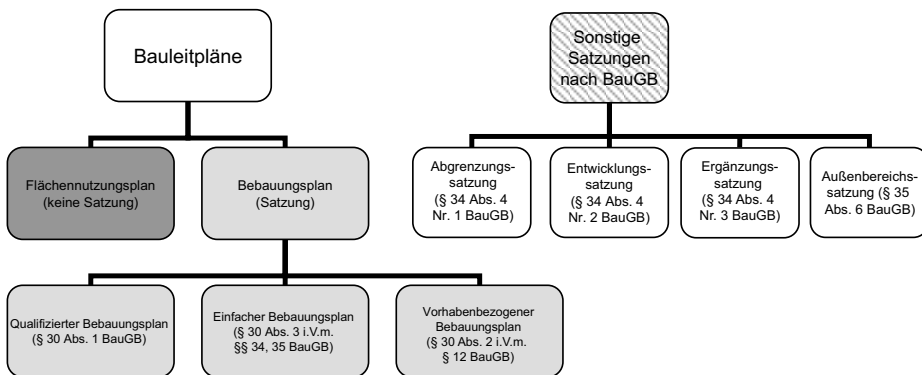
- 10** Der Bebauungsplan enthält **verbindliche Festsetzungen** für die bauliche und sonstige Nutzung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke und wird als **Satzung** erlassen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Seine Festsetzungen sind detailliert und parzellenscharf. Die Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde ist seit der **BauGB-Reform 1998** nur noch in Ausnahmefällen erforderlich (§ 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB). Auch bei dem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** (§ 12 BauGB) handelt es sich um einen Bebauungsplan in diesem Sinne. Keine Bebauungspläne sind demgegenüber
- die **Abgrenzungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB),
 - die **Entwicklungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB),
 - die **Ergänzungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) oder
 - die **Außenbereichssatzung** (§ 35 Abs. 6 BauGB).

4 Vgl. Rn. 9 und Teil 3: Gerichtlicher Rechtsschutz.

5 BVerwG, Urt. v. 26.4.2007 – 4 CN 3/06 – NVwZ 2007, 1081; vgl. hierzu: *Wollenteit*, NVwZ 2008, 1281; *Jeromin*, NVwZ 2006, 1374.

6 BVerwG, B. v. 23.10.2008 – 4 BN 16/08 – BauR 2009, 475-476; Urt. v. 26.4.2007 – 4 CN 3/06 – NVwZ 2007, 1081.

Schema Bauleitpläne



3. Weitere kommunale Pläne

Neben den genannten Bauleitplänen gibt es **informelle Pläne**, die gleichwohl in der kommunalen Praxis eine zunehmende Bedeutung haben. Zu nennen sind hier der kommunale Entwicklungsplan und das städtebauliche Entwicklungskonzept (auch: städtebaulicher Rahmenplan). Sie sind in ihren Darstellungen frei und an kein formales Aufstellungsverfahren gebunden. Auch lösen sie gegenüber Dritten keine Bindungswirkung aus. Für die Vorbereitung von Bebauungsplänen sind sie gleichwohl wichtig. Eine zusätzliche Aufwertung haben diese informellen Pläne dadurch erhalten, dass ihre Ergebnisse in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als in der Bauleitplanung zu **berücksichtigende Belange** eingestuft wurden.

11

Der **kommunale Entwicklungsplan** koordiniert die räumliche Planung mit anderen Planungen der Gemeinde in fachlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht. Es handelt sich damit um ein **umfassendes** Instrument zur Vorbereitung und Festlegung der baulichen Entwicklung und der Infrastruktur einer Gemeinde.

12

Mit dem **städttebaulichen Entwicklungskonzept** wird die konzeptionelle Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung eines **Bereichs** gelegt. Der Rahmenplan bildet einen fachübergreifenden Orientierungsrahmen für die Vielzahl von Einzelmaßnahmen, die im Verlaufe einer städtebaulichen Entwicklungs-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahme geplant und umgesetzt werden sollen.⁷ Bei der Erstellung und bei seiner Umsetzung sollen die Betroffenen in geeigneter Form einbezogen und zur Mitwirkung angeregt werden. Als informeller Plan besitzt der städtebauliche Rahmenplan ein hohes Maß an Flexibilität, die eine fortlaufende Anpassung an veränderte Gegebenheiten ermöglicht. Er kann insbesondere als Grundlage für eine Bürgerinformation, die Beantragung von Fördermitteln oder die Entscheidung über zukünftige Investitionen dienen. Seine Festlegungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Abwägung bei der Aufstellung eines Bauleitplans als zu berücksichtigende Belange einzustellen. Auf diese Weise kann den für eine bestimmte Planung sprechenden städtebaulichen Gründen ein stärkeres Gewicht verliehen werden. Zusätzlich hat das städtebauliche Entwicklungskonzept an Bedeutung gewonnen durch die Vorschrift des § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB: Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) kann zur Erhaltung oder Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche**, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere das hierauf bezogene städtebauliche Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aus-

13

⁷ Vgl. z.B. § 171e BauGB: Soziale Stadt.

§ 1 BauGB


sagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Innenentwicklung (**Innenentwicklungskonzept**) hat mit der BauGB-Novelle 2021 in § 176a eine Normierung erfahren. Es kann über seine allgemeine steuernde Wirkung hinaus zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans gemacht werden und zur Begründung der Erforderlichkeit eines Baugebots (§§ 175, 176) herangezogen werden.

III. Erforderlichkeit (Abs. 3 Satz 1)

1. Städtebauliches Entwicklungs- und Ordnungsbedürfnis

- 14** Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, **sobald** und **soweit** es für die **städtebauliche Entwicklung und Ordnung** erforderlich ist. Abs. 3 Satz 1 postuliert die städtebauliche Erforderlichkeit damit einerseits als absolute Grenze der planerischen Tätigkeit, andererseits aber auch als Schwelle, jenseits der eine planerische Tätigkeit der Gemeinde verpflichtend wird. Die Gemeinde muss also handeln, wenn es städtebaulich erforderlich wird, sie darf aber auch nur in dem Umfang, wie es erforderlich ist, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern. Dieser Maßstab ist nicht nur anzulegen bei der Frage, ob Bauleitpläne überhaupt aufgestellt werden, sondern auch bei der Frage, wie diese auszugestalten sind. Jede Darstellung (im Flächennutzungsplan) oder Festsetzung (im Bebauungsplan) muss daher am Kriterium der Erforderlichkeit in positiver wie negativer Hinsicht gemessen werden. Die Gemeinde darf daher ihre planerischen Festsetzungs- und Darstellungsmöglichkeiten im Einzelnen nur soweit ausschöpfen, wie es städtebaulich erforderlich ist; sie muss von ihnen Gebrauch machen, wenn die städtebauliche Situation es gebietet.⁸ Ein subjektiver, gegebenenfalls einklagbarer Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen ist jedoch ausgeschlossen.⁹
- 15** Allerdings wird der Gemeinde bei der Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit ein **weiter Einschätzungs- und Gestaltungsspielraum** eingeräumt. Im Ergebnis kann die städtebauliche Erforderlichkeit daher nur in Ausnahmefällen als Korrektiv einer gemeindlichen (Nicht-)Planung dienen, wenn nämlich eine **grobe** und einigermaßen **offensichtliche Fehleinschätzung** oder ein **Missbrauch der Gestaltungsbefugnis** vorliegt.¹⁰ Vor diesem Hintergrund erweist sich der mit der BauGB-Novelle 2021 angefügte Hinweis, dass die Aufstellung eines Bauleitplans insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommt, als Formulierung einer offenkundigen Selbstverständlichkeit ohne jede Praxisrelevanz. In der Gesetzesbegründung heißt es dazu, durch die neue Regelung solle verdeutlicht werden, dass die Gemeinden zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Schaffung von Wohnraum aufgerufen sind, wenn in der jeweiligen Gemeinde ein Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau besteht.¹¹ Diese Aufgabe dürfte freilich keiner Gemeinde bislang verborgen geblieben sein.

Praxishinweis

 *Die maßgeblichen Erwägungen der Gemeinde zur städtebaulichen Erforderlichkeit einer Planung finden sich im Begründungsteil des Bauleitplans. Stimmen diese Erwägungen mit einem schlüssigen städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde überein (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11, § 176a) und werden die einzelnen Festsetzungen bzw. Darstellungen hiervon auch getragen, ist die städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans in der Regel nicht zu beanstanden.*

⁸ BVerwG, Beschl. v. 5.6.2012 – 4 BN 41/11 – ZfBR 2012, 673-674; Urt. v. 2.2.2012 – 4 C 14/10 – BauR 2012, 900-903.

⁹ Vgl. Rn. 28.

¹⁰ BVerwG, Urt. v. 7.5.1971 – IV C 76.68 – juris.

¹¹ Begründung des Referentenentwurfs zum Baulandmobilisierungsgesetz, Stand: 9.6.2020.

Obleich nicht ausdrücklich geregelt, gilt das Kriterium der Erforderlichkeit gleichermaßen für die **Aufhebung, Änderung** oder **Ergänzung von Bauleitplänen**. 16

Nach dem Vorhergesagten gibt der zentrale Begriff der **städtebaulichen Entwicklung und Ordnung** den Rahmen zulässiger gemeindlicher Planung vor. Der unbestimmte Rechtsbegriff ermöglicht jedoch keine scharfe Abgrenzung zwischen zulässigen (städtebaulichen) und unzulässigen (sonstigen) Planungsmotiven der Gemeinde. Indem § 1 Abs. 5 und 6 BauGB allerdings diejenigen Belange aufzählt, die **insbesondere** bei der Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke (§ 1 Abs. 1 BauGB) zu berücksichtigen sind, wird der unbestimmte Rechtsbegriff normativ mit Inhalt gefüllt. Im Sinne einer **positiven Definition** lässt ich daher feststellen, dass eine Planung immer dann vom Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung motiviert ist, wenn sie der **Verwirklichung** der in Abs. 6 genannten Belange oder dem **Ausgleich dieser Belange** untereinander dienen soll. Dabei ist die Gemeinde jedoch keineswegs auf die **Ordnung** der vorhandenen städtebaulichen Situation beschränkt, sie soll vielmehr auch vorausschauend die zukünftige Nutzung der Grundstücke **entwickeln**. Sie darf daher auch planerische Voraussetzungen für eine Bedarfslage schaffen, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.¹² 17

Im Sinne einer **negativen Abgrenzung** haben sich demgegenüber folgende Fallgruppen in der Rechtsprechung herausgebildet, in denen die Planungsmotive der Gemeinde erkennbar außerhalb des von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gespannten Rahmens liegen und deshalb in einem gerichtlichen Verfahren¹³ erfolgreich gerügt werden können. 18

a) Sogenannte Verhinderungsplanung

Das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit verbietet es der Gemeinde, eine bloße **Verhinderungsplanung** (auch: **Negativplanung**) zu betreiben, also den Bebauungsplan lediglich als Instrument zu benutzen, ein Vorhaben zu verhindern, anstatt ihn zur Verwirklichung positiver Planungsvorstellungen einzusetzen.¹⁴ Das schließt allerdings nicht aus, dass eine Gemeinde auf **städtebaulich unerwünschte Entwicklungen**, z.B. auf die schleichende Veränderung eines Mischgebiets in ein Gewerbegebiet im unbelasteten Innenbereich, mit der Aufstellung eines entgegenstehenden Bebauungsplans reagiert und damit sogar anhängigen Bauanträgen die Grundlagen der Genehmigungsfähigkeit entzieht.¹⁵ In der Praxis werden Bebauungspläne häufig geändert und dabei um einen Ausschluss bestimmter Nutzungen ergänzt. So werden oft nachträglich Festsetzungen für Gewerbeflächen aufgenommen, wonach Einzelhandel nur bis zu einer bestimmten **Verkaufsfläche** und/oder nur mit nicht **innenstadtrelevantem Sortiment** zulässig ist. Derartige Einschränkungen werden gemeinhin als zulässig angesehen. Ein Bebauungsplan ist folglich nicht schon dann unwirksam, wenn sein Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht, sondern er ist nur dann unzulässig, wenn er „*nicht dem eigentlichen planerischen Willen der Gemeinde entspricht und nur vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern*“.¹⁶ Demgegenüber stellt es sich allerdings als unzulässige Verhinderungsplanung dar, wenn der Satzungsgeber ein Grundstück als öffentliche Grünfläche ausweist, in Wirklichkeit eine dieser Festsetzung entsprechende Nutzung aber nicht beabsichtigt, sondern es ihm nur darum geht, das Grundstück für eine später möglicherweise not- 19

12 BVerwG, Beschl. v. 11. 5. 1999 – 4 BN 15/99 – BauR 1999, 1136.

13 Ein Bebauungsplan kann im Wege des Normenkontrollverfahrens (§ 47 VwGO) unmittelbar vor dem Oberverwaltungsgericht bzw. dem Verwaltungsgerichtshof angegriffen werden. Aber auch bei der Anfechtung einer Baugenehmigung oder der Geltendmachung eines Anspruchs auf Erteilung einer (abgelehnten) Baugenehmigung kann der zu Grunde liegende Bebauungsplan im Rahmen einer Anfechtungs- bzw. Verpflichtungsklage inzident vom Verwaltungsgericht überprüft werden. Die gerichtliche Überprüfung eines Flächennutzungsplans im Wege des Normenkontrollverfahrens ist nur in wenigen Ausnahmen möglich (siehe Rn. 9); siehe im Einzelnen zu den Rechtsschutzmöglichkeiten Teil 3: Gerichtlicher Rechtsschutz.

14 BeckOK/BauGB/Dirrberger, § 1 Rn. 38.

15 BVerwG, Beschl. v. 15.3.2012 – 4 BN 9/12 – BauR 2012, 1067.

16 BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 NB 8/90 – NVwZ 1991, 875.

§ 1 BauGB

wendig werdende andere Nutzung zu reservieren, z.B. für das zukünftige Anlegen von Stellplätzen und anderen Nebenanlagen eines Strandbads.¹⁷

Praxishinweis

► Eine Verhinderungsplanung ist nicht generell unzulässig. Es kommt entscheidend auf die Planungsmotive der Gemeinde an, wie sie sich aus der Begründung zum Bebauungsplan, aus dem Satzungsbeschluss und gegebenenfalls aus dem Stadtentwicklungskonzept ergeben. Ist die Verhinderung bestimmter Vorhaben demnach erforderlich, um zugleich eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung einzuleiten, ist der Bauleitplan insoweit nicht zu beanstanden.

b) Gefälligkeitsplanung

- 20 Bei der sogenannten **Gefälligkeitsplanung** verfolgt die Gemeinde, mehr oder minder offenkundig, ausschließlich das Ziel, einzelnen Personen oder Personengruppen oder sich selbst einen Vorteil zu verschaffen, ohne dass dabei zugleich ein **anerkanntes städtebauliches Motiv** verfolgt wird. Der Fall ist beispielsweise gegeben, wenn die Planung der Gemeinde ausschließlich das Ziel verfolgt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes baulich nicht nutzbare Grundstücke zu Bauland aufzuwerten, um dem Grundstückseigentümer hierdurch einen finanziellen Vorteil zu verschaffen. Die Wirksamkeit eines Bebauungsplans, der allein dieses Ziel verfolgt, scheidet am Erforderlichkeitskriterium. Gleiches gilt für eine Bauleitplanung, die sonstige sachfremde, also nicht im Städtebaurecht wurzelnde Motive verfolgt. Allerdings darf sich die Gemeinde selbstverständlich im Rahmen ihrer Bauleitplanung an Wünschen und Interessen von Grundstückseigentümern im Plangebiet orientieren, allerdings nur, wenn sie ihre Planung auch auf hinreichend gewichtige städtebauliche Überlegungen stützen kann.¹⁸ Die typischerweise aus der Bauleitplanung resultierenden Vorteile für einzelne Grundstückseigentümer dürfen sich daher nur gleichsam als Reflex der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Motive ergeben, nicht jedoch das Motiv selbst sein.¹⁹ Unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit erscheint deshalb auch die Überplanung nur eines einzigen Grundstücks nicht von vornherein als unzulässig, wenn nur die Gemeinde eine entsprechende Begründung für ihr Vorgehen geben kann. Projektbezogene Planungen sind somit eine mögliche Form der Bauleitplanung. Denn allein der Umstand, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans auch den Anregungen und Forderungen eines betroffenen Grundstückseigentümers bzw. ansiedlungswilligen Investors entspricht, schließt nicht aus, dass diese Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung in Beziehung und folglich mit dem Erforderlichkeitskriterium in Einklang steht. Der sogenannte projektbezogene Angebotsbaugebungsplan, welcher Ähnlichkeiten mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 aufweist, jedoch nicht ausdrücklich im BauGB normiert ist, wird von der Rechtsprechung explizit gebilligt.²⁰ Beim projektbezogenen Bebauungsplan schließt der Investor mit der Gemeinde in der Regel einen städtebaulichen Vertrag über das von ihm beabsichtigte Vorhaben und dessen Erschließung und verpflichtet sich, dessen (Folge-)Kosten zu übernehmen, einschließlich der städtebaulichen Planung und erforderlichen Gutachten. Dass der Investor auf diese Weise maßgeschneiderte Festsetzungen für sein Vorhaben erhält, stellt die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung für sich genommen nicht infrage. Es kommt entscheidend darauf an, ob die jeweilige Planung in ihrer Ausgestaltung darauf ausgerichtet und in ihrer konkreten Form der Durchführung dadurch motiviert ist, den betroffenen Raum nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB städtebaulich sinnvoll zu ordnen.²¹ Desgleichen kann ein Bebauungsplan erforderlich sein, der nur einen einzelnen

17 VGH Mannheim, Urt. v. 18.9.1998 – 8 S 1279/98 – juris.

18 VGH Mannheim, Beschl. v. 5.6.1996 – 8 S 487/96 – NVwZ-RR 1997, 684.

19 OVG Koblenz, Urt. v. 28.8.2013 – 8 C 10126/13 – juris; zum Einzelfall einer unzulässigen Gefälligkeitsplanung: VGH München, Beschl. v. 10.6.2020 – 1 NE 20.259, Rn. 25 – juris.

20 OVG Koblenz, Urt. v. 6.5.2015 – 8 C 10974/14, Rn. 23 – juris m. w. N.

21 VGH München, Urt. v. 21.6.2004 – 20 N 04.1201 u.a. – juris.

Bauträger begünstigt.²² Auch insoweit ist wieder ausschlaggebend, welchen Zweck die Gemeinde mit ihrer konkreten Planung verfolgt. Selbst wenn allerdings in den genannten Fällen die Erforderlichkeit bejaht wird, muss sorgfältig geprüft werden, ob auf der nächsten Ebene die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange fehlerfrei abgewogen wurden.

c) Nicht vollzugsfähige Bauleitpläne

Stehen den Festsetzungen eines Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit **tatsächliche** oder **rechtliche Hindernisse** entgegen, so ist er unwirksam. In tatsächlicher Hinsicht können auch **fehlende Geldmittel** ein solches Hindernis darstellen. Ein (die Planfeststellung ersetzender) Bebauungsplan beispielsweise, der die Trasse einer Landesstraße festsetzt, ist grundsätzlich nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB, wenn die Verwirklichung des Vorhabens innerhalb eines Zeitraums von etwa zehn Jahren nach Inkrafttreten des Plans angesichts offenkundig fehlender Geldmittel ausgeschlossen erscheint.²³ Hierbei handelt es sich freilich um einen Sonderfall im Bereich der Straßenplanung. Nicht erforderlich sind ferner Bebauungspläne bzw. ihre Festsetzungen, wenn deren Umsetzung von einer realistisch nicht zu erwartenden Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an den überplanten Grundstücken mit neuen Grundstückszuschnitten abhängt.²⁴ Rechtliche, dem Vollzug des Bebauungsplans entgegenstehende Hindernisse können sich aus Gesetzen, Verordnungen oder anderen, vorrangig geltenden Satzungen ergeben. Aus diesem Grunde sind Bebauungspläne unwirksam, wenn ihre Umsetzung gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen würde, beispielsweise wenn der Vollzug des Bebauungsplans absehbar gegen ein **artenschutzrechtliches Verbot** des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstieße, ohne dass eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG oder Befreiung nach § 67 BNatSchG in Betracht kommt.²⁵ Ebenso verhält es sich bei einer Planung für eine Sportanlage, wenn ohne jeden Zweifel feststünde, dass die Verwirklichung des Bebauungsplans an den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der **Sportanlagenlärm-schutzverordnung** scheitern müsste.²⁶ Gleiches gilt für einen Bebauungsplan, wenn seine Festsetzungen mit den Regelungen einer naturschutzrechtlichen Verordnung – z.B. einer **Landschaftsschutzverordnung** – nicht vereinbar sind. An der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans, der im Widerspruch zu einer naturschutzrechtlichen Verordnung steht, fehlt es aber nicht, wenn die Widersprüche durch Erteilung von naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen überwunden werden können.²⁷ Allgemein muss in diesem Zusammenhang stets berücksichtigt werden, ob die gesetzlichen Konflikte nicht im nachgeordneten Vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren im Wege der Feinststeuerung (z.B. durch Auflagen zur Baugenehmigung) überwunden werden können.

Bauleitpläne sind auch dann nicht erforderlich, wenn sie aus tatsächlichen Gründen, etwa Altlasten, nicht umgesetzt werden können.²⁸

21

22 VGH Mannheim, Beschl. v. 14.2.1992 – 8 S 2695/91 – NVwZ-RR 1993, 67.

23 BVerwG, Urt. v. 18.3.2004 – 4 CN 4.03 – BauR 2004, 1260 f.

24 VGH München, Urt. v. 24.6.2020 – 15 N 19.442 – juris.

25 BVerwG, Beschl. v. 25.8.1997 – 4 NB 12/97 – BauR 1997, 978; VGH Kassel, Urt. v. 25.2.2004 – 3 N 1699/03 – NVwZ-RR 2004, 732.

26 BVerwG, Urt. v. 12.8.1999 – 4 CN 4/98 – BauR 2000, 229.

27 BVerwG, Beschl. v. 9.2.2004 – 4 BN 28/03 – BauR 2004, 786.

28 VGH München, Urt. v. 23.4.2013 – 15 N 11.178 – juris.

Praxishinweis

Die fehlende Vollzugsfähigkeit eines Bauleitplans wegen entgegenstehender Rechtsnormen sollte nicht vorschnell angenommen werden. Stets ist zu prüfen, ob der Normkonflikt nicht im nachgeordneten, vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren, wie es zumeist erforderlich sein wird, durch entsprechende Auflagen oder Befreiungen überwunden werden kann. Ausreichend, aber auch erforderlich wird dazu in der Regel eine Erklärung der zuständigen Genehmigungsbehörde (z.B. der UNB) sein, in der die erforderliche Ausnahme oder Befreiung konkret in Aussicht gestellt wird.

- 22 Die Tatsache, dass bestimmte Planungsgegenstände der Fachplanung unterliegen, stellt für sich genommen noch keine dem Vollzug der Bauleitplanung entgegenstehende Rechtslage dar. Dies gilt jedenfalls für Bebauungspläne, durch die eine **isolierte Straßenplanung** stattfindet, soweit die Gemeinde selbst Träger der Straßenbaulast ist oder der von der Gemeinde abweichende Straßenbaulastträger der Planung zustimmt.²⁹

d) Fehlender Wille zur Verwirklichung eines Bauleitplans

- 23 Die Unwirksamkeit eines Bauleitplans kann sich auch daraus ergeben, dass es dem Plangeber am tatsächlichen Willen fehlt, diesen zu verwirklichen. Denkbar ist das vor allem bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein bislang unbeplantes Gebiet. Zur Verwirklichung eines Bebauungsplans gehört es dann im Regelfall, die Baulandumlegung zu betreiben (§§ 45 ff. BauGB) und das Baugebiet zu erschließen (§§ 123 ff. BauGB). In **zeitlicher Hinsicht** fehlt es demnach an der Erforderlichkeit, wenn die Gemeinde zu erkennen gibt, dass sie einen Bebauungsplan in absehbarer Zeit gar nicht, oder allenfalls nur abschnittsweise, verwirklichen will, sei es, weil sie derzeit keinen Bedarf erkennt oder sei es, dass ihr auf längere Sicht die finanziellen Mittel für die Erschließung fehlen.³⁰ Einer Vorratsplanung, durch die sich die Gemeinde lediglich die Einwirkung auf die städtebauliche Entwicklung für unbestimmte Zeit offen halten will, sind damit Grenzen gesetzt. Hiervon zu unterscheiden ist aber die Absicht einer Gemeinde, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine prognostizierte Bedarfslage zu schaffen, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.³¹ Festsetzungen im Bebauungsplan, die nach dem Willen der Gemeinde nicht verwirklicht werden sollen, sind niemals erforderlich. Häufig wird in dem Zusammenhang von einem „**Etikettenschwindel**“ gesprochen. An der Verwirklichungsabsicht der Gemeinde fehlt es demnach, wenn sie mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes tatsächlich die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) verfolgt, also andere, als die nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Vorhaben ansiedeln will.³² Gleiches gilt z.B. bei der Festsetzung eines Mischgebietes, obwohl nur Wohngebäude gewollt sind, allein aus dem Motiv heraus, dass im Mischgebiet höhere Immissionsrichtwerte zur Anwendung kommen.³³ Der Ausschluss von Wohnnutzung in mehr als der Hälfte eines Mischgebietes ist unwirksam.³⁴ Wirksam und vom Gebot der Erforderlichkeit gedeckt ist eine gewisse Gliederung eines Mischgebietes nach ihren Hauptnutzungsarten, insbesondere in Form eines teilweisen Ausschlusses von Wohnnutzung in einem bestimmten Bereich zur Herstellung einer Pufferzone zu einem angrenzenden Gewerbegebiet.³⁵

29 BVerwG, BVerwG, Beschl. v. 26.1.2010 – 4 B 43/09 – BauR 2010, 871-874; Urt. v. 28.1.1999 – 4 CN 5/98 – BauR 1999, 867.

30 BVerwG, Urt. v. 22.1.1993 – 8 C 46.91 – BauR 1993, 585.

31 BVerwG, Beschl. v. 11.5.1999 – 4 BN 15/99 – BauR 1999, 1136.

32 OVG Schleswig, Urt. v. 11.12.2003 – 1 KN 30/03 – NVwZ-RR 2005, 24.

33 OVG Münster, Urt. v. 21.8.1997 – 11a D 156/93.NE – BauR 1998, 294; OVG Greifswald, Urt. v. 17.8.2008 – 3 K 13/07 – juris.

34 VGH München, Urt. v. 3.8.2000 – 1 B 98.3122, BauR 2001, 224.

35 VGH München, Urt. v. 30.7.2013 – 1 N 11.821 – juris.

2. Das Gebot der Konfliktbewältigung

Während das **Gebot der Konfliktbewältigung** üblicherweise dem **Abwägungsvorgang**³⁶ zugeordnet wird, kommt ihm auch im Rahmen der **Erforderlichkeit** der Planung Bedeutung zu. Das Gebot der **Konfliktbewältigung** verlangt von der Bauleitplanung im Idealfall, dass alle der Planung zuzurechnenden Konflikte in der Bauleitplanung möglichst einer Lösung zugeführt werden.³⁷ Derartige Konflikte können etwa aus **immissionsschutzrechtlichen Gemengelagen** entstehen, in denen sich verschiedene Nutzungen auf engem Raum gegenseitig beeinträchtigen. Baumaßnahmen können auch mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein, die eine naturschutzrechtliche Konfliktbewältigung verlangen. Konflikte können sich aber auch jenseits des Immissionsschutzrechts und des Naturschutzrechts aus den vielfältigen Formen des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses ergeben, das durch das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme geprägt ist, oder schlicht auf unterschiedlichen städtebaulichen Konzepten, Nutzungen oder Nutzungswünschen beruhen.

Während im Rahmen der Abwägung zu prüfen ist, **wie** (auf welche Weise) ein anstehender planbedingter Konflikt gelöst wird, muss unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit entschieden werden, **ob** ein solcher Konflikt entsteht, dessen sich die jeweilige Bauleitplanung anzunehmen hat, der folglich also nicht ausgeklammert werden darf.³⁸ Aus dem Gebot der Konfliktbewältigung kann sich daher die Verpflichtung der Gemeinde ergeben, mit dem ihr zustehenden Repertoire an Festsetzungen eine erkennbare Konfliktlage zu regeln.³⁹ Wie das im Einzelnen geschieht und welchen Belangen gegebenenfalls Vorrang eingeräumt wird, ist Gegenstand der Abwägung. Die Gemeinde darf aber das erkennbare Problem nicht gänzlich ausklammern, indem sie die Augen davor verschließt und gar keine Festsetzung trifft oder aber das Plangebiet bewusst so zuschneidet, dass absehbare Konflikte außen vor bleiben, um eine scheinbar konfliktfreie Planung zu erreichen. Beispielsweise kann sich aus dem Gebot der Konfliktbewältigung im Einzelfall die Erforderlichkeit für die Festsetzung von **Lärmschutzvorkehrungen** ergeben.⁴⁰

Das **Gebot der Konfliktbewältigung** gilt jedoch nicht unbegrenzt in dem Sinne, dass jedwede planbedingten Probleme durch geeignete Festsetzungen bzw. Darstellungen des Bauleitplans bis ins Detail zu lösen sind. Dem Gebot der Konfliktbewältigung steht gleichsam als Gegenpol das **Gebot der planerischen Zurückhaltung** gegenüber. Der Plangeber soll die Bewältigung solcher Konflikte, die im Zuge der Verwirklichung des Bauleitplans, vor allem im Baugenehmigungsverfahren, sachgerechter gelöst werden können, den nachgeordneten Verfahren überlassen. Denn vielfach erweisen sich die Festsetzungsmöglichkeiten der Gemeinde gem. § 9 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als zu grob oder als unzureichend, um einer Konfliktlage angemessen Rechnung zu tragen. So ist es dem Plangeber schon gar nicht möglich, im Bebauungsplan Verkehrsregelungen i.S.v. § 45 StVO oder Regelungen über Betriebszeiten zu treffen, obgleich diese zur Vermeidung von unzumutbaren, durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Immissionen beitragen könnten. Demgegenüber stehen der Bauaufsicht im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vielfältige Möglichkeiten der **Feinststeuerung** zur Verfügung, beispielsweise durch Auflagen zur Baugenehmigung oder durch Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen. Ferner kann in Einzelfällen einem gebietsunverträglichen Vorhaben auf Grundlage von § 15 Abs. 1 BauNVO die Genehmigung versagt werden, obwohl es den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde daher Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planaufstellungsverfahrens auf der Stufe der Ver-

36 Vgl. Rn. 99.

37 Stüer, Rn. 1440.

38 Jäde/Dirnberger/Weiss/Dirnberger, § 1 Rn. 31.

39 BVerwG, Beschl. v. 5.6.2012 – 4 BN 41/11 – ZfBR 2012, 673-674; Urt. v. 2.2.2012 – 4 C 14/10 – BauR 2012, 900-903.

40 OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 22.4.1983 – 2 A 6.81 – NVwZ 1983, 416.

§ 1 BauGB

wirklichung der Planung sichergestellt ist. Die Grenzen des zulässigen **Konflikttransfers** sind indessen überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offenen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird oder noch gar nicht absehbar ist, ob ein solches Verfahren stattfinden wird.⁴¹

- 27** Im Spannungsfeld zwischen dem Gebot der Konfliktbewältigung und planerischer Zurückhaltung durch Konflikttransfer können die Tendenzen der Landesgesetzgeber zur Privatisierung des Bauordnungsrechts nicht ohne Auswirkungen bleiben. Die überwiegende Zahl der Bundesländer hat mittlerweile im großen Umfang Bauvorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans von der Genehmigungspflicht freigestellt. Dadurch werden die oben beschriebenen Maßnahmen der Bauaufsicht zur Feinsteuerung beschränkt. In den Fällen der **Genehmigungsfreistellung** hängt es dann davon ab, ob die Gemeinde die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens anordnet, damit die Bauaufsicht auf die beabsichtigte Nutzung steuernd einwirken kann. In dem Maße aber, wie der Bauaufsicht die Feinsteuerung entzogen wird, muss sie wieder der Bauleitplanung zufallen. Unter diesem Gesichtspunkt kann es einen unzulässigen Konflikttransfer darstellen, wenn die Lösung einer erkannten Lärmproblematik beim Aufeinandertreffen von Wohnbebauung und vorhandenen Gewerbebetrieben von der Gemeinde zum Teil auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren verlagert wird, obwohl ein solches Genehmigungsverfahren nach den einschlägigen Vorschriften der Landesbauordnung für die zugelassene Bebauung überhaupt nicht vorgesehen ist.⁴²

IV. Kein Anspruch auf Planaufstellung (Abs. 3 Satz 2)

1. Kein gesetzlicher Anspruch

- 28** Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch, wie § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB klarstellt. Eine gegebenenfalls nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bestehende **objektive Verpflichtung** der Gemeinde, eine Bauleitplanung aufzustellen, kann daher nicht unmittelbar eingefordert oder gar gerichtlich durchgesetzt werden. Gleiches gilt für ein bereits begonnenes, im weiteren Verlaufe dann aber **abgebrochenes Planaufstellungsverfahren**.⁴³ Die Verpflichtung zur Bauleitplanung bei Vorliegen qualifizierter städtebaulicher Gründe liegt ausschließlich im öffentlichen Interesse. Das schließt im Einzelfall jedoch nicht das Eingreifen der **Kommunalaufsicht** aus, wenn sich eine Gemeinde ihrer Verpflichtung, städtebauliche Konfliktlagen planerisch zu lösen, dauerhaft entzieht.⁴⁴

Praxishinweis



Ein Betroffener kann die Gemeinde nicht zwingen, einen Bauleitplan, insbesondere einen Bebauungsplan, aufzustellen. Ein Individualklagerecht ist insoweit durch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausgeschlossen. Ihm bleibt aber die Möglichkeit, eine Rechtsaufsichtsbeschwerde bei der Kommunalaufsichtsbehörde einzureichen, wenn eine Bauleitplanung städtebaulich zwingend erforderlich erscheint.

- 29** Aus der sachwidrigen (abwägungsfehlerhaften) Aussparung eines Grundstücks im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich allerdings die Antragsbefugnis des Betroffenen für ein **Normenkontrollverfahren**. Auf diese Weise kann er jedoch nur den fehlerhaften Bebauungsplan angreifen, nicht jedoch die Einbeziehung seines Grundstücks erzwingen. Wird der angegriffene Bebauungsplan durch das Urteil des Normenkontrollgerichts für unwirksam er-

41 BVerwG, Beschl. v. 25.8.1997 – 4 BN 4/97 – ZfBR 1997, 328.


42 VGH Kassel, Urt. v. 22.4.2010 – 4 C 327/09.N und 4 C 326/09.N, Rn. 109 – juris.

43 BVerwG, Beschl. v. 26.6.1997 – 4 B 97/97 – NVwZ-RR 1998, 357.

44 VGH Mannheim, Beschl. v. 2.10.1964 – II 116/64 – ESVG 14, 197.

klärt, bleibt es gleichwohl der Gemeinde überlassen, ob sie überhaupt eine Neuplanung vornimmt und ob sie im Zuge einer Neuplanung das Grundstück des Antragstellers nunmehr einbezieht. Tut sie es nicht, läuft sie freilich Gefahr, auch in einem hiergegen gerichteten Normenkontrollverfahren erneut zu unterliegen.

Praxishinweis

 *Ein durchsetzbarer Anspruch auf Planaufstellung besteht auch nicht im Anschluss an die gerichtliche Aufhebung eines unwirksamen Bebauungsplans. Wem durch einen Bebauungsplan daher ein gewisses, wenngleich nicht zufriedensstellendes Baurecht verliehen wird, der sollte sorgfältig prüfen, ob er den Bebauungsplan anfechtet. Er läuft Gefahr, dass die Gemeinde nach Aufhebung des Bebauungsplans keine Neuplanung vornimmt und er so auch das bereits gewonnene Baurecht verliert.*

2. Verbot der vertraglichen Verpflichtung

Ein Anspruch auf Planaufstellung kann auch nicht durch **Vertrag** begründet werden. So wird es ausdrücklich in § 1 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB geregelt. Vertragliche Regelungen, die dem entgegenstehen, sind nichtig.⁴⁵ Diese Rechtsfolge ergibt sich aus den landesrechtlichen Vorschriften, die § 59 Abs. 1 VwVfG entsprechen. Zugleich handelt es sich auch um eine vertragliche Regelung, die gegen **ein gesetzliches Verbot verstößt**, § 134 BGB. Das Verbot gilt nicht nur gegenüber Dritten (Inverstoren), sondern auch gegenüber anderen Gebietskörperschaften.⁴⁶ Zweck der Vorschrift ist es, dem Gemeinderat zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit bis zum Satzungsbeschluss die Möglichkeit einer grundsätzlich ungebundenen und umfassenden Abwägung der durch die Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange zu geben. Das schließt zugleich eine vertragliche Festlegung auf bestimmte Festsetzungen des Bebauungsplanes aus. Ebenso ist eine **zeitliche Festlegung** der Gemeinde, bis wann ein Aufstellungsverfahren abgeschlossen sein muss, vertraglich nicht möglich. Unwirksam ist schließlich auch eine Vereinbarung, wonach die Gemeinde eine Vertragsstrafe zu zahlen hat, wenn sie den ins Auge gefassten Bebauungsplan nicht erlässt.⁴⁷ Jedenfalls kritisch zu prüfen ist die Verpflichtung der Gemeinde, die **Planungskosten** eines mit der Entwicklung beauftragten Investors **zu übernehmen**, wenn das Planaufstellungsverfahren nicht, nicht fristgerecht oder mit wesentlich anderen Festsetzungen, als vertraglich vorgesehen, abgeschlossen wird. Die nicht unbeachtlichen Kosten, die mit der Planaufstellung einhergehen, vermögen die Entscheidungsfreiheit der Gemeinde in gleicher Weise einzuschränken, wie eine Vertragsstrafe. Freilich handelt es sich dabei um das übliche Risiko, dass die Gemeinde auch eingehen muss, wenn sie ohne (Vor-)Finanzierung durch einen Investor einen Bebauungsplan aufstellen will. Eine Vereinbarung, die im Falle des Scheiterns der Planaufstellung auf den Ersatz der tatsächlich entstandenen Kosten abzielt, wird daher allgemein als zulässig erachtet. Denn auch ohne dahingehende Vereinbarung kann sich eine gesetzliche Haftung der Gemeinde aus dem Gesichtspunkt der (vor-)vertraglichen Pflichtverletzung oder der **Amtshaftung** ergeben.⁴⁸ Im Interesse des redlichen Grundstücksverkehrs und der Förderung der für die bauliche Entwicklung der Gemeinde notwendigen Privatinitiative der Grundeigentümer besteht laut **BGH** ein berechtigtes Bedürfnis, der Freiheit der Gemeinde im Bereich der Bauleitplanung einen finanziellen Ausgleich für das enttäuschte Vertrauen ihres Partners zur Seite zu stellen. Das gilt auch und besonders dann, wenn die Gemeinde zugleich als Verkäuferin des durch die Planung berührten Grundbesit-

30

45 BVerwG, Beschl. v. 2.1.2012 – 4 BN 32/11 – BauR 2012, 627-628.

46 BVerwG, Beschl. v. 28.12.2005 – 4 BN 40/05 – NVwZ 2006, 458.


47 Kahl, DÖV 2000, 793, 799; Burmeister, Rn. 40 ff.

48 BGH, Urt. v. 11.5.1989 – III ZR 88/87 – NJW 1990, 245; BGH, Urt. v. 22.11.1979 – III ZR 186/77 – NJW 1980, 826.

§ 1 BauGB


zes auftritt und einen Kaufpreis fordert, der nur durch die Aussicht auf eine in Kürze zu verwirklichende bauliche Nutzung gerechtfertigt erscheint.⁴⁹

Praxishinweis

 Zur Vermeidung einer unzulässigen Vorwegbindung ist die vertragliche Risikoübernahme der Gemeinde im städtebaulichen Vertrag für den Fall, dass das Planaufstellungsverfahren scheitert, nur in engen Grenzen möglich. Erwirbt der Vorhabenträger von der Gemeinde die Grundstücke des zukünftigen Plangebiets, empfiehlt es sich stattdessen, die Risikoübernahme für die spätere Bebaubarkeit in den Grundstückskaufverträgen zu vereinbaren, hier gilt ein weiter Rahmen.⁵⁰

- 31** Im Einzelfall kann eine Verpflichtung zur Planaufstellung in einem städtebaulichen Vertrag aufgrund der Begleitumstände auch in eine zulässige Risikoübernahme umgedeutet werden.⁵¹
- 32** Der weitreichende Ausschluss einer vertraglichen Bindung der Gemeinde zur Aufstellung von Bauleitplänen steht im Widerspruch zum typischen Interesse eines mit der Planung beauftragten **Investors**, frühzeitig Planungssicherheit zu erhalten. Erst mit der Planverwirklichung vermag er den beabsichtigten Gewinn zu realisieren, scheitert die Planaufstellung, waren seine Aufwendungen nutzlos. Auch die zeitliche Dauer bis zur Planverwirklichung stellt für den **privaten Vorhabenträger** eine maßgebliche Kalkulationsgrundlage dar. Diese Unsicherheiten können Investoren von der Übernahme weniger renditeträchtiger Planungsvorhaben abhalten. Gerade bei schlechter Haushaltslage sind die Gemeinden aber darauf angewiesen, die Planaufstellung einem privaten Vorhabenträger zu übertragen, um ihrer Aufstellungspflicht im Einzelfall nachzukommen. Die Beauftragung privater Planungsträger stellt daher zunehmend die Regel dar.

Praxishinweis

 Bei Beauftragung eines Investors mit der Planaufstellung sollte daher sehr früh geregelt werden, ob der Private oder die Gemeinde das Risiko einer verlorenen Planung tragen soll. Eine vertragliche Risikoübernahme für die tatsächlich entstandenen Planungskosten im Falle des vorzeitigen Abbruchs durch die Gemeinde ist i.d.R. zulässig.

3. Weitere Rechtsfolgen bei „vertragswidrigem“ Abbruch der Planaufstellung

- 33** Unterlässt die Gemeinde die Planaufstellung entgegen der (unwirksamen) vertraglichen Verpflichtung oder wird die Planaufstellung abgebrochen, sind Schadensersatzansprüche des Vertragspartners wegen des erlittenen Vertrauensschadens nicht von vornherein ausgeschlossen. Insoweit können Ansprüche wegen **(vor-)vertraglicher Pflichtverletzung** (§§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB) und wegen Amtshaftung (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) in Betracht.⁵² Beide Ansprüche haben freilich gemeinsam, dass sie ein **Verschulden** der Gemeinde voraussetzen. Im Regelfall wird es daran aber fehlen, zumindest dann, wenn die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen sich an der Planaufstellung gehindert sieht oder geänderte Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat entgegenstehen. Anders liegt es nur dann, wenn die Gemeinde willkürlich und für ihren Vertragspartner überraschend von der Planung Abstand nimmt.⁵³ Hat der Vertragspartner in diesem Fall im berechtigten Vertrauen auf den absehbaren Beschluss des Bebauungsplans vermögensrechtliche Dispositionen getroffen, kann ihm hieraus ein Schadensersatzanspruch erwachsen. Bei Scheitern eines

49 BGH, Urt. v. 7.2.1980 – III ZR 23/78 – NJW 1980, 1683.

50 Vgl. BGH, Urt. v. 22.11.1979 – III ZR 186/77 – NJW 1980, 826.

51 BGH, Urt. v. 8.6.1978 – III ZR 48/76 – BauR 1978, 368; BGH, Urt. v. 1.12.1983 – III ZR 38/82 – juris.

52 BGH, Urt. v. 7.2.1980 – III ZR 23/78 – NJW 1980, 1683.

53 BGH, Urt. v. 8.6.1978 – III ZR 48/76 – BauR 1978, 368 ff.; BGH, Urt. v. 1.12.1983 – III ZR 38/82 – juris.

solchen städtebaulichen Vertragsverhältnisses ist schließlich auch eine Rückgewähr des Geleisteten nach den Vorschriften über die **ungerechtfertigte Bereicherung** gem. §§ 812 ff. BGB in Betracht zu ziehen. Voraussetzung ist hier jedoch, dass der Gemeinde nach dem Scheitern des städtebaulichen Vertrags durch die Leistung des Privaten ein **Nutzungsvorteil** (z.B. Gutachten, Planentwürfe) verbleibt, den sie bei einer erneuten Inangriffnahme des Planaufstellungsverfahrens Kosten sparend verwerten kann und will. Wegen der einzelnen Voraussetzungen wird auf die einschlägigen BGB-Kommentare verwiesen.⁵⁴

V. Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung (Abs. 4)

Das in Abs. 4 enthaltene **Anpassungsgebot** richtet sich an die planende Gemeinde und begrenzt die ihr nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB zustehende Planungshoheit. Das Anpassungsgebot reicht in seiner Wirkung weiter als die Vorschrift des § 4 Abs. 1 ROG, wonach die Gemeinden als öffentliche Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten haben. Gegenüber Bauvorhaben von Privaten erzeugen die Ziele der Raumordnung dagegen grundsätzlich keine unmittelbare Bindungswirkung.

34

Raumordnung ist definiert als zusammenfassende, überörtliche und überfachliche Ordnung des Raums aufgrund von vorgegebenen oder sich erst entwickelnden Leitvorstellungen. Raumordnungsrecht kann als der Inbegriff der Rechtsvorschriften bezeichnet werden, die besondere staatliche Träger dazu ermächtigen, den Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seiner Teilräume durch zusammenfassende übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung **raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen** zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.⁵⁵ **Ziele der Raumordnung** sind in § 3 Nr. 2 ROG definiert als „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Raumordnung findet überwiegend auf Länderebene statt. Entsprechend der Festlegung in den jeweiligen Landesplanungsgesetzen wird der Raum eines Bundeslandes durch den **Landesentwicklungsplan** (es existieren abweichende Bezeichnungen) und i.d.R. mehrere **Regionalpläne** geordnet. Die Regionalpläne bestehen üblicherweise aus umfangreichen textlichen und zeichnerischen Darstellungen. Im Vergleich zu den Bauleitplänen enthalten sie eine sehr grobe, übergeordnete Raumplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist aufmerksam zwischen **Zielen** und **Grundsätzen** der Raumordnung zu unterscheiden. Während die Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung verbindlich sind, enthalten die Grundsätze der Raumordnung zwar zu berücksichtigende, aber nicht zwingende Vorgaben für die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung. In den Raumordnungsplänen wird zwischen Zielen und Grundsätzen grafisch und/oder textlich deutlich unterschieden. Allerdings sind die Gerichte an diese Festlegung des Plangebers nicht gebunden. So kann ein Gericht feststellen, dass ein vermeintliches, im Plan als solches gekennzeichnetes Ziel tatsächlich nur ein Grundsatz ist, weil die Regelung weite Spielräume in der Anwendung (Ausnahmen) zulässt und damit nicht die für ein raumordnerisches Ziel erforderliche Verbindlichkeit und Bestimmtheit erfüllt.⁵⁶

35

Beispiel für ein Ziel im Regionalplan



Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. [...] (Regionalplan Südhessen 2010, Z3.4.3-2).

54 Z.B. MüKo/Schwab § 812 Rn. 357 ff.; MüKo/Emmerich, § 311 Rn. 50 ff.; MüKo/Ernst, § 280 Rn. 9 ff.; MüKo/Papier, § 839 Rn. 129 ff.

55 Battis, S. 20.

56 VGH Kassel, Urt. v. 29.6.2016 – 4 C 1440/14.N, Rn. 142 – juris.

§ 1 BauGB

- 36 Besondere Aufmerksamkeit ist auch der Festlegung von **Vorranggebieten** im Regionalplan zu widmen. An die Vereinbarkeit der jeweiligen Festsetzung des Bebauungsplans mit dem Zweck des Vorranggebietes sind strenge Anforderungen zu stellen. Ein Sondergebiet Biogas mit der Zweckbestimmung der energetischen Nutzung von Biomasse kann zum Beispiel im Widerspruch zu einem Regionalplan stehen, der diese Fläche als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festlegt.⁵⁷ Das gilt gleichermaßen auch für die Ausweisung von Konzentrationsflächen für die Windenergie, wie sie üblicherweise in Bauleitplänen mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 vorgenommen wird. Oftmals enthält der Regionalplan Vorrang- und Eignungsgebiete für die Windenergie. Dieses Ordnungskonzept darf durch die Bauleitplanung nicht konterkariert werden.⁵⁸
- Nach § 12 ROG können **raumordnungswidrige Planungen und Maßnahmen** unter bestimmten Bedingungen untersagt werden, **Widerspruch** und **Anfechtungsklage** haben keine aufschiebende Wirkung. Die Beachtung der Anpassungspflicht kann ferner mit den Mitteln der Kommunalaufsicht durchgesetzt werden. Da die übergeordnete Raumplanung zwangsläufig die geschützte Planungshoheit der Gemeinde beschneidet, steht ihr umfassender Rechtsschutz zu. Die Ziele eines Regionalplanes sind daher im **Normenkontrollverfahren** von einer Gemeinde angreifbar, selbst wenn der Regionalplan nicht als Verordnung erlassen wurde.⁵⁹
- 37 Aus der Anpassungspflicht folgt, dass die Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung unmittelbar bindende Vorgaben sind, die auch im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.⁶⁰

Praxishinweis

Die Anpassungspflicht betrifft vor allem den Flächennutzungsplan. Ist dieser den Zielen der Raumordnung angepasst, kann das zumeist auch für den hieraus entwickelten Bebauungsplan angenommen werden.

- 38 Von der Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung kann allerdings durch ein förmliches **Zielabweichungsverfahren** in begrenztem Maße befreit werden (§ 6 Abs. 2 ROG). Nur wenn eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Zielabweichung zugelassen werden, andernfalls bleibt nur die (wesentlich aufwändigere) Änderung des Raumordnungsplanes.
- 39 Ändern sich die Ziele der Raumordnung derart, dass sie im Widerspruch zu einem bereits erlassenen Bauleitplan stehen, wird dieser gleichwohl nicht ungültig. In diesem Fall aktualisiert sich die **Anpassungspflicht** insofern, als die Gemeinde zur Aufhebung oder Änderung der betroffenen Bauleitpläne verpflichtet ist. Das ist aber erst dann der Fall, wenn die Verwirklichung der Raumordnungsziele bei Fortschreiten der „planlosen“ städtebaulichen Entwicklung auf unüberwindbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse stoßen oder wesentlich erschwert würde.⁶¹
- 40 Fehlt ein landesweiter Raumordnungsplan gänzlich (weil z.B. seine Unwirksamkeit gerichtlich festgestellt wurde), wird der Flächennutzungsplan einer Gemeinde dadurch nicht automatisch unwirksam. Bei der bauleitplanerischen Abwägung müssen aber die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt werden; die Planung muss mit den betroffenen übergemeindlichen Planungen des Nachbarlandes abgestimmt werden.⁶²
- 40a Eine gemeindliche Planungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB setzt ein, wenn die Verwirklichung der Raumordnungsziele bei Fortschreiten der „planlosen“ städtebaulichen Entwicklung auf

57 VGH Kassel, Urt. v. 4.7.2013 – 4 C 2300/11.N – juris.

58 BVerwG, Beschl. v. 21.12.2017 – 4 BN 3/17 – juris.

59 BVerwG, Urt. v. 20.11.2003 – 4 CN 6/03 – NVwZ 2004, 614.

60 BVerwG, Beschl. v. 20.8.1992 – 4 NB 20/91 – NVwZ 1993, 167.

61 BVerwG, Urt. v. 19.9.2003 – 4 C 14.01 – NVwZ 2004, 220.

62 BVerwG, Urt. v. 29.4.2010 – 4 CN 3/08 – NVwZ 2010, 1399-1402.

unüberwindbare (tatsächliche oder rechtliche) Hindernisse stoßen oder wesentlich erschwert würde.⁶³ Sie besteht nicht, wenn ein womöglich den Zielen der Raumordnung widersprechendes Vorhaben schon ohne eine gemeindliche Planung planungsrechtlich unzulässig ist.⁶⁴

VI. Die Abwägung (Abs. 5-7)

1. Grundlagen

Die sogenannten Planungsleitsätze der Absätze 5 und 6, ergänzt durch § 1a Abs. 1-3 BauGB, sind als **Katalog der Belange** zu verstehen, die im Einzelfall in die Abwägung einzubeziehen sein können. Sie enthalten damit rahmenartige Vorgaben für die **Abwägung**, ohne dass sich hieraus aber eine Klassifizierung i.S.v. gewichtigen und weniger gewichtigen Belangen ergibt oder dass die genannten Belange zwingend, also unabhängig von ihrer tatsächlichen Betroffenheit, im Rahmen des Abwägungsvorgangs abzuhandeln wären. Ob die in Abs. 5 und 6 aufgezählten Belange durch die Planung betroffen sind und in welchem Umfang, ist eine Frage des Einzelfalles und nicht der Nennung im Katalog. Insgesamt ist daher die Steuerungsfunktion der Planungsleitsätze gegenüber dem Abwägungsgebot, wie es sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergibt, eher gering.⁶⁵ Welche Belange in die Abwägung einzustellen sind, ergibt sich aus der konkreten Planung und den hieraus resultierenden Betroffenheiten und wäre auch bei Hinwegdenken der Absätze 5 und 6 nicht anders zu beurteilen. Bedeutung kommt den Planungsleitsätzen aber zu für das Verständnis, in welchem Rahmen Bauleitplanung stattfindet. Daneben stellen sie eine praktische **Handreichung** für den Plangeber dar bei der Überlegung, welche Belange von seiner Planung betroffen sein könnten. Diese planungsbetroffenen Belange sind anhand des konkreten Einzelfalles sachgerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Diese konkrete Abwägungsentscheidung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB bildet das Kernstück einer jeden Bauleitplanung.⁶⁶

41

2. Aufgaben der Bauleitplanung (Abs. 5)

§ 1 Abs. 5 BauGB benennt verschiedene **Ziele und Aufgaben**, die die Bauleitpläne erfüllen müssen. Teilweise finden sie sich in den zu berücksichtigenden Belangen des § 1 Abs. 6 BauGB wieder. Der Unterschied zwischen § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB besteht darin, dass die in Abs. 5 genannten Aspekte Aufgabe einer jeden Bauleitplanung sein müssen, und nicht nur als im Einzelfall zu berücksichtigende Belange i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB darstellen. Deshalb werden die in Abs. 5 genannten Vorgaben an den Plangeber auch **Planungsleitlinien** genannt.

42

In diesem Sinn muss jede Bauleitplanung

43

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern,
- den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern,
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln sowie
- das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln

und dabei nach Möglichkeit vorrangig auf **Maßnahmen der Innenentwicklung** zurückgreifen.

Mit dem Begriff der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll ausgesagt werden, dass unter Berücksichtigung umweltschützender Leitvorstellungen die ökonomischen und sozialen Zielsetzungen harmonisiert und in Einklang gebracht werden sollen. Der moderne Städtebau zeichnet sich nicht durch eine allein am Wirtschaftswachstum orientierte Planung aus,

44

63 BVerwG, Urt. v. 17.9.2003 – 4 C 14.01 – juris.

64 BVerwG, Beschl. v. 26.8.2019 – 4 BN 1/19 – juris.

65 So auch Jäde/Dirnberger/Weiss/Dirnberger, § 1 Rn. 70.

66 Siehe zum Abwägungsprozess im Einzelnen unter Rn. 99 ff.

§ 1 BauGB

sondern durch eine an den sozialen Bedürfnissen ihrer Bevölkerung und an den Bedürfnissen des Umweltschutzes festgemachten Entwicklung. Nur so lässt sich auch für künftige Generationen eine sinnvolle Bodennutzung betreiben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als hervorgehobener Aspekt der **sozialgerechten Bodennutzung** betont. Angesprochen ist damit insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum.⁶⁷ Noch stärker in diese Richtung gehen die Änderungen im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes (BauGB-Novelle 2021), welche insbesondere auf die Schaffung von Wohnraum abzielen, den Abs. 5 jedoch unberührt lassen. Die Einfügung hat vornehmlich eine aufmerksamkeitslenkende Funktion. Zusätzliche Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht. Schon nach bisherigem Verständnis gehörten die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu einer „dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung“. Die Hervorhebung durch den Gesetzgeber ist auf die zunehmende Verteuerung und Verknappung von Wohnraum in dicht besiedelten Gebieten zurückzuführen.

- 45** Die in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB angesprochenen Gesichtspunkte des **Umweltschutzes** bedeuten aber keinen Vorrang derselben gegenüber anderen Belangen.⁶⁸ Vielmehr kommt darin zum Ausdruck, welchen Bedeutungszuwachs der Umweltschutz im Laufe der Jahre im Rahmen der Bauleitplanung gewonnen hat. Dies zeigt sich etwa auch in § 1a BauGB, den Vorgaben zum Umweltbericht oder den weiteren naturschutzbezogenen Vorgaben. Der Hinweis in § 1 Abs. 5 BauGB auf die Verantwortung für den allgemeinen **Klimaschutz** und die **Klimaanpassung** ist ebenfalls nicht als selbständiges Planungsziel bzw. als vorrangig zu beachtender Belang zu sehen. Der Klimaschutz ist bereits bei § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB als zu beachtender abwägungsbeachtlicher Belang verankert. Mit dem allgemeinen Hinweis auf den Klimaschutz wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass mit der Berücksichtigung der umweltschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Planung auch dem Klimaschutz Rechnung getragen wird. Der allgemeine Klimaschutz ist hingegen nicht primäre Aufgabe der Bauleitplanung.⁶⁹

Praxishinweis



*Vorbeugende Maßnahmen für den Fall von **Starkregeneignissen** fallen ebenfalls unter die Aufgabe der Klimaanpassung. Die Belange der Klimaanpassung können in diesen Fällen ein hohes Gewicht aufweisen und das Zurückstellen anderer Belange rechtfertigen.⁷⁰*

- 46** Es ist ein Bedürfnis des Gesetzgebers, dass im Zuge der Bauleitplanung auch der Belang der **Baukultur** neben den sozialen, ökologischen, gestalterischen und technisch funktionalen und wirtschaftlichen Belangen seine angemessene Berücksichtigung findet. Denn die Wahrung und Entwicklung eines qualitätsreichen Orts- und Landschaftsbildes ist nicht nur eine Frage der Ästhetik, sondern fördert die Attraktivität und damit die Nachhaltigkeit der Entwicklung einer Gemeinde.
- 47** Neu eingefügt wurde mit dem *Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts* vom 11.6.2013 die Vorgabe, bei der Erfüllung der städtebaulichen Aufgaben und Ziele vorrangig auf **Maßnahmen der Innenentwicklung** zurückzugreifen. Auf diese Weise soll der fortschreitende Flächenverbrauch in der Bundesrepublik eingeschränkt und ein Beitrag von Seiten des Städtebaurechts geleistet werden, die Flächenneuinanspruchnahme auf unter 30 ha pro Tag zu redu-

67 Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, BT-Drucks. 18/11439, S. 19.


68 BVerwG, Urt. v. 15.10.2002 – 4 BN 51.02 – NVwZ-RR 2003, 171.

69 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, § 1 Rn. 107a.

70 OVG Lüneburg, Beschl. v. 9.11.2020 – 1 MN 71/20, BeckRS 2020, 30047.

zieren.⁷¹ Diese Ergänzung steht in einer Reihe gesetzgeberischer Initiativen, von denen insbesondere die Einführung der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 5 BauGB (BauGB-Novelle 1987) und die Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (BauGB Novelle 2007) zu nennen sind. Der sparsame Flächenverbrauch durch Maßnahmen der Innenentwicklung wird durch § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB zur allgemeinen Planungsleitlinie hochgestuft.⁷² Nach der Gesetzesbegründung⁷³ sollen der Inanspruchnahme von Freiflächen durch Bauleitplanung **Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen können. Hierzu bieten sich in größeren Gemeinden Flächenkataster an. Daneben bietet sich eine Ermittlung des validen Neubaubedarfs an, basierend auf aktuellen Prognosen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung. Die Regelung wird im Rahmen der BauGB-Novelle 2013 flankiert von einer nun sehr viel deutlicher ausgestalteten Regelung zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen in § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB einerseits und einer Lockerung der Verdichtungsobergrenzen in § 17 BauNVO andererseits. Ob die neuen Regelungen allerdings einen spürbaren Beitrag zur Verringerung der Neuversiegelung bringen werden, ist fraglich. Vor Gericht sind Bebauungspläne wegen Verletzung der Bodenschutzklausel bislang jedenfalls kaum ins Wanken gebracht worden.⁷⁴ Weder die sog. Bodenschutz-Klausel des § 1a Abs. 2 BauGB noch die Regelungen über die bodenschützenden und flächensparenden Belange in § 1 BauGB enthalten ein „Versiegelungsverbot“ oder eine „Baulandsperre“ in dem Sinne, dass eine städtebauliche Entwicklung nicht oder nur dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind.⁷⁵ Der Bundesgesetzgeber hat den Belangen der Innenentwicklung keinen generellen gesetzlichen Vorrang eingeräumt.⁷⁶ Ein Zurückstellen im Rahmen der Abwägung bedarf allerdings einer Rechtfertigung, die dem Gewicht dieser vom Gesetzgeber herausgehobenen Belange Rechnung trägt.⁷⁷

Praxishinweis

 *Der ausdrückliche Vorrang der Innenentwicklung in § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB enthält keine generelle „Versiegelungssperre“ oder „Baulandsperre“. Für die Ausweisung neuer Bauflächen trotz bestehender Innenentwicklungspotenziale müssen allerdings gewichtige, nachvollziehbare städtebauliche Gründe angeführt werden, die auf belastbaren Ermittlungen beruhen.*

3. Die zu berücksichtigenden Belange des Abs. 6

a) Allgemeines

Wie sich aus dem Begriff „insbesondere“ ergibt, ist die Aufzählung der Belange in § 1 Abs. 6 BauGB nicht abschließend. Es handelt sich, wie ausgeführt, um eine **Orientierungshilfe**, die im Regelfall sämtliche von einer Planung betroffenen Belange abdeckt. Die in § 1 Abs. 6 BauGB benannten Belange können uneingeschränkt gerichtlich überprüft werden, da es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe handelt.⁷⁸

Die Belange stehen gleichgewichtig gegenüber, es ist mit der Reihenfolge im Gesetz keine Gewichtung verbunden.⁷⁹

48

49

71 Vgl. nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, Fortschreibung 2012, S. 194 ff., <http://www.bundesregierung.de/Content/DE/Publikation/Bestellservice/2012-05-08-fortschrittsbericht-2012.pdf>.

72 Otto, ZfBR 2013, 434.

73 BT-Drucks. 17/11468.

74 Krautzberger/Stüer, DVBl. 2013, 805, 808; Ausnahme: VGH München, Ur. v. 7.8.2012 – 1 N 11.1728 – KommunalPraxis BY 2012, 395 (Leitsatz).

75 Otto, ZfBR 2013, 434, 435.

76 Vgl. OVG Münster, Ur. v. 18.2.2013 – 2 D 38/12.NE, Rn. 169 – juris.

77 BVerwG, Beschl. v. 12.6.2008 – 4 BN 8.08 – BauR 2008, 1416.

78 BVerwG, Ur. v. 5.7.1974 – 4 C 50.72 – BauR 1974, 311.

79 BVerwG, Beschl. v. 5.4.1993 – 4 NB 3/91 – NVwZ 1994, 288, 291.

§ 1 BauGB

Praxishinweis

Nicht ausdrücklich erwähnt sind in § 1 Abs. 6 BauGB die privaten Belange, die ebenfalls abwägungsbeachtlich sein können, ebenso die Frage der finanziellen Realisierbarkeit einer Planung.

- 50** Auch wenn sich dem Wortlaut der einzelnen Belange in § 1 Abs. 6 BauGB deren Grundaussage entnehmen lässt, sollen nachfolgend gleichwohl die Hauptanwendungsbereiche der einzelnen Nummern aufgezeigt werden.
- b) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1)
- 51** Eine Bauleitplanung muss sicherstellen, dass durch sie keine Verhältnisse geschaffen werden, die zu **unverträglichen Wohn- oder Arbeitsverhältnissen** führen. Eine Gemeinde muss besonderes Augenmerk darauf richten, dass sie im Zuge der Planung sämtliche möglichen Gefahren oder Beeinträchtigungen erkennt, prüft und einen möglichen Konflikt löst. Anhaltspunkte, ob mögliche Schädigungen oder Gefahren vorliegen, liefern Rechtsvorschriften wie das BImSchG, das FluglärmG bzw. – auf die Arbeitsverhältnisse bezogen – die GewO oder die ArbStättV. Auch DIN-Vorschriften oder allgemeine technische Regelwerke können herangezogen werden und gebotene Informationen liefern. Die Werte der **DIN 18005-1** „Schallschutz im Städtebau“ können z.B. zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets als Orientierungshilfe herangezogen werden; je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.⁸⁰ Im Wesentlichen geht es darum, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird, und dass keine Immissionen auf sie einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen können. Ergeben sich entsprechende Missstände, ist entweder von der Planung Abstand zu nehmen oder es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um solchen Schäden oder Missständen vorzubeugen. Gerade in Gemengelage ergeben sich häufig Konflikte zwischen störender und gestörter Nutzung, bei denen etwa über **aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen**, über sogenannte Lärmemissionskontingente (vgl. hierzu § 1 Abs. 4 BauNVO), oder durch Grundrissorientierung der Räume sachgerechte Lösungen möglich sind. Im Anwendungsbereich der TA-Lärm (Gewerbelärm) sind passive Schallschutzmaßnahmen nur im engeren Sinne möglich, wie z.B. in Form von Grundrissorientierung oder Schallabschirmung durch vorgelagerte Gebäuderiegel. Problematisch bleiben Lösungen wie das „**Hamburger Fenster**“, die eine Reduzierung des Innenpegels schutzbedürftiger Räume trotz Erhalt der Belüftungs- und Kommunikationsmöglichkeit erreichen, weil der Messpunkt nach TA-Lärm dessen ungeachtet 0,5 m vor dem Fenster liegt, während der reduzierte Rauminnenpegel unberücksichtigt bleibt.⁸¹
- 52** Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem sogenannten **Trennungsgrundsatz** nach § 50 BImSchG zu. Danach sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und die Auswirkungen schwerer Unfälle i.S.d. Art. 13 der **Seveso-III-Richtlinie**⁸² soweit wie möglich vermieden werden. In der näheren Umgebung von Störfallbetrieben i.S.d. Störfallverordnung (12. BImSchV) kann die Gemeinde daher schutzwürdige Gebiete nur unter Einhaltung eines angemessenen Sicherheitsabstandes im Bebauungsplan ausweisen. Der angemessene Sicherheitsabstand ist von sachverständiger

80 BVerwG, Beschl. v. 17.2.2010 – 4 BN 59/09 – ZfBR 2010, 690.

81 Vgl. BVerwG, Beschl. v. 7.6.2012 – 4 BN 6/12 – ZfBR 2012, 578; Urt. v. 29.11.2012 – 4 C 8/11 – BauR 2013, 563.

82 Richtlinie 2012/18/EU v. 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. L 197 v. 24.7.2012, S. 1.

Seite zu ermitteln.⁸³ Eine eigene ausdrückliche Regelung der insoweit schon bislang geltenden Rechtslage ist durch Nr. 7 lit. f) erfolgt.⁸⁴

Einen Sonderfall stellt die Thematik der **Altlasten** dar. Nach der Rechtsprechung sind die Gemeinden verpflichtet, die künftige Wohnbevölkerung vor entsprechenden Umweltbelastungen und Gefahren zu schützen, die von dem Grund und Boden des Planungsgebietes ausgehen.⁸⁵ Weitere Verantwortlichkeiten der planenden Gemeinde im Falle von Schäden durch Bauleitplanung hat der **BGH** gesehen bei der Ausweisung eines Wohngebietes neben einem asbestverarbeitenden Betrieb⁸⁶ oder bei Schäden von Tagesbrüchen infolge von Bergbaumaßnahmen.⁸⁷

53

Praxishinweis

► *Der Gesichtspunkt der **Lärmbeeinträchtigung** stellt in der Praxis unter dem Blickwinkel gesunder Wohnverhältnisse den häufigsten Fall dar. Gemeinden ist zu empfehlen, dass sie bei solchen Konflikten die Hilfe eines Sachverständigen in Anspruch nehmen, um Lösungen zu erarbeiten und festzusetzen. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei auf die Konsistenz der vom Sachverständigen empfohlenen Lösungsmöglichkeiten mit der Umsetzung im Bebauungsplan zu richten. Vom Sachverständigen aufgezeigte Abwägungsspielräume müssen von der Gemeinde selbst durch vernünftige, nachvollziehbare Erwägungen ausgefüllt werden.*

- c) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, sozial stabile Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, kostensparendes Bauen und Bevölkerungsentwicklung (Nr. 2)

Eine **sozialgerechte Bodennutzung** lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Allein die Schaffung von ausreichendem Wohnraum genügt nicht. Vielmehr sind der richtige Standort und die **Durchmischung** von Bevölkerungskreisen entscheidend für spätere stabile Bewohnerstrukturen und damit sozialen Frieden. In jedem Fall soll einer Ghettoisierung vorgebeugt werden, um soziale Brennpunkte zu vermeiden. Neben dem Wohnraumförderungsgesetz, welches auch sozial schwächeren Bevölkerungskreisen eine Eigentumsbildung ermöglichen soll, muss es das Ziel der Planung sein, eine sachgerechte Durchmischung der Bevölkerungskreise zu erreichen. Dadurch wird innerhalb des Baugebietes eine soziale Durchmischung erreicht, die stabile Bevölkerungsstrukturen gewährleisten kann. Mit der Gesetzesänderung vom 04.05.2017 wurden erstmals die besonderen Wohnbedürfnisse **kinderreicher Familien** hervorgehoben. Diesen besonderen Wohnbedürfnissen im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, ist freilich nur begrenzt möglich. Zur Umsetzung im Rahmen eines Bebauungsplans kommen insbesondere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 8 und 15 BauGB in Betracht. Zusätzlich besteht seit der BauGB-Novelle 2021 für den Innenbereich die Möglichkeit, gem. § 9 Abs. 2d in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Flächen für die soziale Wohnraumförderung festzusetzen (Nr. 2, 3).

54

Auch sogenannte **Einheimischenmodelle** dienen dieser Zielsetzung.⁸⁸ Unter diese Vorgabe fällt eine Vielzahl von Bemühungen der Gemeinden, an baulichen Entwicklungen von privaten Investoren teilzuhaben, um beispielsweise in Ballungsgebieten der Wohnungsnot zu be-

55

83 Siehe zu dieser Thematik ausführlich bei § 15 BauNVO Rn. 37 ff.

84 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt v. 4.5.2017, BGBl. I, S. 1057; vgl. auch Rn. 79 a sowie § 15 BauNVO Rn. 37 ff.

85 BGH, Urt. v. 14.10.1993 – III ZR 156.92 – NVwZ 1994, 309.

86 BGH, Urt. v. 21.12.1989 – III ZR 49.88 – NJW 1990, 1042.

87 BGH, Urt. v. 29.7.1999 – III ZR 234.97 – NJW 2000, 427.

88 Siehe hierzu auch unter § 11 BauGB.

§ 1 BauGB

gegen bzw. bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zu erwähnen ist dabei das Erfolgsmodell der Sozialgerechten Bodennutzung in München, im Rahmen dessen die Investoren auf Basis eines Baukastenmodells mindestens 60 % des neu geschaffenen Wohnraums als Förderwohnungen zur Verfügung stellen mit festgelegten Mietpreisen und Bindungsfristen. Die Verpflichtung von Investoren erfolgt dabei über **städtebauliche Verträge**, insoweit ist auf die umfassende Kommentierung in § 11 BauGB zu verweisen.

- 56** Ein **kostensparendes Bauen** soll ebenfalls über die Vorgaben der Bauleitplanung gewährleistet werden. Hierbei geht es um die gute Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken und die Reduzierung von kostenintensiven Erschließungsanlagen.
- 57** Besondere Bedeutung erfährt zukünftig der Belang der **Bevölkerungsentwicklung**. Der demografische Wandel wird dazu führen, dass die städtebauliche Entwicklung immer mehr Rücksicht auf ältere Menschen nehmen muss. Es müssen bereits jetzt Antworten für die in den nächsten Jahrzehnten auftretenden Schwierigkeiten gefunden werden, die mit der Überalterung der Gesellschaft zusammenhängen. Dabei geht es nicht nur um die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für Alten- und Pflegeheime bzw. Seniorenresidenzen, sondern um eine vorausschauende Planung im Hinblick auf die Ausweisung neuer Baugebiete. Denn hier kann sich in den nächsten Jahrzehnten ein Überangebot ergeben und ein Flächenverbrauch, der den Bedürfnissen älterer Bevölkerungsschichten bzw. der Bevölkerung allgemein nicht mehr gerecht wird.
- d) **Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3)**
- 58** Eine Gemeinde soll die **sozialen und kulturellen Bedürfnisse** ihrer Bevölkerung bei jeder Bauleitplanung im Blick haben. Angesprochen sind hier nicht nur Schulen, Kirchen oder Krankenhäuser, sondern auch Kindergärten oder Museen und Büchereien. Auch der Gesamtbereich von Sport, Freizeit und Erholung fällt hierunter.
- e) **Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4)**
- 59** In Nr. 4 kommt die **Dynamik** des Städtebaurechts zum Ausdruck. Die Gemeinden sollen die Bauleitplanung insbesondere dafür nutzen, Ortsteile zu erneuern oder fortzuentwickeln, um deren städtebauliche Funktion zu verbessern. In besonderen Fällen kann der Umbau vorhandener Ortsteile erforderlich werden, hierfür stehen die Instrumente des Stadtumbaus, §§ 171a ff. BauGB zur Verfügung.
- 60** **Zentrale Versorgungsbereiche** sollen erhalten und entwickelt werden. Zu dem Begriff zentrale Versorgungsbereiche siehe unter § 34 Abs. 3 BauGB. Hintergrund für diesen Belang ist das Bedürfnis des Gesetzgebers, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Dieser Gesichtspunkt steht in untrennbarem Zusammenhang mit Nr. 8, den Belangen der Wirtschaft.
- f) **Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze (Nr. 5)**
- 61** Wie bereits bei § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erwähnt, sind die Belange der **Baukultur** sowie des **Denkmalschutzes** im Rahmen einer Bauleitplanung zu würdigen. Dabei beschränkt sich der Denkmalschutz nicht allein auf die landesrechtlichen Denkmalschutzgesetze. Das **BVerfG** hat diesem Belang eine städtebauliche Bedeutung beigemessen mit der Folge, dass neben den Vorgaben des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes auch der städtebauliche Denkmalschutz in seiner Bedeutung zu würdigen ist.⁸⁹ Der städtebauliche Denkmalschutz nimmt die zu erhaltende bauliche Anlage in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und ihrer stadträumlichen Funktion für das Zusammenleben der Menschen in der Gemeinde in


⁸⁹ BVerfG, Urt. v. 26.1.1987 – 1 BvL 969.83 – ZfBR 1987, 203.

den Blick.⁹⁰ Insofern können sich unterschiedliche Beurteilungen über ein Denkmal ergeben. Der wesentliche Unterschied zwischen den Landesdenkmalschutzgesetzen und der Bauleitplanung liegt in der Nachhaltigkeit, die eine planerische Entscheidung im Verhältnis zu objektbezogenen Einzelmaßnahmen hat. Denn nur im Wege einer Planung lassen sich erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze dauerhaft sichern (sogenannter Ensembleschutz).

Die unzureichende Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange kann zur Fehlerhaftigkeit eines Bauleitplanes führen. So hat der **VGH München** aus diesem Grund eine Hangbebauung unterhalb einer Kirchenburg und Wallfahrtsstätte für unwirksam erklärt.⁹¹

62

Praxishinweis

 Wird im Zuge der Realisierung eines Bebauungsplanes ein Bodendenkmal nachträglich entdeckt, kann dies infolge unzureichender Ermittlung des Abwägungsmaterials zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen. Wurde der Ermittlungspflicht entsprochen, etwa weil sich erst nachträglich ein entsprechender Belang herausstellt, bleibt der Bebauungsplan wirksam, es kann sich gleichwohl die Erforderlichkeit für eine Planänderung ergeben.⁹²

Besondere Bedeutung kommt insoweit den Maßfestsetzungen der §§ 16 ff. BauNVO zu, etwa bei der Möglichkeit, im Interesse der denkmalschutzrechtlichen Belange oder der Wahrung erhaltenswerter Ortsteile die Höhe neuer baulicher Anlagen zu beschränken.

63

g) Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (Nr. 6)

Unter diesem Belang sind nach herrschender Meinung nur **Kirchen** und **Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts** zu verstehen, die nach Art. 104 GG i.V.m. Art. 137 WRV Körperschaften des öffentlichen Rechts sind. Sonstige religiöse Zusammenschlüsse oder Gemeinschaften sind im Übrigen als soziale und kulturelle oder sonstige Belange zu berücksichtigen.⁹³ Bauliche Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge können etwa in der planerischen Berücksichtigung von Kirchengebäuden, Gemeindesälen oder Friedhöfen bestehen.

64

h) Belange des Umweltschutzes (Nr. 7)

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird eine Vielzahl **naturschutzrechtlicher Belange** angeführt, die im Rahmen einer Bauleitplanung zu würdigen und abzuwägen sind. Mit dieser Vorschrift wird Art. 20a GG entsprochen, wonach der Staat in Verantwortung zukünftiger Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen hat. Der Naturschutz hat im Lauf der Jahre wesentlich an Bedeutung gewonnen, **ohne** dabei einen **Vorrang** gegenüber den weiteren in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belangen beanspruchen zu können. Über § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hinaus befassen sich zahlreiche weitere Vorschriften im BauGB mit der Thematik Natur- und Landschaftsschutz. Aus nachfolgender Übersicht lassen sich diese Regelungen und ihr Zusammenhang entnehmen:

65

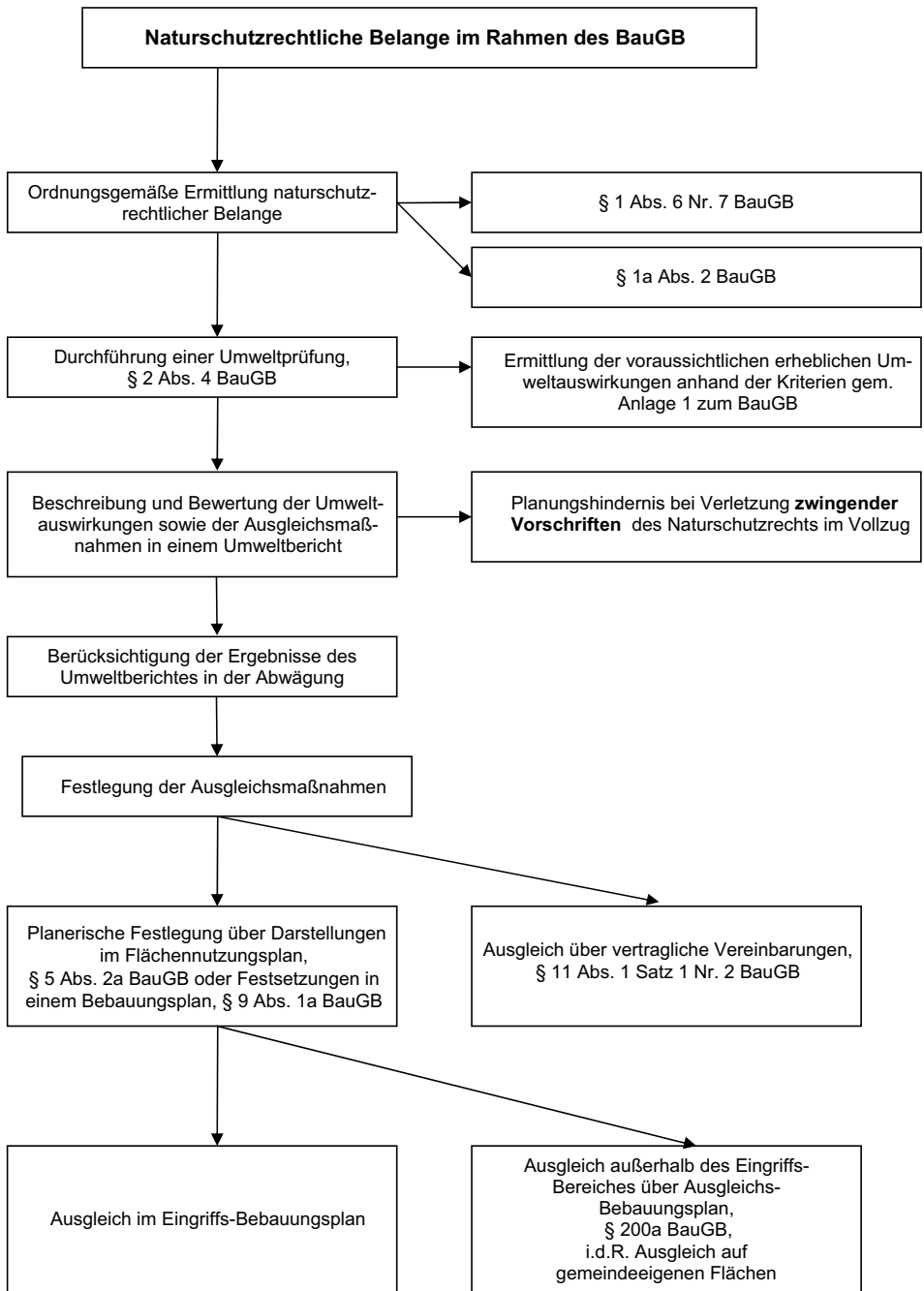
90 BVerwG, Urt. v. 3.7.1987 – 4 C 26.85 – BauR 1987, 676.

91 VGH München, Urt. v. 9.11.1981 – 8 B 81 A.2459 – BRS 38 Nr. 39.

92 VGH München, Urt. v. 30.10.1986 – 2 B 86.01790 – ZfBR 1987, 215.

93 VGH München, Urt. v. 29.8.1996 – 26 N 95.2983 – BayVBl. 1997, 144.

§ 1 BauGB



66 Auch andere Gesetze befassen sich mit dem Schutz von Natur und Landschaftspflege, insbesondere die Vorgaben des BNatSchG. Für den Fall einer Bauleitplanung stellt aber, um eine Normenkollision zu vermeiden, § 18 BNatSchG klar, dass Vermeidung, Ausgleich und Ersatz eines Eingriffs nach den Vorschriften des BauGB zu erfolgen hat. Anstelle von § 15 BNatSchG greift daher die sogenannte städtebauliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

- aa) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Nr. 7a) 67
- Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden und die weiteren in Nr. 7a genannten Belange zu berücksichtigen. Zur Konkretisierung dieser Begriffe kann insbesondere auf die Vorgaben des BNatSchG zurückgegriffen werden, etwa auf die Vorgaben des § 7 BNatSchG. Der Begriff der biologischen Vielfalt wurde mit der Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie in das BauGB eingeführt.⁹⁴ Die Gemeinde muss hier die Feststellung treffen, ob und welche Auswirkungen ihre Planung etwa auf Tiere und Pflanzen hat, ob sie unter Umständen ihre Planungsabsicht deshalb ändern muss oder bestimmte Bereiche schlichtweg unbeplant lassen muss. I.d.R. werden zur Beurteilung dieser Frage entsprechende Gutachten von externen Sachverständigen angefertigt. Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017⁹⁵ wurde das Schutzgut „Fläche“ eingefügt. Entsprechend der **Nachhaltigkeitsstrategie** der Bundesrepublik soll damit die Notwendigkeit der Begrenzung des Flächenverbrauchs betont und zugleich die Anpassung an den insoweit gleichlautend geänderten Art. 3 Abs. 1 Buchstabe c der UVP-Richtlinie erreicht werden. Weitergehende Anforderungen als nach der bisherigen Fassung der Vorschrift ergeben sich daraus aber nicht.
- bb) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Nr. 7b) 68
- Der Begriff der Natura 2000-Gebiete ist mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das BNatSchG und auch in das BauGB aufgenommen worden. In § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG heißt es hierzu, dass es sich dabei um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete handelt.
- Im Rahmen einer Bauleitplanung müssen eben diese Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete berücksichtigt werden. Kommt insoweit eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung in Betracht, findet § 1a Abs. 4 BauGB wie §§ 32-34 BNatSchG mit den entsprechenden Einschränkungen Anwendung. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. 69
- cc) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sowie die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Nr. 7c, d) 70
- Während über § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sicherzustellen ist, dass durch die Planung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, hat § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB nun die umweltbezogenen Auswirkungen einer Planung auf den Menschen und seine Gesundheit im Blick. Der Begriff Bevölkerung bringt zum Ausdruck, dass hier durchaus ein größerer Kreis an Betroffenen im Umfeld der Planung zu berücksichtigen ist. Zentral geht es um die Beurteilung schädlicher Umwelteinwirkungen i.S.d. **Immissionsschutzrechtes**, also um die Frage, wie die Bauleitplanung bestimmte Umweltfaktoren im Hinblick auf den Menschen verändert. Darunter fallen auch eine durch die Bauleitplanung resultierende klimatische Veränderung oder Beeinträchtigungen von Freizeit und Erholungsmöglichkeiten.
- Unter den in dieser Vorschrift genannten Kulturgütern wird nicht nur das sogenannte „kulturelle Erbe“ verstanden. Dieser Gesichtspunkt erstreckt sich auch auf wertvolle architektonische Bauten und archäologische Schätze, die nicht ausdrücklich im Gesetz genannt sind. Letztere sind auch abwägungsbeachtliche Belange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. 71

⁹⁴ Siehe zu dem Begriff auch die Definition in der Biodiversitätskonvention, einem völkerrechtlichen Vertrag mit der Verpflichtung der unterzeichnenden Staaten, die biologische Vielfalt in den eigenen Ländern sowie in den Entwicklungsländern zu unterstützen.

⁹⁵ BGBl. I, 1057.

§ 1 BauGB

dd) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Nr. 7e)

72 § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB stellt klar, dass bereits auf der Ebene der Bauleitplanung der Gesichtspunkt der **Vermeidung von Emissionen**, also die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen, wie insbesondere Lärm und Gerüche, die von Anlagen ausgehen, in den Blick zu nehmen sind. Im Gegensatz zu § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB setzt dieser Belang an der Störquelle an und nicht am Einwirkungsort. Auch wenn die Thematik der Vermeidung von Emissionen üblicherweise im Rahmen des Zulassungsverfahrens einer Anlage geregelt wird, insbesondere durch Auflagen, muss der Bauleitplan gleichwohl diese Thematik würdigen und prüfen. Wichtiger Anwendungsfall ist die räumliche Zuordnung von Flächen mit unterschiedlicher Störrelevanz, etwa die Planung gewerblich genutzter Flächen in der Nähe von Wohnbebauung. Angesprochen sind hier insbesondere der **Trennungsgrundsatz** gem. § 50 BImSchG, die sogenannte Seveso-III-Richtlinie, die technischen Anleitungen zum Schutz gegen Lärm bzw. zur Reinhaltung der Luft (TA Lärm, TA Luft) oder Spezialgesetze wie etwa das Fluglärmgesetz. Auch sind seitens der Gemeinde länderspezifische Abstandserlasse, soweit vorhanden, zu würdigen. Obwohl sie keine Rechtsnormqualität aufweisen, konkretisieren sie doch die Frage der Akzeptanz von Immissionen und können somit abwägungsbeachtliche Belange darstellen.⁹⁶

73 Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern beurteilt sich nach dem KrW-/AbfG. Für Bebauungspläne gibt es in dieser Hinsicht konkrete Festsetzungsmöglichkeiten wie etwa § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, wonach Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen festgesetzt werden können.

ee) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Nr. 7f)

74 Angesichts der zunehmenden Verknappung und Verteuerung von fossilen Brennstoffen ist es das allgemeine Bestreben, regenerative Energien zu fördern und den Energieverbrauch zu reduzieren, was sich auch in zahlreichen gesetzlichen Regelungen niedergeschlagen hat. Beispielhaft sind etwa die Förderung von Solaranlagen bzw. die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu nennen. In dieser Hinsicht ist § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zu verstehen. Damit wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, in ihrem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, wie etwa die Vorgabe, dass bei Neuerrichtung von Gebäuden der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere **Solarenergie**, vorzusehen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

ff) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Nr. 7g)

75 Die Bauleitplanung dient der Realisierung der städtebaulichen Planung auf Gemeindeebene. Daneben gibt es zahlreiche weitere Pläne, die auf anderen gesetzlichen Grundlagen beruhen und vielfach übergeordnete Zielsetzungen verfolgen, wie etwa Landschaftspläne, Abfallwirtschaftspläne oder Ähnliches.

76 Diese Fachpläne, soweit vorhanden, sind im Zuge der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen. Sie können aber keinen Vorrang vor anderen abwägungsbeachtlichen Belangen i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB beanspruchen. Ausdrücklich wird bei den Landschaftsplänen gem. § 11 Abs. 3 BNatSchG bestimmt, dass die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

77 Verbindlich sind diese Fachpläne dann zu berücksichtigen, wenn ihre Aussagen in Raumordnungsplänen als Ziele gesichert werden (vgl. § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ROG). Dann müssen die Gemeinden bei ihrer Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ihre Bauleitpläne an diese Ziele anpassen.

96 OVG Lüneburg, Urt. v. 29.3.1985 – 6 A 187/83 – ZfBR 1986, 196.

gg) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (Nr. 7h)

Nach § 48a Abs. 1 BImSchG können durch Rechtsverordnung Gebiete bestimmt werden, in denen bestimmte Immissionsgrenzwerte zur Umsetzung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft gelten. Diese Vorgaben sind dann wiederum bei der Abwägung für die Bauleitplanung relevant, § 50 Satz 2 BImSchG. In diesem Zusammenhang steht auch die **Feinstaubproblematik**, bei welcher die Rechtsprechung teilweise einklagbare Rechte auf Erstellung von **Luftreinhalteplänen** akzeptiert hat.⁹⁷

78

hh) Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (Nr. 7i)

Die Verpflichtung einer Gemeinde, im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch die Wechselwirkung zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern vorzusehen, ist ebenfalls zurückzuführen auf die Plan-UP-Richtlinie. Sichergestellt werden soll damit, dass die hiervon erfassten Belange nicht isoliert voneinander betrachtet werden, sondern ihr **übergreifendes Verhältnis zueinander**. Nach dem bisherigen § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB bildeten nur die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d der Nr. 7 einen eigenständigen Umweltbelang. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Buchstabe b) waren hingegen ausgenommen; denn weder der bisherige Art. 3 der UVP-Richtlinie noch Anhang I Buchstabe d der SUP-Richtlinie bezogen die Richtlinien 93/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und 2009/147/EWG (Vogelschutzrichtlinie) in die vorgesehene Betrachtung der Wechselwirkungen mit ein. Der neue Art. 3 Abs. 1 Buchstabe b der UVP-Richtlinie benennt jedoch unter dem Gesichtspunkt der biologischen Vielfalt nun ausdrücklich auch die geschützten Arten und Lebensräume nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie, so dass diese nun auch in die Betrachtung der Wechselwirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB einbezogen werden müssen. Diesem Erfordernis wurde mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 Rechnung getragen.

79

ii) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 7j)

Dieser Belang, der schon nach der bestehenden Rechtslage bei der Planaufstellung zu berücksichtigen war, hat nun durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017⁹⁸ erstmals eine ausdrückliche Regelung im BauGB erfahren. Schon bislang besteht Konsens darüber, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der **Seveso-III-Richtlinie** zu berücksichtigen sind. Insbesondere soll das durch die Wahrung eines angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und den Betriebsbereichen von Störfallbetrieben (Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie, § 50 BImSchG) geschehen. Mit der neu eingefügten Regelung verfolgt der Gesetzgeber den Zweck, ein mögliches Umsetzungsdefizit in Bezug auf Art. 3 Abs. 2 der UVP-Richtlinie zu vermeiden, und zugleich diesen wichtigen, praxisrelevanten Aspekt gesetzgeberisch zu betonen.⁹⁹ Zur Bestimmung des **angemessenen Sicherheitsabstandes** zwischen schutzbedürftigen Vorhaben und einem Störfallbetrieb ist in der Regel ein Sachverständigengutachten erforderlich. Die Untersuchung kann sich an dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) und der hierzu erstellten Arbeitshilfe (KAS 33) orientieren. Einzelne Bundesländer haben zu dieser Thematik einen Abstandserlass erlassen.¹⁰⁰ Ähnlich der TA Lärm oder der TA Luft plant die Bundesregierung auf Grundlage des geänderten § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BImSchG zur

79a

⁹⁷ BVerwG, Urt. v. 27.9.2007 – 7 C 36.07 – NJW 2007, 3591.

⁹⁸ BGBl. I, S. 1057.

⁹⁹ Gesetzentwurf, BT-Drs. 18/10942, S. 38.

¹⁰⁰ Für NRW: „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007, MBl. NRW. 2007 S. 659.

§ 1 BauGB

Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstandes eine „TA Abstand“. Bei der Bestimmung der „Anfälligkeit“ eines Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen geht es nicht um eine theoretisch denkbare Anfälligkeit bzw. eine theoretisch nicht ausschließbare Anfälligkeit. Vielmehr muss mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit davon auszugehen sein, dass das Vorhaben gegenüber Unfällen Risiken aufweist, welche sich von dem für jedes Vorhaben bestehenden theoretischen Risiken abheben. Je weniger konkret die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben sind, desto weniger kann zu deren Anfälligkeit gesagt werden.¹⁰¹ Kriterien für die Relevanz von Schadensereignissen für das Vorhaben sind deren Wahrscheinlichkeit und das mögliche Ausmaß des Schadens. Das Ausmaß des Schadens hängt insbesondere von der Anzahl der möglicherweise Geschädigten und damit von der Eigenart des geplanten Vorhabens ab. Die „Wahrscheinlichkeit“ ist abhängig von den konkreten räumlichen, geologischen, hydrologischen, klimatischen und sonstigen Lagebedingungen, in die das geplante Vorhaben eingebettet wird. Bei Bebauungsplänen, welche nicht aus Anlass bestimmter Vorhabenplanungen aufgestellt werden, bei denen mithin noch nicht feststeht, welche Vorhaben in dem Plangebiet tatsächlich realisiert werden, stoßen die Möglichkeiten zur Prüfung der Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen an Grenzen. Untersuchungen „ins Blaue hinein“ ohne konkreten Anhaltspunkt sind nicht erforderlich. Vom Gesetzgeber ist nicht intendiert, dass sich der Anwendungsbereich der Neuregelung auf alle nach einem Angebotsbebauungsplan zulässigen und theoretisch denkbaren Vorhaben erstreckt.¹⁰² Zu diesem Thema ist weiterführend auf die Ausführungen bei § 15 BauNVO Rn. 37 ff. zu verweisen.

Die Vorgaben des § 50 Satz 1 des BImSchG bleiben durch die vorliegende Regelung unberührt.

jj) Sonstige zwingende naturschutzbezogene Vorgaben

80 Besondere Aufmerksamkeit ist solchen Sachverhalten entgegenzubringen, die zwingenden Vorgaben des Naturschutzrechts unterfallen und im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. Da solche Sachverhalte typischerweise im Zusammenhang mit der Sammlung des Abwägungsmaterials zu Tage treten, soll an dieser Stelle auf sie hingewiesen werden, auch wenn sie gerade **nicht dem Abwägungsvorgang** unterliegen. Dies betrifft insbesondere

- gesetzlich geschützte **Biotope** gem. § 30 BNatSchG i.V.m. den einschlägigen Vorschriften der Landesnaturschutzgesetze;
- ausgewiesene **Natur- und Landschaftsschutzgebiete**, §§ 23-29 BNatSchG;
- **Lebensräume geschützter Arten** nach §§ 32–34 BNatSchG i.V.m. der europäischen Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG) und der FFH-Richtlinie (92/43/EWG);
- Vorkommen besonders oder streng **geschützter Arten** gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

81 Ist in den vorgenannten Fällen eine **Beeinträchtigung** der Schutzziele oder ein **Verstoß gegen Verbote** aufgrund des durch die Bauleitplanung zugelassenen Eingriffs zu erwarten, erweist sich die Bauleitplanung als unzulässig, soweit nicht die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen (insbesondere §§ 34 Abs. 3, 44 Abs. 5, 45 BNatSchG) oder eine Befreiung (z.B. § 67 BNatSchG) erteilt werden kann. Stehen der Verwirklichung eines Bauleitplans rechtliche Hindernisse dauerhaft entgegen, fehlt es an der Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB).¹⁰³

¹⁰¹ Bunzel, ZfBR 2017, 220 (221).

¹⁰² Bunzel, a.a.O.

¹⁰³ Vgl. BVerwG, Urt. v. 19.5.1998 – 4 A 9/97 – NVwZ 1998, 961 „Ostseeautobahn“; BVerwG, Beschl. v. 25.8.1997 – 4 NB 12/97 – BauR 1997, 978 „Bebauungsplan und Artenschutz“.

Praxishinweis

▶ *Das Artenschutzrecht begründet kein Überplanungsverbot. Die artenschutzrechtlichen Verbote untersagen lediglich die tatsächliche Einwirkung, lassen aber deren planerische Vorbereitung unberührt. Der Bauleitplan muss jedoch vollzugsfähig sein. Das ist der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten objektiv gegeben sind.*¹⁰⁴

Ist ein FFH-Gebiet in seinen Erhaltungszielen durch die Bauleitplanung betroffen, muss die Erheblichkeit des Eingriffs im Rahmen einer **Verträglichkeitsprüfung** untersucht werden. Für den Fall, dass eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, setzt eine **Ausnahme** gem. § 34 Abs. 3 BNatSchG **zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses** und das Fehlen einer zumutbaren **Alternativlösung** voraus. Ferner ist eine **Stellungnahme der Europäischen Kommission** einzuholen. Wichtig ist dabei, dass schon vor ihrer endgültigen Unterschützstellung so genannte **faktische Vogelschutzgebiete** und **potentielle FFH-Gebiete** weitreichenden Schutz genießen.¹⁰⁵ Dies dürfte nicht nur für die der Kommission bereits **abschließend gemeldeten** Gebiete gelten, sondern auch für diejenigen, die nach den Kriterien der FFH- bzw. Vogelschutz-Richtlinie der Kommission gemeldet hätten werden müssen, tatsächlich aber – mangels Kenntnis oder vertragswidrig – nicht gemeldet wurden.

82

i) Belange der Wirtschaft u.a. (Nr. 8)

aa) Belange der Wirtschaft

Natürlich müssen auch und gerade **wirtschaftliche Belange** im Zuge einer Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Dies gilt etwa bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zur Schaffung von Arbeitsplätzen, aber auch im Hinblick auf die Sicherstellung der verbraucher-nahen Versorgung, wie dies das Gesetz ausdrücklich erwähnt. Eine solche, auf die Belange der Wirtschaft ausgerichtete Planung greift unmittelbar in das Wirtschaftsgefüge der Gemeinde bzw. der umliegenden Gemeinden ein. Dies ist unbeachtlich, solange die Zielvorgaben der Landesplanung und der sachgerechten Abwägung im Übrigen Berücksichtigung gefunden haben. Es ist den Gemeinden insoweit lediglich verwehrt, einen Konkurrentenschutz mittels Bauleitplanung zu betreiben, also gezielt in den Wettbewerb einzugreifen. Hintergrund hierfür ist die Wettbewerbsneutralität des BauGB.

83

Praxishinweis

▶ *Mittels Bauleitplanung darf kein **Wettbewerbschutz** der ortsansässigen Gewerbebetriebe erfolgen.*¹⁰⁶

Es ist insoweit aber unschädlich, wenn eine Gemeinde sich bei der Ausweisung eines Bau-rechtes an den konkreten Interessen eines Betriebes orientiert, insbesondere etwa Erweiterungsflächen sichert, solange die Planung erforderlich ist und mit den sonstigen von der Planung betroffenen Belangen sachgerecht abgewogen wurde.

84

bb) Belange der Land- und Forstwirtschaft

Der Begriff der **Landwirtschaft** wird in § 201 BauGB definiert. Auf die dortigen Ausführungen darf verwiesen werden. Nachdem sich Landwirtschaft und Forstwirtschaft in der Regel im Außenbereich abspielen, geht es vorliegend zentral um die Berücksichtigung dieser Belange im Zuge von Neuplanungen im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben oder Forstbetrieben. Das Heranrücken einer schutzwürdigen Wohnbebauung an einen landwirtschaft-

85

¹⁰⁴ Instrukтив: *Kube*, NVwZ 2005, 515.

¹⁰⁵ EuGH, Urt. v. 13.1.2005 – C 117/03 – NVwZ 2005, 311 „Dragaggi“.

¹⁰⁶ BVerwG, Urt. v. 3.2.1984 – 4 C 54.80 – BauR 1984, 373.

§ 1 BauGB

lichen Betrieb oder Forstbetrieb kann zu unlösbaren Konflikten führen, die zu Betriebseinschränkungen bei dem Land- oder Forstwirt führen können, sei es aus Gründen von Gerüchen oder sei es infolge von Lärm. Dabei sind auch und gerade, wie dies etwa in § 5 Abs. 1 BauNVO zum Ausdruck kommt, konkrete Entwicklungsmöglichkeiten eines landwirtschaftlichen Betriebes zu würdigen. Unklare Erweiterungsabsichten eines Landwirtes genügen insoweit aber nicht.¹⁰⁷

cc) Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

86 Die Thematik **Arbeitsplätze** steht in untrennbarem Zusammenhang mit dem Belang in Nr. 8a. Natürlich muss eine Gemeinde bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder Industriegebiete diesen Aspekt im Auge haben.

87 Der Gesichtspunkt des Erhalts von Arbeitsplätzen wird nicht selten von Firmen als Druckmittel verwendet, um bestimmte Baurechte zu erhalten. Eine hiervon betroffene Gemeinde sollte restriktiv mit der Ausweisung von Baurechten umgehen, weil nicht selten nach der Ausweisung des Baurechtes gleichwohl eine Absiedlung des Betriebes stattfindet und die Erweiterung des Baurechtes als willkommene Aufwertung des zu veräußernden Betriebsgrundstückes in Anspruch genommen wird. In solchen Fällen kann sich zur Absicherung entweder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) oder aber ein Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB) anbieten.

dd) Belange des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus

88 Bei den Belangen des **Post- und Telekommunikationswesens** geht es im Wesentlichen um die Ausweisung entsprechender Gemeinbedarfsflächen sowie um Leitungsrechte. Der Bedarf an Flächen (Standorten) für den Mobilfunkausbau wird dabei besonders hervorgehoben.

ee) Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser

89 Selbstverständlich muss ein neues Baugebiet über eine ausreichende Energie- und Wasserversorgung verfügen. Auch die ordnungsgemäße Entwässerung muss sichergestellt werden.

ff) Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

90 Bei diesem Belang geht es um die **Berücksichtigung** und mögliche **Sicherung** von **oberflächennahen Rohstoffen** im Verhältnis zu anderen Nutzungsansprüchen. Über Festsetzungen und Kenntlichmachungen können entsprechende Rohstoffvorkommen gesichert werden.

j) Belange des Verkehrs (Nr. 9)

91 In Nr. 9 wird der Gesamtaspekt des städtebaulich relevanten **Verkehrs** behandelt. So muss eine Gemeinde im Zuge einer Bauleitplanung insbesondere die straßenmäßige Erschließung eines Baugebietes gewährleisten. Sachgerechte Anhaltspunkte liefert insoweit die RAST 06 als Nachfolgeregelung der EAE 85/95,¹⁰⁸ die Auskunft über bestimmte Breiten- und Ausbaustandards von Erschließungsstraßen liefert. Eine Planung, die nicht in der Lage ist, den von ihr ausgelösten Verkehr zu bewältigen, ist unwirksam. Mit der BauGB-Novelle 2021 eingefügt wurde der besondere Hinweis auf die neueren Entwicklungen bei Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität. Angesprochen sind damit beispielsweise Flächen für Laststationen. Eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit wurde parallel durch die Ergänzung in § 9 Abs. 1 Nr. 11 eingefügt.

92 Aber auch unter dem Blickwinkel des **Personennahverkehrs** muss eine Gemeinde den Gesichtspunkt des Verkehrs würdigen. So wurde mit der BauGB-Novelle 2004 das Gebot eingeführt, bei der städtebaulichen Entwicklung eine Vermeidung oder Verringerung des Verkehrs zu erreichen. Dieser dem Klimaschutz geschuldete Belang soll die Gemeinden dazu anhal-

¹⁰⁷ BVerwG, Beschl. v. 10.11.1998 – 4 BN 44.98 – NVwZ-RR 1999, 423.

¹⁰⁸ Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen.

- ten, bei ihrer Planung auf eine Vermeidung und Verringerung des Verkehrs zu achten, sei es durch die angesprochene Schaffung von Nahverkehrsverbindungen, sei es durch die Festlegung der Lage eines Baugebietes an bereits entsprechend erschlossenen Bereichen.
- Die Gemeinde kann insoweit ein **Verkehrskonzept** für das Gemeindegebiet oder Teile hiervon erstellen, welches dann im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend umgesetzt werden kann. Die Schaffung von Radwegeverbindungen fällt ebenfalls unter diesen Belang. **93**
- k) **Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (Nr. 10)**
- Besondere Bedeutung erfährt dieser Belang im Hinblick auf die zivile **Anschlussnutzung** entsprechender **militärischer Liegenschaften**. In vielen größeren Städten werden zunehmend Kasernen und militärisch genutzte Flächen frei, so dass umfangreiche Areale mit einem hohen Entwicklungspotential zur Verfügung stehen. Diese **Konversionsflächen** liegen häufig zentrumsnah, sind voll erschlossen und eignen sich deshalb besonders für eine nachfolgende Wohn- oder Mischnutzung. **94**
- l) **Ergebnisse eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer sonstigen städtebaulichen Planung (Nr. 11)**
- Eine Gemeinde hat die Möglichkeit, sogenannte städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen zu beauftragen und zu beschließen. **95**
- Im Unterschied zum rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan entfalten derartige Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen als solche keine unmittelbare Rechtswirkung. Über Nr. 11 werden die Ergebnisse beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte aber zum zwingenden Inhalt der Abwägungsentscheidung eines Bauleitplanes. Hauptanwendungsfall sind sogenannte **Einzelhandelskonzepte**, bei welchen eine Gemeinde für ihr Gemeindegebiet oder bestimmte Gemeindeteile klärt, welche Auswirkungen die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe für entsprechende Strukturen im Gemeindegebiet hat und in welchem Umfang neuer Einzelhandel zugelassen werden kann. **96**
- Häufig gibt es Streitigkeiten über die Rechtmäßigkeit entsprechender Konzepte, die wiederum auf Einzelhandelsgutachten aufbauen. Dabei sind es gerade die Grundannahmen, insbesondere die Kaufkraftabschöpfung, die von den jeweiligen Interessengruppen unterschiedlich gesehen werden. **97**
- Als sonstige städtebauliche Planungen sind sogenannte Rahmenpläne zu benennen, die dazu dienen, die Bauleitplanung vorzubereiten.¹⁰⁹ **98**
- m) **Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Nr. 12)**
- Der **Hochwasserschutz** hat in den letzten Jahren infolge der zahlreich aufgetretenen Schäden eine erhebliche Bedeutung erfahren. Er ist im Rahmen der Bauleitplanung in unterschiedlicher Hinsicht zu berücksichtigen. Zum einen geht es entsprechend den Grundsätzen des Hochwasserschutzes gem. §§ 72 ff. WHG um den Rückhalt von Hochwasser. Angesprochen sind hier Retentionsflächen sowie Rückhaltebecken, um einen geordneten Abfluss bei auftretendem Hochwasser ohne Schädigung Dritter zu ermöglichen. **99**
- Zum anderen geht es um die **Vorbeugung vor Hochwasserschäden** in den Bereichen, in denen mit dem Auftreten von Hochwasser zu rechnen ist. Hier soll auf die Ausweisung von weiterem Bauland verzichtet werden. Insoweit besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, Flächen festzusetzen, die von der Bebauung freizuhalten sind. **100**

¹⁰⁹ Vgl. hierzu auch Rn. 11 ff.

§ 1 BauGB

Praxishinweis

In Überschwemmungsgebieten ist eine Ausweisung neuer Baugebiete nur unter den engen Voraussetzungen des § 78 WHG möglich.

- 101** Weiterführende Hinweise zum Thema Hochwasser und den entsprechenden Darstellungen bzw. Festsetzungsmöglichkeiten siehe § 5 Abs. 2 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 sowie § 9 Abs. 6a BauGB.

n) **Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (Nr. 13)**

- 101a** Dieser städtebauliche Belang wurde eingefügt durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014.¹¹⁰ Die Vorschrift wurde flankiert durch die Regelungen des § 246 Abs. 8-17, die jedoch bis 31.12.2019 befristet waren. Diese Regelungen erleichterten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende. Die Begriffe „Flüchtlinge“ und „Asylbegehrende“ sind im BauGB selbst nicht definiert. Die im Ausländerrecht geltenden Definitionen sind insoweit maßgeblich. Der Begriff des Flüchtlings wird in § 3 Abs. 1 Asylverfahrensgesetz definiert. Asylbegehrende (früher: Asylbewerber) sind Personen, die Asylberechtigung beantragt haben, jedoch nur bis zum Abschluss des Verfahrens. Asylberechtigte unterfallen dem Abs. 6 Nr. 13 nicht, denn insoweit besteht auch keine staatliche Unterbringungspflicht. Der Gruppe gleichgestellt sind subsidiär Schutzberechtigte und Geduldete.¹¹¹

o) **Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (Nr. 14)**

- 101b** Mit dieser Ergänzung des Katalogs der städtebaulichen Belange durch die BauGB-Novelle 2021 sollte die Bedeutung von Grün- und Freiflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung hervorgehoben werden. Der starke Zuzug in die Städte und die forcierte Innenentwicklung erfordern im gleichen Maße Flächen für die Naherholung der städtischen Bevölkerung und zugleich Flächen, die positive (klein-)klimatische Funktionen übernehmen. Um den Belangen Rechnung zu tragen, kann insbesondere von der Festsetzungsmöglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Gebrauch gemacht werden.

4. Das Abwägungsgebot (Abs. 7)

a) Allgemeines

- 102** Das **Abwägungsgebot** nach § 1 Abs. 7 BauGB ist das **zentrale Element** zur Steuerung der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde. Hiernach sind alle von der Planung berührten **öffentlichen und privaten Belange** gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei handelt es sich bei dem Abwägungsgebot um eine **spezifische Ausprägung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes**. Es zielt darauf ab, dass das Abwägungsergebnis, also die planerischen Darstellungen bzw. Festsetzungen, der vorhandenen Gesamtsituation gerecht wird. Die besondere Schwierigkeit im Rahmen der Bauleitplanung liegt darin, dass sie naturgemäß eine Vielzahl **widerstreitender Interessen** (Belange) betrifft, die teils für den Plangeber nicht einmal offen erkennbar sind. Die Anforderungen an einen sachgerechten, fehlerfreien Abwägungsvorgang und ein entsprechendes Abwägungsergebnis lassen sich indes nicht unmittelbar aus dem Wortlaut der Vorschrift ableiten, sondern sind ganz maßgeblich durch die Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte und des Bundesverwaltungsgerichts geprägt, deren wesentlichen Leitlinien nachfolgend dargestellt werden. Aber auch hiernach ergibt sich kein feststehendes Schema, das der Plangeber gleich einer Checkliste abarbeiten könnte, um den Anforderungen zu genügen. Insbesondere welche Belange

¹¹⁰ BGBl. I S. 1748.

¹¹¹ Brügelmann/Gierke, § 1 Rn. 1273 f.

in die Abwägung einzustellen sind, kann nur nach dem konkreten Planungsvorhaben bestimmt werden.

Gleichwohl besteht weit gehende Einigkeit über die **Struktur**, nach der eine sachgerechte Abwägung zu erfolgen hat.¹¹² Bereits das BauGB unterscheidet zwischen dem **Abwägungsvorgang** und dem **Abwägungsergebnis**. Insbesondere die Fehlerbeachtlichkeit gem. § 214 BauGB knüpft an diese Unterscheidung an, vgl. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Bei dem Abwägungsvorgang handelt es sich um die **Ermittlung, Sammlung und Gewichtung des abwägungsrelevanten Materials** (der zu berücksichtigenden Belange). Auf Grundlage des so vorbereiteten Materials ist anschließend ein **gerechter Ausgleich** zwischen den betroffenen Belangen mit Rücksicht auf ihr jeweiliges Gewicht zu treffen. Das bedeutet, der Plangeber passt seine Planungen soweit möglich und erforderlich den betroffenen Belangen an oder stellt diese zurück, soweit andere, von ihm als gewichtiger angesehene Belange dies erfordern. Hieraus resultieren die einzelnen **textlichen** und **zeichnerischen Festsetzungen** bzw. **Darstellungen**, das sogenannte **Abwägungsergebnis**. 103

Ein Zusammenhang zwischen dem der Sammlung des abwägungsrelevanten Materials dienenden förmlichen Verfahren (§§ 3, 4, 4a BauGB), dem Abwägungsvorgang und dem Abwägungsergebnis besteht insoweit, als die prozedurale Richtigkeit von Verfahren und Abwägungsvorgang Gewähr dafür leisten, dass auch das Abwägungsergebnis gerecht ist: Ein Plangeber, der alle abwägungsrelevanten Belange durch ein fehlerfreies Verfahren ermittelt und sodann zutreffend gewichtet hat, wird in aller Regel auch zu einem insgesamt ausgewogenen Abwägungsergebnis gelangen, das sich im Rahmen seiner planerischen Gestaltungsfreiheit hält. 104

Neben den konkreten Belangen, wie sie sich aus den Stellungnahmen der zu beteiligenden Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben, enthält § 1 BauGB in seinen Absätzen 5 und 6 eine abstrakte, nicht abschließende Aufzählung derjenigen Belange, die grundsätzlich bei jeder Planung zu berücksichtigen sind, soweit sie tatsächlich betroffen sind. 105

b) Abwägungsgebot und Gestaltungsfreiheit des Plangebers

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach der Rechtsprechung des **BVerwG**¹¹³ wird das **Abwägungsgebot verletzt**, wenn 106

- eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall),
- in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit),
- die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt (Abwägungsfehlschätzung) oder
- der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Innerhalb des vorstehend beschriebenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendiger Weise für die Zurückstellung des anderen entscheidet. Innerhalb jenes Rahmens ist nämlich das Vorziehen oder Zurücksetzen bestimmter Belange überhaupt kein nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung, sondern eine geradezu elementare **planerische Entscheidung**, die zum Ausdruck bringt, wie und in welche Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich geordnet fortentwickeln will. Damit ist notwendig der Planungskontrolle der Verwaltungsgerichte eine Grenze 107

¹¹² Grundlegend: BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66 – juris; BVerwG, Urt. v. 14.2.1975 – 4 C 21.74 – juris.

¹¹³ BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66 – BVerwGE 34, 301, 309; BVerwG, Urt. v. 14.2.1975 – 4 C 21.74 – BVerwGE 45, 309, 312.

§ 1 BauGB

gezogen.¹¹⁴ Eine Verletzung des Abwägungsgebots führt nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Hier sind die Vorschriften über die **Planerhaltung** (§§ 214, 215 BauGB) zu berücksichtigen, wonach Fehler im Abwägungsvorgang nur erheblich sind, wenn sie **offensichtlich** und **auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind**. Fehler im Abwägungsvorgang sind außerdem innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bauleitplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend zu machen, sonst werden sie unbeachtlich.¹¹⁵

108 Mit Rücksicht auf die eingangs zitierte Rechtsprechung des **BVerwG** sind zur Vermeidung einer Verletzung des Abwägungsgebotes folgende Schritte einzuhalten:

- sorgfältige **Ermittlung und Zusammenstellung** aller betroffenen Belange (Abwägungsmaterial);
- Auswahl der mehr als geringfügig betroffenen, städtebaulich relevanten Belange und anschließende **Gewichtung** nach objektiver Bedeutung und Ausmaß ihres Betroffenseins;
- Vornahme eines gerechten **Ausgleichs** der widerstreitenden Belange.

c) Abwägungsvorgang

aa) Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

109 Der **Abwägungsvorgang** beginnt mit der Zusammenstellung – der Sammlung – des Abwägungsmaterials, also der Informationen über die von der Planung betroffenen Belange. Dies gibt § 2 Abs. 3 BauGB vor, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten sind. Nicht abwägungsbeachtlich i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB sind geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, oder solche, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren.¹¹⁶ Solche nicht abwägungsrelevanten Belange können für das weitere Verfahren außer Betracht gelassen werden. Während die positiven Folgen der beabsichtigten Planung meist bekannt sind, weil diese i.S.d. Planerforderlichkeit gerade Anlass der Planaufstellung sind, kommt der **Zusammenstellung des Abwägungsmaterials** vor allem die Aufgabe zu, die negativen Folgen der Planung zu erkennen und zu dokumentieren. Eine wesentliche Erkenntnisquelle ist dabei die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**. So erlangt der Plangeber im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie im sogenannten **Scoping-Verfahren** (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) erste wichtige Anhaltspunkte dafür, welche Belange betroffen sind. Ihm wird damit die Möglichkeit eröffnet, dort, wo er weiteren Nachforschungsbedarf sieht, Sachverhalte tiefergehend zu ermitteln, erforderlichenfalls **Sachverständigengutachten** zu beauftragen und die Ergebnisse bis zur förmlichen Auslegung **in den Planentwurf einzuarbeiten**. Nach der förmlichen Offenlage liegen ihm dann die fundierten schriftlichen Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit und Behörden als weiteres Abwägungsmaterial vor.

110 Durch die (frühzeitige) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird dem Plangeber ein großer Teil seiner Ermittlungsaufgabe abgenommen. Er kann sich aber keinesfalls darauf verlassen, dass die Öffentlichkeit und die beteiligten Fachbehörden tatsächlich alle betroffenen Belange erkennen und der Gemeinde pflichtgemäß mitteilen. Zwar führt ein solches **Ermittlungsdefizit** nicht zwangsläufig zu einem Fehler im Abwägungsvorgang, denn gem. § 4a Abs. 6 BauGB können solche Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, die im Beteiligungsverfahren nicht rechtzeitig abgegeben wurden, sofern der Plangeber deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte erkennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes auch nicht von Bedeutung ist. Damit gehören aber auch solche Belange, die zwar im Beteiligungsverfahren nicht vorgetragen wurden, sich der Gemeinde aber **hätten aufdrängen müssen**, zwingend zum Abwägungsmaterial. Werden diese Belange überse-

¹¹⁴ BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66 – BVerwGE 34, 301, 309.

¹¹⁵ Zu den Fehlerfolgen im Einzelnen siehe §§ 214, 215 BauGB.

¹¹⁶ BVerwG, Beschl. v. 9.1.2018 – 4 BN 33/17 – juris.

hen, liegt ein Abwägungsdefizit vor, das die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes nach sich ziehen kann. Besondere Sorgfalt ist dann an den Tag zu legen, wenn Nachbarn einer Planung erhebliche Nachteile, insbesondere im Hinblick auf eine Verschattung, hinnehmen müssen. In diesen Fällen verlangt die Rechtsprechung eine genaue Ermittlung der Beeinträchtigung. Gegenüberzustellen ist der Istzustand mit der sich aufgrund der zulässigen Bebauung ergebenden Situation. Dann könne im Rahmen der Abwägung erst entschieden werden, ob eine zu erwartende Verschattung nach der gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung im Einzelfall hinzunehmen ist.¹¹⁷ Parallel zum Beteiligungsverfahren muss der Plangeber daher vorsorglich auch **eigene Überlegungen und Ermittlungen** anstellen, welche städtebaulichen Belange durch die Planung betroffen sind. Als Handreichung dienen ihm dazu § 1 Abs. 5, 6, § 1a BauGB, worin umfassend, jedoch nicht abschließend, diejenigen Belange aufgeführt sind, die abstrakt von der Aufstellung eines Bauleitplans betroffen sein könnten. Im Übrigen sind Belange, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über einen Bauleitplan nicht erkennbar waren, nicht abwägungsbeachtlich. Was die planende Stelle nicht „sieht“ und nach den gegebenen Umständen nicht zu „sehen“ braucht, kann und muss sie in der Abwägung nicht berücksichtigen.¹¹⁸ Die Ermittlungspflichten des § 2 Abs. 3 BauGB erstrecken sich deshalb nicht auf Umstände, deren Ermittlung der Gemeinde unmöglich ist.¹¹⁹

Eine weitere wichtige Erkenntnisquelle ist der **Umweltbericht** gem. § 2a BauGB, der vom Plangeber anzufertigen oder zu beauftragen ist, selbst aber nur umweltrelevante Informationen, nicht jedoch eine vorweggenommene Abwägung enthält. Die Ergebnisse des Umweltberichts gehören damit zum abwägungsrelevanten Material. Dies gilt mit der Einschränkung, dass sich aus dem Umweltbericht im Einzelfall Umstände ergeben, die zwingenden naturschutzrechtlichen Vorschriften unterliegen und somit nicht der Abwägung zugänglich sind.¹²⁰

111

Besonders sorgfältig müssen die Belange des **Umweltschutzes** ermittelt werden.¹²¹ Gleiches gilt für die aus dem **Grundeigentum** und seiner Nutzung resultierenden privaten Interessen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das unter dem Schutz von **Art. 14 GG** stehende Grundeigentum bedarf stets der Rechtfertigung durch entsprechende gewichtige **Gemeinwohlbelange**.¹²² Dies gilt insbesondere für die Inanspruchnahme von Privateigentum zu öffentlichen Zwecken, z.B. für Verkehrsflächen.¹²³ Auch die Beschneidung bislang bestehender zusätzlicher Bebauungsoptionen eines Grundstückseigentümers ist sorgfältig zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen.¹²⁴

112

Zur Vorbereitung des weiteren Abwägungsvorgangs kann es auch erforderlich sein, **Planungsalternativen** zu untersuchen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Bauleitplanung gravierende Auswirkungen auf privates Grundeigentum hat. Die Prüfung von Planalternativen ist dann unmittelbare Folge des bei der Abwägung zu beachtenden Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit.¹²⁵ Die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ist daher defizitär, wenn sich ernsthaft anbietende Alternativlösungen nicht erwogen wurden.¹²⁶ Planalternativen sind in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn sie sich nach den konkreten Verhältnissen aufdrängen oder naheliegen. Es müssen dabei nicht verschiedene Bauleitplanentwürfe erstellt werden; es genügt, mögliche Alternativen zu dem Planentwurf auch in Betracht zu

113

117 VGH München, Urt. v. 31.1.2013 – 1 N 11.2087 – juris.

118 BVerwG, Urt. v. 9.04.2008 – 4 CN 1.07 – juris.

119 BVerwG, Beschl. v. 12.6.2018 – 4 B 71/17, Rn. 7 – juris.

120 Vgl. hierzu Rn. 77.

121 Vgl. hierzu ausführlich Rn. 62 ff.

122 Vgl. BVerwG, Urt. v. 26.8.1993 – 4 C 24.91 – NVwZ 1994, 275 m.w.N.

123 Vgl. hierzu ausführlich Rn. 114.

124 VGH Kassel, Urt. v. 25.9.2014 – 4 C 1328/12.N – juris.

125 VGH Mannheim, Urt. v. 13.2.2008 – 3 S 2282/06 – NVwZ-RR 2008, 676.

126 BVerwG, Beschl. v. 19.8.2015 – 4 BN 24/15, Rn. 5 – juris.

§ 1 BauGB

ziehen. Unzulässig ist jedoch ein vorzeitiger Ausschluss von Planalternativen während des Planaufstellungsverfahrens.¹²⁷

- 114** Hat die Gemeinde auf diese Weise das gesamte Abwägungsmaterial zusammengestellt, muss sie, um ihrer Ermittlungspflicht Genüge zu tun, prüfen, ob die erlangten Informationen zu den einzelnen betroffenen Belangen ausreichen, um deren Gewicht zutreffend zu bewerten. Es wird sich dabei häufig als erforderlich erweisen, bestimmte durch die Planung betroffene Belange durch **Sachverständigengutachten** weiter aufklären zu lassen. Hierzu gehören typischerweise Gutachten zur **Verkehrs- und Lärmprognose** oder **naturschutzfachliche Gutachten** zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaftsbild sowie über die Auswirkungen der Planung auf eventuell vorhandene **geschützte Arten und Lebensräume**.
- 115** Zur Vermeidung von Fehlern im weiteren Verfahren hat es sich als sinnvoll erwiesen, das gesamte abwägungsrelevante Material, zusammengefasst, thematisch strukturiert und mit Quellenangabe versehen in einer Tabelle darzustellen. Dabei ist es zweckdienlich, auch zusätzliche Spalten für die weitere Behandlung des jeweils betroffenen Belangs und für den späteren Abwägungsvorschlag vorzusehen. Auf diese Weise wird vermieden, dass ein bereits als betroffen erkannter Belang im weiteren Abwägungsvorgang übersehen wird. Durch die thematische Zusammenfassung gleichgerichteter Stellungnahmen wird deren einheitliche Behandlung gewährleistet. Diese Tabelle ist von der frühzeitigen Beteiligung bis zum Satzungsbeschluss fortzuschreiben und kann in einem gerichtlichen Normenkontrollverfahren unter anderem als Nachweis für den ordnungsgemäßen Abwägungsvorgang dienen.

Beispiel**Tabellarische Erfassung des Abwägungsmaterials:**

	Behörde, TöB, Privater (Referenz)	Thema, Inhalt der Stellungnahme	Behandlung u. Abwä- gungsvorschlag
1	Kreisausschuss [...] 25.4.2008 TÖB-2008-825-1101	Ausschluss Einzelhandel: <i>Auf der Grundlage der bereits durchgeführten Einzelhandelsuntersuchungen und des abgestimmten Ergebnisses, auf der gegenüberliegenden Seite der Tiergartenstraße Einzelhandelsstandorte zu etablieren, sollten Einzelhandelnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Absicht ist als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB unter den textlichen Festsetzungen, hier unter 1. Art der baulichen Nutzung, zu ergänzen.</i>	<i>Der Ausschluss von Einzelhandel soll mit Hinweis auf die Ziele der Raumordnung erfolgen. Selbstvermarktung von im Gebiet produzierten Waren ist nach den Zielen des Regionalplan Südhessen (RPS) zulässig und soll daher im Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen werden. Im Übrigen sind Einzelhandelnutzungen in den im RPS dargestellten Bereichen für Industrie und Gewerbe unzulässig.</i> Beschlussvorschlag: <i>Die ergänzende Stellungnahme der Kreisverwaltung wurde entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt.</i>

127 BVerwG, Beschl. v. 28.8.1987 – 4 N 1.86 – NVwZ 1988, 351; OVG Bremen, Urt. v. 30.7.1985 – 1 N 3.83 – juris; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, § 1 Rn. 202.

	Behörde, TöB, Privater (Referenz)	Thema, Inhalt der Stellungnahme	Behandlung u. Abwägungsvorschlag
			<i>An der Zulässigkeit der Selbstvermarktung wird festgehalten, da keine wesentlichen Auswirkungen für den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten sind und Einklang mit den Zielen der RO besteht.</i>
2	[...]		

bb) Gewichtung der betroffenen Belange

Die Gewichtung der von der Planung betroffenen abwägungsrelevanten Belange (§ 2 Abs. 3 BauGB) richtet sich maßgeblich nach deren tatsächlichen Betroffensein, also in welchem konkreten Ausmaß der jeweilige Belang von der Planung berührt wird. Dabei gibt es keinen abstrakten Vorrang bestimmter Belange. Namentlich macht es keinen Unterschied, ob ein von der Planung betroffener Belang in § 1 Abs. 5, Abs. 6 oder § 1a BauGB genannt ist.¹²⁸ Verfehlt wäre daher die Annahme, ein bestimmter Belang, sobald er betroffen ist, sei im Rahmen der Abwägung nicht mehr zu überwinden.

116

Allerdings sind in der Rechtsprechung des **BVerwG** bestimmte Belange **hervorgehoben**, in dem Sinne, dass es im Falle ihres Betroffenseins zur Überwindung einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Hier sind insbesondere die Belange des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** zu nennen.¹²⁹ Besonderes Gewicht kommt ferner dem Eigentum der Planbetroffenen zu. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das unter dem Schutz von Art. 14 GG stehende **Grundeigentum** bedürfen stets der Rechtfertigung durch entsprechend gewichtige Gemeinwohlbelange.¹³⁰ Dies gilt umso mehr, wenn die Bauleitplanung „**enteignungsträchtig**“ ist, beispielsweise auf einem Privatgrundstück eine Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wird. Aus der Funktion des Abwägungsgebots im Rahmen der Inhaltsbestimmung des Eigentums durch Bauleitplanung folgt, dass die (strengeren) Voraussetzungen für die Enteignung vom Abwägungsgebot zwar grundsätzlich nicht verlangt werden,¹³¹ in die Abwägung aber einzubeziehen ist, dass bestimmte Festsetzungen im Bebauungsplan „enteignungsträchtig“ sein können.¹³² Wird auf Privatgrundstücken eine öffentliche Nutzung als Verkehrsfläche festgesetzt, wird das Grundeigentum an den im Plangebiet liegenden Flächen für die Zukunft in entsprechender Weise inhaltlich bestimmt und gestaltet. Dies ist eine Frage der **Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums** i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, so dass auch nach dieser Verfassungsbestimmung zu beurteilen ist, ob die Straßen- und Wegeplanung zulässig ist, und zwar selbst dann, wenn der Grundstückseigentümer aus Gründen des Vertrauensschutzes einen Entschädigungsanspruch nach §§ 39 ff. BauGB haben sollte.¹³³ Die planende Gemeinde muss sich der Tragweite ihrer Entscheidung hinsichtlich der entfallenden **Privatnützigkeit** bewusst werden und Anlass wie Ausmaß des Eingriffs in die bisherige Eigentumsnutzung strikt am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit messen lassen. Das öffentliche Interesse an der geplanten Nutzung des betroffenen Grundstücks ist mit allen betroffenen – insbesondere den aus dem Eigentum abge-

117

128 BVerwG, Beschl. v. 5.4.1993 – 4 NB 3/91 – NVwZ 1994, 288.

129 BVerwG, Beschl. v. 31.1.1997 – 4 NB 27/96 – BauR 1997, 794; vgl. hierzu Rn. 62 ff.

130 BVerwG, Urt. v. 26.8.1993 – 4 C 24.91 – NVwZ 1994, 275.

131 Vgl. BVerwG, Beschl. v. 5.1.2001 – 4 B 57.00 – NVwZ-RR 2001, 422.

132 Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, § 1 Rn. 209.

133 Vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 22.1.1999 – 1 BvR 565/91 – NVwZ 1999, 979; BVerwG, Beschl. v. 11.3.1998 – 4 BN 6.98 – BauR 1998, 515.

§ 1 BauGB

leiteten – privaten Interessen abzuwägen. Deshalb ist die Entziehung oder Beschränkung der Privatnützigkeit von Grundstücken zugunsten öffentlicher Nutzung nur dann im Ergebnis mit dem Abwägungsgebot vereinbar, wenn und soweit die Gemeinde **hierfür hinreichend gewichtige öffentliche Belange** anführen kann.¹³⁴

- 117a** Besondere Sorgfalt im Rahmen der Abwägung ist ferner geboten bei der Festsetzung von **Konzentrationsflächen**, denen die Rechtswirkungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB zugeacht sind. Typischer Anwendungsfall ist die Ausweisung von Konzentrationsflächen für **Windkraftanlagen** in Flächennutzungsplänen. Soll eine planerische Entscheidung die Wirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB auslösen, verlangt das Abwägungsgebot die Entwicklung eines schlüssigen Gesamtkonzepts, das sich auf den gesamten Außenbereich erstreckt.¹³⁵ Danach sind zunächst „**harte Tabuzonen**“ zu ermitteln und aus dem Planungsprozess auszuschneiden. In diesem Modell kennzeichnet der Begriff der harten Tabuzonen die Teile des Gemeindegebiets, die für eine Windenergienutzung, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen, nicht in Betracht kommen, also „schlechthin“ ungeeignet sind. Auf solchen Flächen scheidet die Nutzung der Windenergie an § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, für eine Abwägung der widerstreitenden Belange bleibt insoweit kein Raum. Im Anschluss sind die „**weichen Tabuzonen**“ zu ermitteln und aus dem Planungsprozess auszuschneiden. Die Ermittlung der weichen Tabuzonen beruht auf dem freien planerischen Willen der Gemeinde, durch den anhand bestimmter Vorgaben den betroffenen städtebaulichen Belangen Rechnung getragen werden soll. Nur in diesem Rahmen kann und darf eine Abwägung stattfinden. Die nach Abzug der harten und weichen Tabuzonen verbleibenden **Potenzialflächen** sind anschließend zu den auf ihnen konkurrierenden Nutzungen in Beziehung zu setzen, indem die gegen die Ausweisung eines Landschaftsraums als Konzentrationszone sprechenden öffentlichen Belange mit dem Anliegen abzuwägen sind, der Windenergienutzung an geeigneten Standorten eine Chance zu geben, die ihrer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gerecht wird.¹³⁶ Das Ergebnis der Planung muss daher der Windenergienutzung „substanzial“ Raum verschaffen. Die Darstellung von Konzentrationsflächen darf also nicht zur Folge haben, dass keine oder nur unverhältnismäßig wenige Windenergieanlagen im Ergebnis errichtet werden können. Ist das der Fall, sind die Parameter für die Bildung der weichen Tabuzonen neu zu justieren oder die Gemeinde muss von der Planung Abstand nehmen. Zur Vermeidung eines Fehlers im Abwägungsvorgang muss sich die Gemeinde den Unterschied zwischen harten und weichen Tabuzonen bewusst machen und diesen dokumentieren.¹³⁷

Praxishinweis



Anders als bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials handelt es sich bei der Gewichtung der betroffenen Belange überwiegend um einen gedanklichen Vorgang, dessen wesentliche Züge aber Eingang in die Begründung zum Bauleitplan finden müssen.

- 118** Im Übrigen muss die Gemeinde konkret beurteilen, wie gravierend die Beeinträchtigung eines betroffenen Belangs ist. Dabei ist auf das Empfinden eines **Durchschnittsmenschen** und nicht auf die Umstände der individuell Betroffenen abzustellen.¹³⁸ Setzt sich die Gemeinde über eine objektiv gravierende Betroffenheit leichtfertig hinweg, indiziert das eine **Fehlengewichtung**, die einen Fehler im Abwägungsvorgang nach sich zieht. Neben den negativen Auswirkungen muss die Gemeinde denknotwendig auch die positiven Auswirkungen

¹³⁴ VGH Mannheim, Urt. v. 13.2.2008 – 3 S 2282/06 – NVwZ-RR 2008, 676 ff. m.w.N.

¹³⁵ StRspr, vgl. BVerwG, Urt. v. 13.12.2012 – 4 CN 1/11 – NVwZ 2013, 519 Rn. 9 ff.; Urt. v. 18.8.2015 – 4 CN 7/14 – NVwZ 2016, 396 Rn. 8.

¹³⁶ OVG Saarlouis, Urt. v. 4.2.2020 – 2 C 341/18.

¹³⁷ BVerwG, Urt. v. 11.4.2013 – 4 CN 2/12 – juris; Beschl. v. 9.2.2015 – 4 BN 20/14, Rn. 2 – juris.

¹³⁸ BVerwG, Beschl. v. 5.10.2005 – 4 BN 39.05 – BauR 2006, 480.

gen bewerten, um im nächsten Schritt des Abwägungsvorgangs einen sachgerechten Ausgleich zwischen den widerstreitenden Belangen vornehmen zu können.

cc) Ausgleich der betroffenen Belange

Hinsichtlich derjenigen von der Planung betroffenen Belange, die sich nicht in Einklang bringen lassen, muss der Plangeber schließlich eine sachgerechte, eigenverantwortliche Entscheidung treffen, nämlich welche der widerstreitenden Belange er als **vorzugswürdig** ansieht und welche er zurückstellt. Letzteres bedeutet, dass er eine planbedingte Beeinträchtigung schützenswerter Belange in Kauf nimmt, um einem öffentlichen Belang, den er als gewichtiger ansieht, zu dienen. Es handelt sich mithin um den **Kern der planerischen Entscheidung**, deren Ergebnis der Satzungsbeschluss über den Bauleitplan ist. Bei dem so beschriebenen Ausgleich der betroffenen Belange kommt der Gemeinde ein weiter Gestaltungsspielraum zu, dessen Grenzen durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gesetzt sind. Denn der Gemeinde ist gerade kein bestimmtes fachliches Ziel vorgegeben, anhand dessen sich beurteilen ließe, ob ein bestimmtes Abwägungsergebnis richtig oder falsch ist. Sie kann sich vielmehr der zulässigen städtebaulichen Zielsetzungen frei bedienen. Die Grenze des planerischen **Gestaltungsspielraums** ist dort zu ziehen, wo die Gemeinde einen objektiv gewichtigen oder auch nur von ihr erkennbar als gewichtig angesehenen Belang ohne eine dem Gewicht des betroffenen Belangs entsprechende Rechtfertigung zurückstellt. Besonders hohe Anforderungen an die Rechtfertigung sind zu stellen, wenn Belange des privaten Eigentums oder des Natur- und Landschaftsschutzes zurückgestellt werden sollen.

119

Bei dem Ausgleich der widerstreitenden durch die Planung betroffenen Belange muss es stets das Ziel des Plangebers sein, die durch die Planung selbst hervorgerufenen oder von ihr vorgefundenen Konflikte durch geeignete Festsetzungen zu lösen (**Gebot der Konfliktbewältigung**). Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zulasten betroffener Belange letztlich ungelöst bleiben.¹³⁹ Dabei ist es freilich möglich, Konflikte auszuklammern, die auf der nachgelagerten Ebene der Vorhabenzulassung absehbar gelöst werden können (zulässiger **Konflikttransfer**). Überschritten sind die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung allerdings, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird.¹⁴⁰ Auch muss das nachgelagerte Verfahren überhaupt zur entsprechenden Konfliktlösung geeignet sein: Die Ausklammerung der Innenschließung eines Baugebiets unter Verweis auf die Möglichkeiten des nachfolgenden Umlegungsverfahrens ist unter diesem Gesichtspunkt unzulässig.¹⁴¹ In diesem Zusammenhang darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass im Zuge der weit reichenden Abschaffung der präventiven Baukontrolle in den meisten Fällen überhaupt kein nachgelagertes Genehmigungsverfahren mehr durchzuführen ist. Das spricht dafür, dass jedenfalls schwierige Konflikte, die nur unter Einbeziehung von Sachverständigen zu lösen sind, in der Planung generell nicht ausgeklammert werden können, wenn die durch die Planung zugelassenen konfliktträchtigen Vorhaben nach der einschlägigen Landesbauordnung von der Genehmigungspflicht freigestellt sind.¹⁴²

120

Der Abwägungsbeschluss kann zusammen mit dem Beschluss über den Bauleitplan erfolgen und ist dem Gemeindeparlament vorbehalten. Die Abwägungsentscheidung kann allerdings, wie in der Praxis üblich, durch die Verwaltung oder ein beauftragtes Planungsbüro bis ins Detail vorbereitet sein. Die tragenden Erwägungen der Gemeinde für das Zurückstellen eines von der Planung betroffenen Belangs müssen in die Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss aufgenommen werden oder auf andere Weise Niederschlag im **Sitzungsprotokoll** des Gemeinderats finden, um die Transparenz des Abwägungsvorgangs zu gewährleisten.

121

139 BVerwG, Beschl. v. 14.7.1994 – 4 NB 25/94 – NVwZ-RR 1995, 130-131.

140 BVerwG, Beschl. v. 20.4.2010 – 4 BN 17/10 – juris Rn. 3.

141 BVerwG U. v. 5.5.2015 – 4 CN 4/14 – ZfBR 2015, 689.

142 Vgl. VGH Kassel, Urt. v. 22.4.2010 – 4 C 327/09.N und 4 C 326/09.N – juris Rn. 109.

§ 1 BauGB

Die Sitzungsprotokolle der Gemeinde dienen bei der gerichtlichen Überprüfung eines Bebauungsplans neben der Begründung des Bebauungsplans als wichtige Anhaltspunkte für die fehlerfreie Abwägung. Besondere Sorgfalt ist daher bei der Anfertigung der Sitzungsprotokolle aufzuwenden. Die über die Verhandlung des Gemeinderates nach den Vorschriften der jeweiligen Kommunalverfassung¹⁴³ vorschriftsmäßig gefertigte Niederschrift ist eine **öffentliche Urkunde** i.S.d. §§ 415 Abs. 1, 418 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 98 VwGO, die **vollen Beweis** der darin beurkundeten Vorgänge und bezeugten Tatsachen erbringt. Ein hiergegen gerichteter **Zeugenebeweis** durch Vernehmung der Gemeindevertreter ist daher i.d.R. unzulässig.¹⁴⁴ Jedenfalls die Rechtfertigung für die Zurückstellung besonders gewichtiger Belange sollte darüber hinaus auch in der **Begründung** zum Bebauungsplan dargestellt werden.

VII. Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (Abs. 8)

- 122** § 1 Abs. 8 BauGB stellt klar, dass die Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten. Die Existenz eines Bebauungsplans, selbst wenn er **funktionslos** sein sollte, kann daher nicht durch bloße Aufhebung des Satzungsbeschlusses oder, falls eine Genehmigung der oberen Bauaufsicht erforderlich war, durch Rücknahme derselben erreicht werden. Die Gemeinde muss daher das gesamte Aufstellungsverfahren einschließlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen. Die Aufhebungssatzung kann mit der Aufstellung eines neuen Plans verbunden werden (wie es im Regelfall auch geschieht), aber auch „isoliert“ für sich erlassen werden, ohne dass ein neuer Plan an die Stelle des bisherigen treten soll.¹⁴⁵ Ein Bebauungsplan, der einen oder mehrere vorangegangene Bebauungspläne ersetzt, enthält konkludent die Aussage, dass mit seinem Inkrafttreten die Vorgängerbebauungspläne aufgehoben sind. Enthält der Bebauungsplan keine ausdrücklich abweichende Regelung, findet der ersetzte Bebauungsplan aber erneute Anwendung, wenn die Unwirksamkeit des aktuellen Bebauungsplans festgestellt wird.¹⁴⁶ Dies kann bei einer Normenkontrolle zur Unzulässigkeit des Antrages führen, wenn der Antragsteller im Falle der begehrten Aufhebung eines ersetzenden Bebauungsplans oder einer Bebauungsplanänderung infolge des dann wieder auflebenden Vorgängerbebauungsplans nicht (oder nur unerheblich) besser gestellt wäre.¹⁴⁷ Bei einer **isolierten Aufhebung** muss die Gemeinde insbesondere in ihrer Abwägung einstellen, welche Folgen die Aufhebung des Plans für die Betroffenen hat und ob die für die Aufhebung sprechenden städtebaulichen Gründe die damit verbundenen Beeinträchtigungen rechtfertigen.¹⁴⁸

143 Vgl. z.B. § 38 GemO BW.

144 VGH Mannheim, Urt. v. 13.2.2008 – 3 S 2282/06 – NVwZ-RR 2008, 676.

145 Vgl. hierzu ausführlich: Brügelmann/Gierke, § 1 Rn. 1606 ff.

146 BVerwG, Urt. v. 10.8.1990 – 4 C 3/90 – BauR 1991, 51.

147 VGH Mannheim, Urt. v. 18.8.2000 – 8 S 2978/99 – BRS 63 Nr. 51.

148 OVG Münster, Urt. v. 4.11.2002 – 7a D 141/00 – juris.

§ 1a BauGB

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(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 in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen 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. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 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 Europäischen Kommission anzuwenden.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Übersicht	Rn.
A. Überblick	1
B. Regelungsgehalt	3
I. Umweltschutz als Abwägungsmaterial (Abs. 1)	3
II. Bodenschutzklausel (Abs. 2)	4
III. Eingriffs-Ausgleichsregelung (Abs. 3)	11
IV. Besonders schutzwürdige Gebiete (Abs. 4)	24
V. Klimaschutzklausel (Abs. 5)	25
1. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	26
2. Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen	27
3. Kein Vorrang im Rahmen der Abwägung	28

§ 1a BauGB

A. Überblick

- 1 § 1a BauGB ergänzt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, in welchem für die Bauleitplanung **bedeutungsvolle abwägungsbeachtliche naturschutzrechtliche Belange** angeführt sind. Zusammen bilden sie den Gegenstand der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die als Kernstück der Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange in städtebaulichen Planungen anzusehen ist.
- 2 § 1a BauGB beinhaltet überdies in Abs. 3 die wichtige Bestimmung zur **Eingriffs-Ausgleichsregelung** und legt fest, wo und wie ein Eingriff in den Naturhaushalt oder die Landschaft ausgeglichen werden kann bzw. muss.
- Absatz 5 beinhaltet die sog. Klimaschutzklausel. Mit dieser Klimaschutzklausel soll der kommunale Klimaschutz im Rahmen der Bauleitplanung aufgewertet werden, indem diese Gesichtspunkte ausdrücklich in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

B. Regelungsgehalt

I. Umweltschutz als Abwägungsmaterial (Abs. 1)

- 3 Nach § 1a Abs. 1 BauGB sind die in dieser Vorschrift genannten umweltrechtlichen Belange, insbesondere die **Bodenschutzklausel** des Abs. 2 bei der Aufstellung der Bauleitpläne einzustellen. Dies korrespondiert mit der verpflichtenden Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten umweltrechtlichen Belange, für die ebenfalls das Gebot der Abwägung gilt (§ 1 Abs. 7 BauGB).

II. Bodenschutzklausel (Abs. 2)

- 4 § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet verschiedene Gebote, die im Zusammenhang mit einem **planungsbedingten Flächenverbrauch** zu berücksichtigen sind.
- 5 Oberstes Gebot ist dabei die Vorgabe, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Hierin spiegelt sich die sogenannte Bodenschutzklausel wider, die ein **flächensparendes Bauen** postuliert. Gerade im Hinblick auf die Bodenversiegelung bestehen über Festsetzungen in einem Bebauungsplan vielfältige Möglichkeiten, dem Rechnung zu tragen, etwa
- durch die Reduzierung von Erschließungsanlagen auf das Mindestmaß,
 - über die zurückhaltende bzw. restriktive Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche oder
 - mittels Festlegung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 6 Eingriffe können aber auch über Vorgaben zur Begrünung von Dächern und Fassaden oder über die Festlegung der Oberflächenbefestigung reduziert werden.
- 7 Was das Begriffsmerkmal des Landschaftsbildes anbelangt, kann durch die Festlegung von Gebäudehöhen oder durch die Ausgestaltung der Dächer ein Eingriff minimiert werden.
- 8 Im Interesse einer möglichst geringen Bodenversiegelung sollen vornehmlich bereits baulich beanspruchte Flächen reaktiviert werden (**sogenanntes Flächenrecycling**) oder **Nachverdichtungen** erfolgen. Insoweit findet sich in § 1a Abs. 2 BauGB der gleiche Wortlaut wieder wie in § 13a BauGB, der die sogenannten Bebauungspläne der Innenentwicklung regelt. Damit soll der Schutz bislang unberührter bzw. baulich nicht beanspruchter Flächen erreicht werden. Die Gemeinde muss sich im Zuge ihrer Planung Gedanken darüber machen, ob die von ihr geplante Ausweisung eines Neubaugebietes unter Umständen durch die Reaktivierung einer bereits baulich genutzten Fläche erreicht werden kann bzw. durch eine Nachver-

dichtung. Befasst sich die Gemeinde überhaupt nicht mit diesen Gesichtspunkten, läuft sie Gefahr, dass ihr Bebauungsplan infolge eines Abwägungsfehlers unwirksam ist.¹

Die in § 1a BauGB genannten Gebote stellen aber **kein Bauverbot** oder Ähnliches dar. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Abwägung ist es möglich, eine entsprechende Neuausweisung von Bauland in bisher unbebauten Bereichen vorzunehmen und damit erstmals Natur und Landschaft in Anspruch zu nehmen.² Insoweit kommt den Belangen des § 1a Abs. 2 BauGB ebenso wie jenen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kein genereller gesetzlicher Vorrang zu.³

§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB ergänzt diese Vorgaben noch durch das Gebot, dass landwirtschaftliche, als Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen, nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden dürfen. Gerade landwirtschaftliche Flächen bzw. Waldflächen sollen in ihrer Gestalt erhalten bleiben. Gleiches gilt für zu Wohnzwecken genutzte Flächen. Hier soll vermieden werden, dass etwa durch die Inanspruchnahme von Wohnbauflächen für andere Zwecke ein neuer entsprechender Bedarf ausgelöst wird mit einem damit wiederum verbundenen neuen Flächenverbrauch. Eine solche **Umwidmung** bedarf einer besonderen Abwägung.⁴ Die Gemeinden sind daher dazu angehalten, die Notwendigkeit der entsprechenden Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen ausdrücklich zu begründen. Im Zuge dieser Begründung sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung in der Gemeinde angestellt werden, aus denen hervorgeht, warum nicht vorrangig Brachflächen oder Baulücken für eine entsprechende bauliche Nutzung aktiviert werden. Auf diese Weise soll die Gemeinde daran erinnert werden, dass vor der Ausweisung bislang landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen eine ausführliche Alternativenprüfung erforderlich ist. Eine Nichtbeachtung dieser Vorgabe kann einen Abwägungsfehler nach sich ziehen.⁵

III. Eingriffs-Ausgleichsregelung (Abs. 3)

§ 1a Abs. 3 BauGB beinhaltet die **Kernvorschrift** über das Verhältnis zwischen Flächenverbrauch durch Bauleitplanung und Naturschutz. Diese Vorschrift dient dem Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft im Falle von baulichen Eingriffen.⁶ § 18 BNatSchG regelt dabei das Konkurrenzverhältnis zwischen den Vorgaben des BauGB und des Bundesnaturschutzgesetzes bei dieser Eingriffsregelung. Gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgt bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die Folge der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind, der Eingriff-Ausgleich nach den Vorgaben des BauGB und nicht nach dem BNatSchG.

So bestimmt § 1a Abs. 3 BauGB, dass über die Frage der Vermeidung eines Eingriffs und den Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes eine **sachgerechte Abwägung** erfolgen muss. Des Weiteren ergibt sich aus dieser Vorschrift, wie der Ausgleich im Falle eines Eingriffes aussehen muss und welche Spielräume die Gemeinde hier hat. Folgende Übersicht verdeutlicht den Aufbau dieser für die Bauleitplanung zentralen Vorschrift:

1 VGH München, Urt. v. 7.8.2012 – 1 N 11.1728 – juris; Beschl. v. 31.1.2017 – 1 NE 16.2191 –, juris.

2 BVerwG, Urt. v. 22.3.2007 – 4 CN 2/06 – BauR 2007, 1365; OVG Lüneburg, Urt. v. 30.7.2015 – 12 KN 265/13 – BauR 2016, 63.

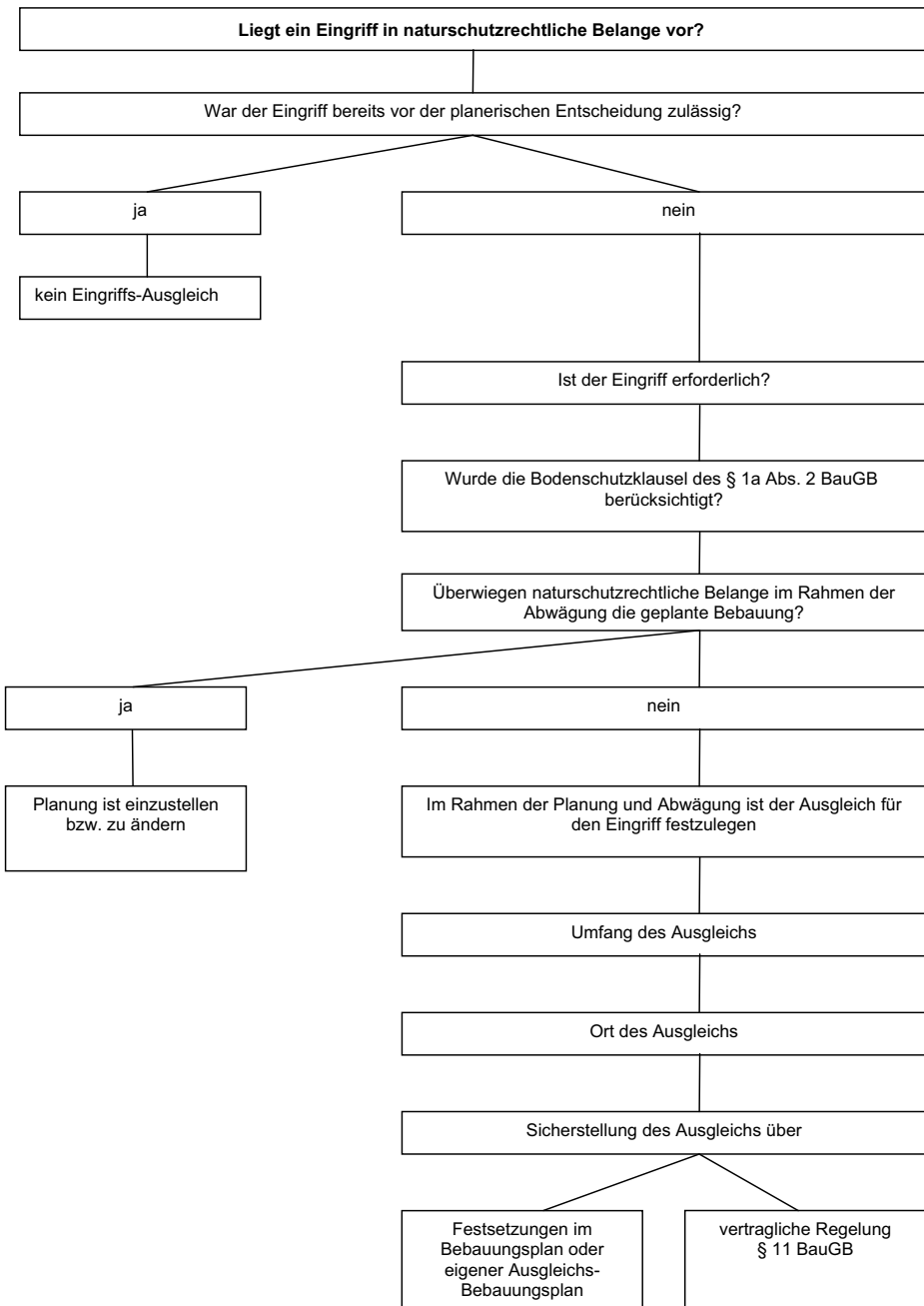
3 BVerwG, Beschl. v. 12.6.2008 – 4 BN 8/08 – BauR 2008, 1416, Abwägungsfehler angenommen vom VGH München, Urt. v. 28.6.2011 – 15 N 08.3388 – BauR 2011, 1782.

4 OVG Lüneburg, Urt. v. 26.5.1997 – 1 L 6175/95 – NVwZ-RR 1998, 161.

5 VGH Mannheim, Urt. v. 9.7.2020 – 5 S 1493/17 – BeckRS 2020, 18967 Rn. 61.

6 OVG Münster, Urt. v. 30.6.1999 – 7 aD 144/97.NE – BRS 62 Nr. 225.

§ 1a BauGB



Die **Eingriffs-Ausgleichsregelung** kommt zunächst nur zum Tragen, wenn überhaupt ein Eingriff in naturschutzrechtliche Belange erfolgt, und auch nur dann, wie § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB klarstellt, wenn dieser Eingriff nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Auszuscheiden von der Eingriffs-Ausgleichsregelung sind somit all jene Flächen, die bereits baulich verbraucht bzw. gem. § 34 BauGB bebaubar sind.⁷

13

Praxishinweis

I Die Möglichkeit, von der Anwendung der Eingriff-Ausgleichsregelung abzusehen, besteht aber nur, soweit nicht der Bebauungsplan eine über den bereits vorhandenen bzw. zulässigen Eingriff hinausgehende Flächenversiegelung zulässt. Im Falle einer Baurechtsmehrung ist in diesem Umfang die Eingriffs-Ausgleichsregelung zur Anwendung zu bringen.

Handelt es sich demgegenüber um entsprechend unbebaute Bereiche, die erstmals von der Planung erfasst werden, muss die Gemeinde im Rahmen ihrer Planung entscheiden, ob der Umfang des beabsichtigten Eingriffs zur Verwirklichung der Planungskonzeption tatsächlich erforderlich ist. Dabei muss die Gemeinde gerade die in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Gebote, insbesondere die Bodenschutzklausel, im Interesse eines sparsamen Flächenverbrauchs berücksichtigen. So kann die Wertigkeit bestimmter unbebauter Flächen so hoch sein, dass das Planungsziel einer Gemeinde nachrangig ist. Die Planung wäre dann einzustellen oder zu ändern.

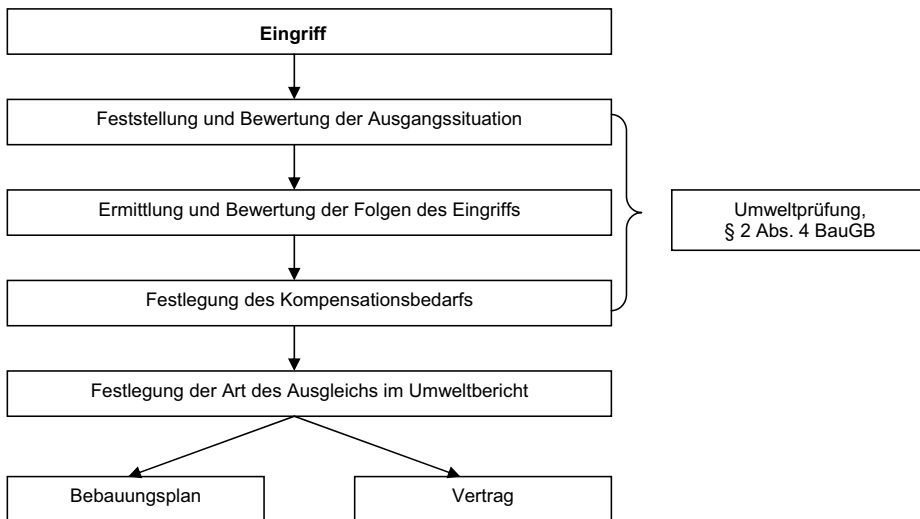
14

§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB stellt klar, dass sowohl der Gesichtspunkt der Vermeidung des Eingriffs als auch sein Ausgleich in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

15

Kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der mit der Planung verbundene Eingriff unvermeidbar ist, also die Planungsziele vorrangig sind und die Bodenschutzklausel berücksichtigt ist, müssen Art und Umfang des Ausgleichs festgelegt werden.

16



Die in der vorstehenden Übersicht genannten Prüfungspunkte sind **verpflichtender Bestandteil der Umweltprüfung**. So gibt § 2 Abs. 4 BauGB vor, dass die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht be-

17

⁷ BVerwG, Beschl. v. 20.5.2003 – 4 BN 57/02 –, Rn. 27, juris, mit dem Hinweis darauf, dass diese Regelung unabhängig davon gilt, zu welchem Zeitpunkt (und unter welcher Rechtslage) das Baurecht entstanden ist.

§ 1a BauGB

geschrieben und bewertet werden müssen. Ermittlung und Bewertung erfolgen dabei nach der sogenannten Anlage 1 zum BauGB, in welcher diese Gesichtspunkte nochmals konkreter dargestellt sind. Hilfestellung bieten hier Handlungsanleitungen als Empfehlungen, wie etwa der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft in Bayern.⁸

Praxishinweis

L *Nach herrschender Rechtsprechung ist ein vollständiger Ausgleich nicht immer zwingend erforderlich.⁹ Dies ist insbesondere dadurch bedingt, dass die Bewertung der Eingriffswirkungen als auch der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Ermessen der Gemeinde steht und der Gemeinde daher eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zusteht, welche nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle zugänglich ist.¹⁰*

- 18** Der konkrete Ausgleich erfolgt i.d.R. dadurch, dass eine mit der Größe des Eingriffs vergleichbare Fläche festgelegt wird, auf der eine **naturschutzrechtliche Aufwertung** stattfinden kann. Aufwertung in diesem Sinne bedeutet, dass die Fläche eine höhere ökologische Qualität erhält, etwa wenn eine landwirtschaftliche Fläche als Streuobstwiese angelegt wird. Die schlichte Erhaltung und Sicherung vorhandener Flächen ist nicht als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme anzusehen.¹¹ Der Verweis in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auf § 15 Abs. 3 BNatSchG zielt darauf ab, dass sich eine Gemeinde bei der Festlegung der Flächen, auf denen ein entsprechender Ausgleich stattfinden soll, besondere Gedanken machen muss, sollte es sich hier um land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen handeln. Es sollen vorrangig Maßnahmen zur Entseelung, Maßnahmen für eine Wiedervernetzung von Lebensräumen und sonstige Pflegemaßnahmen vorgenommen werden, um den Naturhaushalt aufzuwerten. Demgegenüber sollen keine Flächen beansprucht werden, die aus der Nutzung herausgenommen werden müssen, wie dies bei genutzten land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Fall wäre.
- 19** Stehen der erforderliche Umfang der Kompensation und auch die Art des Ausgleichs fest, stellt sich die Frage, wie diese **Kompensationsmaßnahmen** planerisch verbindlich umgesetzt werden können. Zunächst hat die Gemeinde die Möglichkeit, diesen Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, innerhalb dessen der Eingriff stattfindet, festzusetzen. Es besteht aber auch die Möglichkeit, in einem sogenannten **Ausgleichs-Bebauungsplan** die Kompensation an anderer Stelle vorzunehmen, § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB.¹² Hierzu erklärt § 200a BauGB, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Eine entsprechende planerische Möglichkeit sieht § 9 Abs. 1a BauGB vor. Wichtig ist, dass die Eingriffs-Ausgleichsregelung nachvollziehbar ist. Insoweit muss eine konkrete Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme zum betroffenen „Eingriffs-Grundstück“ erfolgen.¹³
- 20** Wird die Kompensationsmaßnahme auf dem Baugrundstück selbst festgelegt, ist der „Vorhabenträger“ gem. § 135a Abs. 1 BauGB verpflichtet, diese Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Zu beachten ist dabei aber, dass diese Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Grundstückseigentümern noch Spielräume bei der individuellen Gestaltung ihres Grundstückes belassen und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren müssen.¹⁴

⁸ Im Internet abrufbar unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/eingriffe/leitf_oe.pdf.

⁹ BVerwG, Beschl. v. 7.11.2007 – 4 BN 45.07 – BauR 2008, 329.

¹⁰ VGH Mannheim, Urt. v. 21.4.2015 – 3 S 748/13 – BeckRS 2015, 46910 m.w.N.

¹¹ OVG Koblenz, Urt. v. 14.1.2000 – 1 C 12946/98 – BauR 2000, 1011.

¹² So bereits BVerwG, Urt. v. 9.5.1997 – 4 N 1/96 – NVwZ 1997, 1216.


¹³ VGH München, Urt. v. 12.3.2018 – 9 B 15.1679 –, juris.

¹⁴ OVG Münster, Urt. v. 30.6.1999 – 7a D 144/97.NE – BRS 62 Nr. 225.

Wird der Ausgleich an einem anderen Ort als dem Eingriff vorgesehen, erfolgt i.d.R. die Durchführung der Maßnahme durch die Gemeinde, die dann vom Vorhabenträger nach den Regelungen des § 135a Abs. 2 ff. BauGB eine Kostenerstattung verlangen kann. **21**

Für den Ausgleich kommen auch **vertragliche Vereinbarungen** gem. § 11 BauGB in Betracht, § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Dies wird in § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ausdrücklich bestätigt, wo es heißt, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Durchführung des Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB sein kann. Auf die dortigen Ausführungen darf verwiesen werden. **22**

Praxishinweis

 Bei vertraglichen Vereinbarungen ist sicherzustellen, dass der Vertrag vor Eintritt der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB geschlossen wird.¹⁵ Denn mit Planreife besteht Bau-recht, ohne dass die Gemeinde noch die Möglichkeit hätte, den Abschluss des Vertrages zu verlangen.

Vertragliche Vereinbarungen finden insbesondere bei der Beanspruchung von Flächen aus einem sogenannten **Ökokonto** Anwendung. Häufig verfügen Gemeinden über solche Öko-konten, bei denen bereits im Vorfeld Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurden, die dann als anrechenbare **Kompensationsmaßnahmen** zur Verfügung stehen, § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB. Insoweit lässt der Gesetzgeber eine zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich zu. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die Gemeinde entsprechende Flächen bereits im Vorfeld über sogenannte Ausgleichs-Bebauungspläne und Ausgleichsfestsetzungen gesichert hat, dass diese Flächen einer entsprechenden Aufwertung zugänglich sind und diese Aufwertung auch durchgeführt wurde.¹⁶ **23**

IV. Besonders schutzwürdige Gebiete (Abs. 4)

Bei einer erheblichen Beeinträchtigung eines **Natura 2000-Gebietes**, also einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), richtet sich die Frage der Zulässigkeit eines planungsbedingten Eingriffs sowie seine Durchführung nach den Vorgaben des BNatSchG. Für den Fall, dass eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Belange zu erwarten ist, wird eine Ausnahme gem. § 34 Abs. 3 BNatSchG erforderlich, im Rahmen derer zu prüfen ist, ob nicht zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses entgegenstehen bzw. eine zumutbare Alternativlösung gegeben ist. Auch bedarf es dann der Einholung der Stellungnahme der Kommission, § 34 Abs. 4 BNatSchG. Von Bedeutung ist dabei, dass diese Vorgaben nicht nur für Vorhaben innerhalb entsprechender Schutzgebiete gelten, sondern auch für Vorhaben, die außerhalb der Schutzgebiete liegen, sich aber aufgrund ihrer Störrelevanz auf ein Schutzgebiet negativ auswirken können.¹⁷ **24**

15 Im Übrigen setzt eine fehlerfreie Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 3 BauGB voraus, dass der Vertrag im Zeitpunkt der abschließenden Abwägungsentscheidung des Gemeinderats vorliegt und somit Gewissheit darüber besteht, wie die rechtliche Sicherung der Durchführung vorgesehener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt, OVG Koblenz, Urt. v. 6.11.2013 – 8 C 10607/13 – ZfBR 2014, 261; VGH Kassel, Urt. v. 19.10.2017 – 4 C 2424/15.N –, juris.

16 Vgl. auch Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto des Bayerischen Gemeindetages und Bayerischen Städtetages sowie Vollzugshinweise zum Ökokonto im Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. 19.11.1998.

17 OVG Greifswald, Beschl. v. 12.12.2018 – 3 KM 787/18 –, Rn. 72, juris.

Praxishinweis

H *Sofern durch die Planung eine Beeinträchtigung eines Natura2000-Gebietes bzw. eines Europäischen Vogelschutzgebietes möglich ist, ist bei der Planung besondere Sorgfalt an den Tag zu legen. Hier wird u.U. eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich, deren Fehlen zur Unwirksamkeit der Planung führen kann. Dabei sind nicht nur bestehende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Vogelschutzgebiete zu beachten, sondern auch sogenannte potenzielle Schutzgebiete oder faktische Vogelschutzgebiete.¹⁸*

V. Klimaschutzklausel (Abs. 5)

25 Mit der Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB soll die Gemeinde im Zuge einer planerischen Entscheidung angehalten werden, sich intensiv mit den Fragen des Klimaschutzes auseinanderzusetzen und diese Aspekte im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Die Klimaschutzklausel unterscheidet dabei

- Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (1.) und
- Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (2.).

1. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

26 Als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, kommt insbesondere die planungsrechtliche Absicherung und Unterstützung des Einsatzes erneuerbarer Energien in Betracht. Auch zählen ausweislich der amtlichen Begründung des Regierungsentwurfs¹⁹ übergreifende Maßnahmen, wie die Umsetzung des Konzepts „Stadt der kurzen Wege“ hierzu. Dabei ist es das Ziel, das Verkehrsaufkommen und damit den dadurch verbundenen CO₂-Ausstoß gering zu halten. Die konkrete Umsetzung kann im Zuge eines Flächennutzungsplans auf der Grundlage von Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) BauGB oder im Falle eines Bebauungsplans als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 oder Nr. 23 b) BauGB erfolgen.

2. Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

27 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind solche, die sich mit der bestehenden Situation auseinandersetzen und eine Verbesserung gegebener Verhältnisse erreichen wollen. Als Beispiel ist etwa die Sicherung von Kaltluftschneisen im Zuge planerischer Entscheidungen zu nennen. Auch hier stehen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes Darstellungsmöglichkeiten gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 c) BauGB oder für den Bebauungsplan Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zur Verfügung.

3. Kein Vorrang im Rahmen der Abwägung

28 § 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB erklärt, dass diese Grundsätze im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Mit dieser Klarstellung ist aber auch ausgesagt, dass den Belangen des Klimaschutzes kein abstrakter Vorrang im Rahmen der Abwägung zukommt.

H *Angesichts der zunehmenden Bedeutung des Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung ist zu empfehlen, diese Gesichtspunkte im Zuge jeder planerischen Planung zu thematisieren, entsprechend ausführlich zu dokumentieren und schließlich in der Bebauungsplanbegründung niederzulegen, um dem Vorwurf einer unzureichenden Abwägung zu begegnen.*

18 BVerwG, Urt. v. 31.1.2002 – 4 A 15.01 – NVwZ 2002, 1103.

19 BT-Drucks. 17/6076.

§ 2 BauGB Aufstellung der Bauleitpläne

- (1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.
- (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.
- (3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.
- (4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Übersicht	Rn.
A. Überblick	1
B. Regelungsgehalt	4
I. Zuständigkeit der Gemeinde (Abs. 1 Satz 1)	4
II. Der Aufstellungsbeschluss (Abs. 1 Satz 2)	8
1. Anstoßfunktion des Aufstellungsbeschlusses	9
2. Grundlage verschiedener städtebaulicher Instrumente	10
III. Das interkommunale Abstimmungsgebot (Abs. 2)	11
1. Anforderungen an das Abwägungsergebnis	12
a) Funktionszuweisungen durch Ziele der Raumordnung	15
b) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	17
2. Anforderungen an den Abwägungsvorgang	19
3. Rechtsschutz	20
IV. Das Ermittlungsgebot (Abs. 3)	21
V. Umweltprüfung (Abs. 4)	26

A. Überblick

Entgegen dem ersten Eindruck, den die Überschrift vermittelt, ist das Verfahren über die **Aufstellung der Bauleitpläne** nicht abschließend in § 2 BauGB geregelt. Unter dem Begriff Planaufstellungsverfahren wird gemeinhin der gesamte Ablauf vom Aufstellungsbeschluss bis zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB) – im Fall des Flächennutzungsplans – bzw. bis zum Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) – im Fall des Bebauungsplans – verstanden. Tatsächlich sind die Vorschriften zum Aufstellungsverfahren ohne durchgängige Systematik im Ersten Teil (Bauleitplanung) verstreut. Der schrittweise Ablauf der Planaufstellung erschließt sich daher nicht aus der bloßen Reihenfolge der einzelnen Vorschriften.

1

§ 2 BauGB

- 2 Das Aufstellungsverfahren für Flächennutzungspläne und Bebauungspläne ist weitgehend identisch, mit dem Unterschied, dass der Flächennutzungsplan als einfacher Beschluss der Gemeinde ergeht und durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen ist (§ 6 BauGB), während der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird und in der Regel keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde bedarf (§ 10 BauGB).
- 3 Im folgenden **Ablaufschema** wird der Gang des Planaufstellungsverfahrens veranschaulicht, auch soweit sich einzelne Verfahrensschritte nicht aus § 2 BauGB ergeben:

Phase 1: Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der durch den Bauleitplan betroffenen Belange (hier: im Parallelverfahren nach § 4a Abs. 2 BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss , § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB (bundesrechtlich nicht zwingend vorgeschrieben)	
2. Erstellen eines Vorentwurfs (textlich und zeichnerisch) einschl. Begründung und evtl. vorläufigem Umweltbericht (erforderlichenfalls Einholung von Fachgutachten, die im weiteren Verlauf fortgeschrieben werden)	
3a) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs, § 3 Abs. 1 BauGB	3b) Frühzeitige Behördenbeteiligung und Scoping auf Grundlage des Vorentwurfs, § 4 Abs. 1 BauGB
4. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse: Einholen von Fachgutachten (falls erforderlich) und Erstellen eines endgültigen Planentwurfs einschl. Begründung und vorläufigem Umweltbericht	
5. Billigungs-/Auslegungsbeschluss zum Bauleitplanentwurf (nicht erforderlich, entspricht aber der kommunalpolitischen Praxis) – kann Abwägungsbeschluss zu den bisher eingegangenen Stellungnahmen beinhalten	
6a) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung , § 3 Abs. 2 BauGB	6b) Förmliche Behördenbeteiligung , § 4 Abs. 2 BauGB
Ankündigung der öffentlichen Auslegung durch öffentliche Bekanntmachung eine Woche vor deren Beginn	Mitteilung des vollständigen Planentwurfs einschl. Begründung und Aufforderung zur Stellungnahme , Frist: 1 Monat
Öffentliche Auslegung des vollständigen Planentwurfs einschl. Begründung und Umweltbericht für 1 Monat; Abgabe von Stellungnahmen bis zum Ende der Auslegung	(evtl. per E-Mail/Internet, vgl. § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB) Hinweis auf den Zeitraum der öffentlichen Auslegung, § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB
6. Erforderlichenfalls: Eigene Ermittlungen des Plangebers: Offenkundig durch die Planung betroffene Belange, die sich nicht bereits aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben, nach Maßgabe der § 1 Abs. 5, 6 BauGB	

Phase 2: Abwägungsvorgang und Beschluss

7. Zusammenstellen aller Belange, die in Phase 1 ermittelt wurden, § 2 Abs. 2 BauGB		
8. Überprüfen der städtebaulichen Relevanz und Bewertung der insoweit abwägungsrelevanten Belange nach Bedeutung und Maß der Betroffenheit, § 2 Abs. 2 BauGB		
9. Entwurf einer begründeten Abwägungsentscheidung , § 1 Abs. 7 BauGB		
9a) Abwägungsrelevante Belange, die nicht im Konflikt zu anderen Belangen stehen → Berücksichtigung durch Plananpassung	9b) Abwägungsrelevante Belange, die im Konflikt zu anderen Belangen stehen: Zurückstellen oder Vorziehen der einzelnen Belange → Bestätigung oder Anpassung der Planung	9c) Einwendungen, die städtebaulich nicht relevant oder verspätet eingegangen sind: keine Berücksichtigung → keine Anpassung der Planung
10a) Beschluss der Abwägungsentscheidung und Satzungsbeschluss (B-Plan) bzw. einfacher Beschluss (F-Plan)		10b) Bei wesentlicher Planänderung → Wiederholung des Verfahrens ab Ziffer 4. gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB; evtl. im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB

Phase 3: Inkrafttreten

11. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	
B-Plan: Nur wenn B-Plan ohne oder noch vor dem F-Plan aufgestellt wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 oder Abs. 4 BauGB	F-Plan: stets, § 6 Abs. 1 BauGB
12. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses bzw. der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, §§ 10 Abs. 3, 6 Abs. 5 BauGB	

B. Regelungsgehalt**I. Zuständigkeit der Gemeinde (Abs. 1 Satz 1)**

Die Bauleitpläne sind **von der Gemeinde** in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Vorschrift weist damit die Zuständigkeit für die Bauleitplanung der Gemeinde vorbehaltlich der §§ 203 ff. BauGB zu. Nach diesen Vorschriften kann sich eine abweichende Zuständigkeit für gemeinsame Flächennutzungspläne und bei Bestehen von Planungsverbänden oder Zweckverbänden ergeben. Eine abweichende Zuständigkeit ergibt sich auch beim Zusammentreffen von Bauleitplanung und Fachplanung (z.B. Schienenwege, überörtliche Straßen, Flughäfen). Insoweit geht die Zuständigkeit auf die jeweilige Fachplanungsbehörde über. Bei einer Überlagerung von Bauleitplanung mit Fachplanung trifft § 38 BauGB eine Vorrangregelung.

Die Vorschrift hat selbständige Bedeutung neben § 1 Abs. 1 BauGB, der eine Befugnisnorm i.S.v. Art. 20 Abs. 3 GG im Verhältnis zum Bürger darstellt, wohingegen § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Kompetenzverteilung zwischen den verschiedenen Trägern öffentlicher Verwaltung betrifft. Freilich lässt die Vorschrift offen, welche Organe innerhalb der Gemeinde für die Bauleitplanung zuständig sind. Die Regelung der **Organzuständigkeit** ist dem Landesrecht vorbehalten und ergibt sich aus den jeweiligen Kommunalverfassungen bzw. Gemeindeordnungen der Länder.¹

Mit der Formulierung, die Bauleitpläne seien von der Gemeinde **in eigener Verantwortung** aufzustellen, wird die Aufstellung von Bauleitplänen als Gegenstand der weisungsfreien kommunalen Selbstverwaltung betont (sogenannte Planungshoheit). Es handelt sich damit um eine einfachgesetzliche Ausgestaltung der verfassungsrechtlich garantierten kommunalen **Selbstverwaltung**.² Das schließt jedoch nicht die Bindung an übergeordnete Raumpläne aus, wie sich aus § 1 Abs. 4 BauGB ergibt. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine einseitige Beeinflussung von oben nach unten, sondern die übergeordnete Raumplanung muss ihrerseits nach dem so genannten **Gegenstromprinzip** auf raumbedeutsame Planungen der Gemeinde Rücksicht nehmen (§ 1 Abs. 3 ROG). Auch der Vorbehalt zugunsten von **Fachplanungen** beschränkt die Gemeinde in ihrer Planungshoheit. Die Grenze liegt jedoch dort, wo die Planungshoheit völlig beseitigt oder derart ausgehöhlt wird, dass der Gemeinde zu ihrer Ausübung kein ausreichender Spielraum mehr verbleibt.³ Eine Gemeinde kann die Verletzung ihrer Planungshoheit bei der Inanspruchnahme des Gemeindegebiets durch eine überörtliche Planung dann geltend machen, wenn für das betroffene Gebiet bereits eine hinreichend bestimmte Planung der Gemeinde vorliegt, ohne dass diese schon verbindlich sein muss, und diese Planung durch die überörtliche Fachplanung nachhaltig gestört wird, d.h., es muss zu unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die Planung kommen.⁴

Die Formulierung „in eigener Verantwortung“ verwehrt der Gemeinde nicht, sich bei der Planaufstellung **externer Unterstützung** zu bedienen, bis hin zur Übertragung der Durchführung des gesamten Planaufstellungsverfahrens auf ein geeignetes Stadtplanungsbüro

1 BVerwG, Beschl. v. 10.8.2000 – 4 CN 2/99 – NVwZ 2001, 203.

2 Vgl. Art. 28 Abs. 2 GG und entsprechende Artikel der jeweiligen Landesverfassungen.

3 BVerfG, Ur. v. 21.5.1968 – 2 BvL 2/61 – juris.

4 BVerwG, Ur. v. 11.5.1984 – 4 C 83/80 – NVwZ 1984, 584.

§ 2 BauGB

oder einen Investor, wie sich in der Zusammenschau mit § 4b BauGB zeigt. Die Gemeinde darf sich allerdings nicht ihrer **Letztentscheidungskompetenz** begeben. Insbesondere die Abwägungsentscheidung sowie der Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss müssen daher von dem nach Landesrecht zuständigen Organ der Gemeinde selbst gefasst werden.

II. Der Aufstellungsbeschluss (Abs. 1 Satz 2)

- 8 Das Aufstellungsverfahren für einen Bauleitplan beginnt üblicherweise mit dem Aufstellungsbeschluss. Dieser ist jedoch **nicht zwingend vorgeschrieben** und kann daher – vorbehaltlich einer abweichenden landesrechtlichen Regelung – auch unterbleiben, ohne dass darin ein Verfahrensfehler liegt.⁵ Wird aber ein Aufstellungsbeschluss gefasst, dann muss er auch ortsüblich bekannt gemacht werden. Auf welche Weise Beschlüsse einer Gemeinde bekannt zu machen sind, ist meist in ihrer **Hauptsatzung** geregelt. Obwohl der Aufstellungsbeschluss keinen zwingenden Verfahrensschritt für das Aufstellungsverfahren darstellt, entspricht der Aufstellungsbeschluss der gängigen und bewährten Praxis. Hierfür gibt es zwei Gründe:

1. Anstoßfunktion des Aufstellungsbeschlusses

- 9 Die öffentliche Beratung und Bekanntmachung des Beschlusses führt dazu, dass sich betroffene oder an der Planung interessierte Bürger frühzeitig auf die Planung einstellen können, und fördert zugleich die Akzeptanz der Planung. Um diese **Anstoßfunktion** zu erfüllen, muss der Aufstellungsbeschluss den Planbereich so bezeichnen, dass er eindeutig bestimmbar ist.⁶ Diesen Anforderungen kann sowohl durch eine eindeutige (verbale) Bezeichnung des Plangebietes entsprochen werden als auch durch den Abdruck einer Karte, in der das Plangebiet in einer für den Bürger identifizierbaren Weise gekennzeichnet ist.⁷ Es ist allerdings nicht erforderlich, dass der im Aufstellungsbeschluss bezeichnete Planbereich mit dem endgültigen Plangebiet deckungsgleich ist, jedenfalls solange es sich dabei um die im Zuge der Planung üblichen Abweichungen handelt.⁸ Auch muss der Planaufstellungsbeschluss nicht selbst bereits Aussagen über den Inhalt der beabsichtigten Planung enthalten.⁹ Beim Planaufstellungsbeschluss – wie bei allen weiteren Beschlüssen im Verlauf des Aufstellungsverfahrens – sind die **landesrechtlichen Vorschriften der jeweiligen Kommunalverfassung** über die Beschlussfassung, insbesondere über die Mitwirkung und den Ausschluss befugener Ratsmitglieder, zu beachten.

2. Grundlage verschiedener städtebaulicher Instrumente

- 10 Der Aufstellungsbeschluss ist allerdings **zwingende Voraussetzung** für den Erlass einer **Veränderungssperre** (§ 14 BauGB), die **Zurückstellung von Baugesuchen** (§ 15 BauGB) und die **vorzeitige Genehmigung** von Bauvorhaben im Stadium der Planreife (§ 33 BauGB). Auch die Entstehung eines **Vorkaufsrechts** der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB setzt einen wirksamen Aufstellungsbeschluss voraus. Ein fehlender oder fehlerhafter Aufstellungsbeschluss zieht die Unwirksamkeit der genannten städtebaulichen Instrumente nach sich. In diesen Fällen muss der Inhalt der beabsichtigten Planung zumindest in groben Zügen bereits feststehen.¹⁰ Aussagen zur beabsichtigten Planung werden daher sinnvollerweise in den Aufstellungsbeschluss aufgenommen, können aber in geeigneter Weise auch anderweitig dokumentiert werden, ohne dass es dabei einer besonderen Form bedarf.

5 BVerwG, Beschl. v. 15.4.1988 – 4 N 4/87 – NVwZ 1988, 916.

6 BGH, Urt. v. 17.12.1981 – III ZR 88/80 – BauR 1982, 235.

7 BeckOK/BauGB/Uechtritz, § 2 Rn. 16.

8 BGH, Urt. v. 17.12.1981 – III ZR 88/80 – BauR 1982, 235.

9 BVerwG, Urt. v. 10.9.1976 – IV C 39.74 – BauR 1977, 31.

10 BVerwG, Urt. v. 10.9.1976 – IV C 39.74 – BauR 1977, 31.

III. Das interkommunale Abstimmungsgebot (Abs. 2)

Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB müssen die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abgestimmt werden. Die dadurch ausgedrückte **Abstimmungspflicht** der planenden Gemeinde mit ihren Nachbargemeinden stellt eine besondere **Ausprägung des planerischen Abwägungsgebots** dar.¹¹ Die zum Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB von der Rechtsprechung entwickelten allgemeinen Grundsätze sind daher anwendbar.¹² Befinden sich benachbarte Gemeinden objektiv in einer Konkurrenzsituation, so darf keine von ihrer Planungshoheit rücksichtslos zum Nachteil der anderen Gebrauch machen.¹³ § 2 Abs. 2 BauGB verleiht dem Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, besonderes Gewicht. Die Vorschrift verlangt einen Interessenausgleich zwischen den benachbarten Gemeinden und fordert dazu eine Koordination der gemeindlichen Belange.¹⁴ Selbst wenn eine Gemeinde keine planerischen Absichten für ihr Gebiet verfolgt oder bereits umgesetzt hat, kann sie sich gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf ihr Gebiet zur Wehr setzen. Wurde die gemeindliche Planungshoheit durch den Erlass von Bauleitplänen ausgeübt, steigert sich ihre Schutzwürdigkeit.¹⁵ Eine Planung, die durch Auswirkungen gewichtiger Art gekennzeichnet ist, verstößt allerdings nicht allein deshalb gegen § 2 Abs. 2 BauGB. Auch hier gilt, dass selbst gewichtige Belange im Wege der Abwägung überwunden werden dürfen, wenn noch gewichtigere ihnen im Rang vorgehen. Dabei unterliegt eine Gemeinde, die ihre eigenen Vorstellungen selbst um den Preis von gewichtigen Auswirkungen auf die Nachbargemeinde durchsetzen möchte, einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur formellen und materiellen Abstimmung.¹⁶ Die Abstimmungspflicht beinhaltet qualifizierte rechtliche Anforderungen sowohl an den Abwägungsvorgang als auch an das Abwägungsergebnis. In dem durch das EAG Bau 2004 eingefügten Satz 2 werden zwei wichtige Belange der Nachbargemeinde hervorgehoben, die der Abstimmungspflicht unterfallen. Satz 2 ist aber keineswegs so zu verstehen, dass die interkommunale Abstimmungspflicht auf diese beiden Belange beschränkt ist. Für den **Nachbarbegriff** ist nicht ausschlaggebend, dass die betroffene Gemeinde unmittelbar an die Gemarkung der planenden Gemeinde angrenzt. Entscheidend ist vielmehr die Lage im Wirkungsbereich der Planung.¹⁷ Ebenso wenig kommt es darauf an, dass die Nachbargemeinde schon hinreichend konkrete Planungen getroffen hat, damit der Anwendungsbereich des § 2 Abs. 2 eröffnet ist.

11

1. Anforderungen an das Abwägungsergebnis

§ 2 Abs. 2 BauGB trägt dem Umstand Rechnung, dass die Bauleitplanung der Gemeinden zwar an ihren jeweiligen Grenzen endet, eine unmittelbare Kollision der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden also ausgeschlossen ist, gleichwohl aber die Bauleitplanung in ihren Wirkungen häufig auf das benachbarte Gemeindegebiet ausstrahlt und auf diese Weise gewichtige Belange der Nachbargemeinde berühren kann. Der Vorschrift liegt die Vorstellung zu Grunde, dass benachbarte Gemeinden sich mit ihrer Planungsbefugnis im Verhältnis der Gleichordnung gegenüber stehen. Sie verlangt deshalb einen Interessenausgleich zwischen diesen Gemeinden und fordert dazu eine Koordination der gemeindlichen Belange. Die Nachbargemeinde kann sich freilich nur auf eigene, ihrer Planungshoheit entspringende städtebauliche Belange berufen, sonstige von der Planung berührte Interessen dürfen keine Berücksichtigung finden. Auf **rein wirtschaftliche Auswirkungen** kann die Nachbargemeinde

12

11 BVerwG, Urt. v. 1.8.2002 – 4 C 5/01 – NVwZ 2003, 83 „FOC Zweibrücken“.

12 Uechtritz, BauR 1999, 572.

13 VGH München, Urt. v. 11.3.2013 – 1 N 12.2150 – juris Rn. 22.

14 VGH München, Urt. v. 11.3.2013 – 1 N 12.2150 – juris Rn. 22.

15 Vgl. BVerwG, Urt. v. 8.9.1972 – 4 C 17.71 – BauR 1972, 352.

16 vgl. BVerwG, Urt. v. 1.8.2002 – 4 C 5.01 – NVwZ 2003, 86; Beschl. v. 14.4.2010 – 4 B 78.09 – DVBl 2010, 839.

17 BVerwG, Beschl. v. 9.1.1995 – 4 NB 42/94 – NVwZ 1995, 694.

§ 2 BauGB

meinde sich daher nicht berufen, solange diese nicht zugleich einen **städtebaulichen Missstand** nach sich ziehen, z.B. die Verödung der Innenstadt.¹⁸

13 Die Bedeutung des § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen des allgemeinen Abwägungsgebots liegt darin, dass eine Gemeinde, die ihre eigenen Vorstellungen selbst um den Preis von gewichtigen Auswirkungen für die Nachbargemeinde durchsetzen möchte, einem **erhöhten Rechtfertigungszwang** in Gestalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen einer förmlichen Planung unterliegt.¹⁹ Das gilt jedoch nur für **unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art**.²⁰ Unterhalb dieser Schwelle greift § 2 Abs. 2 BauGB nicht ein, mit der Folge, dass die Belange der Nachbargemeinde – soweit sie städtebaulich überhaupt relevant sind – dem allgemeinen Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unterfallen. Umgekehrt lässt sich aus § 2 Abs. 2 BauGB aber nicht etwa entnehmen, dass eine Planung, die durch Auswirkungen gewichtiger Art gekennzeichnet ist, bereits aus diesem Grund gegen das Abwägungsgebot verstieße. Auch hier gilt, dass selbst gewichtige Belange im Wege der Abwägung überwunden werden dürfen, wenn noch gewichtigere ihnen im Range vorgehen. Eine Grenze soll jedoch dort liegen, wo die unmittelbaren und gewichtigen Auswirkungen der Planung auf die Nachbargemeinde den Grad der **Unzumutbarkeit** erreichen.²¹

14 Probleme bereitet es seit der „Krabbenkamp“-Entscheidung des **BVerwG**,²² einen praktikablen Maßstab dafür zu finden, wann die Auswirkungen einer Planung auf die Nachbargemeinde „gewichtig“, wann sie gar „unzumutbar“ sind. Das liegt schon allein daran, dass die Auswirkungen auf eine Nachbargemeinde höchst unterschiedlicher Art sein können:

- Innenstadtverödung (Kaufkraftabfluss) wegen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (vgl. auch § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB),
- Verursachung eines über das Gemeindegebiet hinausgehenden erhöhten Verkehrsaufkommens,²³
- störende Anlagen oder umgekehrt besonders schutzbedürftige Wohnbebauung an der Gemarkungsgrenze,
- Wegfall eines Bereichs mit wichtiger Naherholungsfunktion für die Nachbargemeinde.

Die von der Rechtsprechung entwickelten Formeln zur Präzisierung sind daher zwangsläufig Einzelfallentscheidungen mit geringer Übertragbarkeit auf anders gelagerte Fälle. Gleichsam als Tribut an die Sehnsucht nach mathematischer Genauigkeit in der Rechtsanwendung hat sich immerhin zur städtebaulichen Erheblichkeit des erwarteten **Kaufkraftabflusses** ein scheinbar objektiver Wert herausgebildet: So sollen die städtebaulichen Auswirkungen eines Einkaufszentrums auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinde gewichtig sein, also die interkommunale Abstimmungspflicht auslösen, wenn der erwartete Kaufkraftabfluss den Wert von 10 % erreicht.²⁴ Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass städtebauliche Auswirkungen nicht schon dann automatisch bejaht oder verneint werden können, wenn der Kaufkraftabfluss, der durch die Prognose der Umverteilung ermittelt wird, einen bestimmten Wert über- oder unterschreitet.²⁵ Die individuellen Gegebenheiten des Vorhabens und der betroffenen Zentren können die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens auch schon dann in Frage stellen, wenn der durch Umverteilung bewirkte Kaufkraftabfluss unterhalb einer Schwelle von 10 % bleibt.²⁶ Auch eine Überschreitung der 10 %-Marke

18 OVG Münster, Urt. v. 6.6.2005 – 10 D 148/04 – BauR 2005, 1587.

19 BVerwG, Urt. v. 1.8.2002 – 4 C 5/01 – NVwZ 2003, 83 „FOC Zweibrücken“.

20 BVerwG, Urt. v. 8.9.1972 – IV C 17.71 – BauR 1972, 352 „Krabbenkamp“.

21 BVerwG, Urt. v. 15.12.1989 – 4 C 36/86 – NVwZ 1990, 464 „Schlachthof“.

22 BVerwG, Urt. v. 8.9.1972 – IV C 17.71 – BauR 1972, 352 „Krabbenkamp“.

23 OVG Münster, Urt. v. 26.6.2017 – 2 D 59/16.NE – juris.

24 OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09 –, BauR 2011, 963; BVerwG, Beschl. v. 3.8.2011 – 4 BN 15.11 – BauR 2012, 204; VGH Mannheim, Beschl. v. 9.12.2010 – 3 S 2190/10 – VBIBW 2011, 233; OVG Lüneburg, Beschl. v. 30.11.2005 – 1 ME 172/05 – NVwZ-RR 2007, 7; OVG Münster, Urt. v. 6.6.2005 – 10 D 148/04.NE – NVwZ 2005, 1201; jeweils m.w.N. zur Rechtsprechung anderer OVG.

25 BVerwG, Beschl. v. 14.4.2010 – 4 B 78/09 – NVwZ 2010, 1026; OVG Koblenz, Urt. v. 17.4.2013 – 8 C 10859/12 – juris Rn. 89.

26 OVG Bremen, Urt. v. 31.10.2007 – 1 D 147/07 – juris.

kann sich bei Vorliegen hinreichend gewichtiger städtebaulicher Gründe gegenüber den Interessen der Nachbargemeinde durchsetzen.²⁷ Die Schwelle der städtebaulichen Unzumutbarkeit soll bei einem Kaufkraftabfluss von mehr als 20 % liegen.²⁸

a) Funktionszuweisungen durch Ziele der Raumordnung

Besondere Erwähnung finden in § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB die der Nachbargemeinde durch **Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen**. Ziele der Raumordnung sind Aussagen i.S.v. § 3 Nr. 2 ROG. Die Standortplanung für großflächige Einzelhandelsbetriebe kann bereits auf der Ebene der Landesplanung oder Regionalplanung einsetzen und mit der zentralörtlichen Gliederung verbunden werden. Indem Ziele der Raumordnung raumordnerische Funktionen verteilen (z.B. durch Zuweisung der Funktion als Oberzentrum), entziehen sie diese zugleich anderen. Die Bedeutung der Vorschrift liegt darin, dass sie der Nachbargemeinde gegenüber der planenden Gemeinde eine zuvor nicht vorhandene wehrfähige Position verleiht, wenn diese mit ihrer Planung Vorhaben zulässt, die nicht ihrer eigenen Funktionszuweisung, wohl aber der der benachbarten Gemeinde, entsprechen. Ziele der Raumordnung i.S.v. § 3 Nr. 2 ROG haben bereits nach § 1 Abs. 4 BauGB eine **strikte Bindungswirkung** für die Bauleitplanung der Gemeinden, d.h., eine den Zielen der Raumordnung widersprechende Planung kann sich auch nicht im Wege der Abwägung durchsetzen. Die Funktion beispielsweise als Mittelzentrum ist jedoch keine aus der Planungshoheit einer Gemeinde erwachsene, sondern von übergeordneter Stelle verliehene Position, weshalb eine Gemeinde sich allein unter diesem Gesichtspunkt nicht erfolgreich gegen eine nachteilige Planung ihrer Nachbargemeinde zur Wehr setzen konnte, bevor die ausdrückliche Regelung des Satz 2 1. Alt. durch das EAG Bau 2004 eingefügt wurde.²⁹ Die Funktion der Regelung beschränkt sich daher darauf, der Nachbargemeinde eine **wehrfähige Position** zu verleihen, die materiell-rechtlichen Anforderungen an das Abwägungsergebnis im Hinblick auf § 1 Abs. 4 BauGB ändern sich hingegen nicht. Für dieses Verständnis spricht die andernfalls unpassende Formulierung des Gesetzgebers, die Nachbargemeinde könne sich auf die für sie günstige Funktionszuweisung „berufen“. Der gleichwohl abzusehende praktische Bedeutungszuwachs ergibt sich daraus, dass sich nach alter Rechtslage die Zielkonformität der Festsetzungen des Bauleitplans nur mit kommunalaufsichtlichen Mitteln durchsetzen ließ, jetzt hingegen die betroffene Nachbargemeinde selbst klage- bzw. antragsbefugt ist und in einem gerichtlichen Verfahren die Beachtung der sie begünstigenden Funktionszuweisung gegenüber der planenden Gemeinde durchsetzen kann.

15

Es spricht im Übrigen nichts dafür, Ziele der Raumordnung, soweit sie § 2 Abs. 2 Satz 2 1. Alt. BauGB unterfallen, anders als die sonstigen Ziele der Raumordnung im Rahmen des § 1 Abs. 4 BauGB zu behandeln, so dass gleichermaßen eine **strikte Bindungswirkung** besteht, soweit nicht das raumordnerische Ziel – ohne deswegen unwirksam zu sein – selbst Spielräume eröffnet. Eine als raumordnerisches Ziel formulierte Funktionszuweisung zu Gunsten der Nachbargemeinde, die der Planung entgegensteht, kann daher nicht im Wege der Abwägung überwunden werden. Als Ausweg bleibt der planenden Gemeinde in einem solchen Fall nur ein **Zielabweichungsverfahren** i.S.v. § 6 Abs. 2 ROG, freilich mit meist nur mäßigen Erfolgsaussichten.

16

27 BVerwG, Beschl. v. 14.4.2010 – 4 B 78/09 – NVwZ 2010, 1026.

28 VGH München, Urt. v. 14.1.1991 – 2 B 89.785 – juris; *Otting*, DVBl 1999, 595 ff.

29 Vgl. BVerwG, Urt. v. 11.2.1993 – 4 C 15.92 – NVwZ 1994, 285.

Praxishinweis

H Strikte Bindungswirkung entfalten nur **Ziele** i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG. Diese sind gem. § 7 Abs. 4 ROG in den Raumordnungsplänen als solche eindeutig zu kennzeichnen. Solchermaßen gekennzeichnete Ziele können ihrerseits jedoch aus vielfältigen Gründen unwirksam sein oder sich bei genauer Betrachtung lediglich als Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumplanung erweisen. In diesen Fällen besteht auch keine Bindungswirkung. Zur Überprüfung steht der Gemeinde das Normenkontrollverfahren zur Verfügung.³⁰

b) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

17 Ferner werden in § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB die **Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** der Nachbargemeinde als der Abstimmungspflicht unterfallende Belange genannt. Die erst mit dem EAG Bau 2004 eingefügte Regelung hat lediglich eine aufmerksamkeitslenkende Funktion. Schon zuvor war anerkannt, dass negative Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden die Abstimmungspflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB auslösen, soweit ihnen vom Gewicht her städtebauliche Relevanz zukommt.³¹ Der auch in § 34 Abs. 3 BauGB verwendete Begriff der „zentralen Versorgungsbereiche“ wird insbesondere in der Literatur kontrovers erörtert.³² In der Rechtsprechung scheint sich allerdings die folgende (weite) Auslegung des Begriffs durchzusetzen.³³ Mit Rücksichtnahme auf die konkrete örtliche Situation sollen demnach zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen:

- Innenstadtzentren, die einen größeren Einzugsbereich, i.d.R. das gesamte Stadtgebiet und gegebenenfalls sogar darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
- Nebenzentren, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig ein zumindest breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird sowie
- Grund- und Nahversorgungszentren, die einen kleineren Einzugsbereich, i.d.R. nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden.

18 Die Abstimmungspflicht wird ausgelöst, wenn Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbargemeinde **unmittelbar und gewichtig** sind. Insoweit ergeben sich keine Abweichungen gegenüber § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB, es gelten die allgemein für das interkommunale Abstimmungsgebot entwickelten Grundsätze.³⁴ Sind die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbargemeinde daher unmittelbar und gewichtig, dürfen die insoweit betroffenen Belange nur mit besonderer Rechtfertigung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden. Ein für die Nachbargemeinde städtebaulich unzumutbares Abwägungsergebnis verletzt die Abstimmungspflicht. Wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Intensität der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ist der **Kaufkraftabfluss**. Überwiegend wird angenommen, dass die Abstimmungspflicht erst ab einem

30 VGH Kassel, Urt. v. 29.6.2016 – 4 C 1440/14, BeckRS 2016, 51485, beck-online; OVG Koblenz, Urt. v. 2.10.2007 – 8 C 11412/06 – juris; vgl. allgemein zu den Rechtsschutzmöglichkeiten gegenüber Zielen der Raumplanung: *Kment*, DÖV 2003, 349.

31 Allgemeine Meinung, vgl. *Uechtritz*, NVwZ 2004, 1025 m.w.N.

32 Vgl. dazu etwa die Literaturnachweise bei *Uechtritz*, NVwZ 2007, 660 Fn. 2; *Reidt*, NVwZ 2007, 664; *Wahlhäuser*, BauR 2007, 1359.

33 OVG Münster, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05 – BauR 2007, 845; OVG Lüneburg, Urt. v. 12.11.2007 – 1 ME 276/07 – BauR 2008, 1418.

34 So auch *Jäde/Dirnberger/Weiss/Jäde*, § 2 Rn. 12 m.w.N.

Kaufkraftabfluss von 10 % ausgelöst wird, die Auswirkungen also erst dann gewichtig sind. Die Zumutbarkeitsschwelle soll bei einem Kaufkraftabfluss von 20 % erreicht sein.³⁵ Diese Werte liefern allerdings nur einen groben Anhalt. Maßgeblich sind stets die konkreten Umstände des Einzelfalls. Dabei kommt insbesondere auch dem Verhalten der Nachbargemeinde selbst Bedeutung zu. Hat sie in der Vergangenheit bereits zur Schädigung ihrer zentralen Versorgungsbereiche wesentlich beigetragen, indem sie beispielsweise großflächige Einkaufszentren am Stadtrand zugelassen hat, vermindert das ihre Schutzbedürftigkeit.³⁶

2. Anforderungen an den Abwägungsvorgang

Das Verfahren der interkommunalen Abstimmung (**formelle Abstimmungspflicht**) ist bereits von § 4 BauGB erfasst,³⁷ denn benachbarte Gemeinden gehören zum Kreis der betroffenen Träger öffentlicher Belange. Demnach ist die Nachbargemeinde frühzeitig von der ihren Aufgabenbereich berührenden Planung zu unterrichten und im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf einschließlich seiner Begründung aufzufordern. Diese allgemeinen Verfahrensanforderungen werden durch § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB weder eingeschränkt noch erweitert. Die planende Gemeinde muss die Belange der Nachbargemeinden ermitteln und bewerten, die für sie objektiv erkennbar sind. Sie muss sich dabei in geeigneter Weise Kenntnis über die konkreten Auswirkungen der von ihr planerisch ermöglichten Vorhaben auf die benachbarten Gemeinden verschaffen, erforderlichenfalls auch durch Einholung von Gutachten, um so deren Belange mit dem nötigen Gewicht in die Abwägung einstellen zu können.³⁸ In dieser Hinsicht unterscheidet sich die verfahrensrechtliche Seite des Abstimmungsgebots nicht von dem, was nach § 2 Abs. 3 BauGB ohnehin allgemein im Rahmen des Abwägungsvorgangs erforderlich ist. Das interkommunale Abstimmungsgebot hat für den Abwägungsvorgang insofern nur aufmerksamkeitslenkende Funktion.³⁹ Es ist vor diesem Hintergrund nur konsequent, dass bei einer Verletzung der formellen Abstimmungspflicht § 214 BauGB Anwendung findet.⁴⁰ Nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 2. Hs. BauGB ist daher **unbeachtlich**, wenn die Beteiligung einer betroffenen Nachbargemeinde unterblieben ist, solange ihre zutreffend ermittelten Belange in der Abwägung berücksichtigt wurden.

19

3. Rechtsschutz

Die Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebots kann eine Nachbargemeinde im **Normenkontrollverfahren** gem. § 47 VwGO gegen den sie benachteiligenden **Bebauungsplan** geltend machen, sobald dieser wirksam ist. Die einzelnen in der Literatur diskutierten Möglichkeiten, vorbeugenden Rechtsschutz zu erlangen, sind im Ergebnis abzulehnen. Mit dem Normenkontrollverfahren existiert ein ausreichender nachträglicher Rechtsschutz, der durch die Möglichkeit, nach § 47 Abs. 6 VwGO **Eilrechtsschutz** zu erlangen, ergänzt wird.⁴¹ Noch ungeklärt sind die Rechtsschutzmöglichkeiten gegen die Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebots bei der Aufstellung eines **Flächennutzungsplans**. Weitergehende Informationen zu diesem Thema finden sich im Teil 3 des Kommentars unter „Gerichtlicher Rechtsschutz“.

20

In besonderen Ausnahmefällen kann die betroffene Nachbargemeinde unter Berufung auf die Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes auch gegenüber der Genehmigung eines Einzelvorhabens im unbeplanten Innenbereich vorgehen; hier besteht ein enger Zusammenhang mit § 34 Abs. 3 BauGB. Voraussetzung ist aber in jedem Fall, dass die Standortgemeinde aktiv Einfluss nimmt, z.B. selbst die Genehmigung erteilt. Das bloße Unterlas-

³⁵ Vgl. oben Rn. 14.

³⁶ VGH Mannheim, Urt. v. 6.7.2000 – 8 S 2437/99 – juris; OVG Frankfurt/Oder, Beschl. v. 16.12.1998 – 3 B 116/98 – NVwZ 1999, 434.

³⁷ BVerwG, Urt. v. 15.12.1989 – 4 C 36/86 – NVwZ 1990, 464 „Schlachthof“.

³⁸ OVG Weimar, Urt. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/93 – NVwZ-RR 2006, 14.

³⁹ Brügmann/Gierke, § 2 Rn. 58.

⁴⁰ OVG Lüneburg, Urt. v. 14.9.2000 – 1 K 5414/98 – NVwZ 2001, 452.

⁴¹ So auch: Jäde/Dirnberger/Weiss/Jäde, § 2 Rn. 15 m.w.N.

§ 2 BauGB

sen, einen Bebauungsplan aufzustellen oder einen als unwirksam erkannten Bebauungsplan zu heilen, obwohl offenkundig ein dringender Planungsbedarf besteht, soll hingegen nicht ausreichen.⁴²

Auch gegen größere Außenbereichsvorhaben kann die betroffene Nachbargemeinde unter Berufung auf die Verletzung des kommunalen Abstimmungsgebots mit der Anfechtungsklage vorgehen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Genehmigung unter missbräuchlicher Anwendung des § 33 BauGB erteilt wird, weil der Wille der planenden Standortgemeinde, den Bebauungsplan in Kraft treten zu lassen, tatsächlich gar nicht (mehr) besteht.⁴³

IV. Das Ermittlungsgebot (Abs. 3)

21 § 2 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die von der Bauleitplanung betroffenen Belange zu ermitteln und zu bewerten sind. Die Vorschrift betrifft damit einen wesentlichen Ausschnitt des **Abwägungsvorgangs**.⁴⁴ Bereits vor der Einführung des § 2 Abs. 3 BauGB durch das EAG Bau 2004 war anerkannt, dass die in § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung der durch die Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange untereinander in **drei Phasen** verläuft:

- Ermittlung aller von der Planung betroffenen Belange (1),
- Gewichtung der so ermittelten Belange nach Bedeutung und Umfang der Betroffenheit (2),
- Ausgleich widerstreitender Belange (3).

Dass die Phasen 1 und 2 seither ausdrücklich in § 2 Abs. 3 BauGB geregelt sind und der hergebrachte Begriff „Gewichtung“ durch „Bewertung“ ersetzt wurde, sollte ausweislich der Gesetzesbegründung keine Änderung der Dogmatik zum Abwägungsgebot bewirken. Die Funktion des § 2 Abs. 3 BauGB erschließt sich erst in der Zusammenschau mit den §§ 214 Abs. 1 Nr. 1, 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Er bewirkt nämlich, dass Fehler im Abwägungsvorgang nicht mehr als inhaltlicher Fehler des Bauleitplans einzustufen sind, sondern als Verfahrensfehler, die nur unter bestimmten, engen Voraussetzungen beachtlich sind. Die Vorschrift dient damit letzten Endes der Planerhaltung.

22 An öffentlichen und privaten Interessen ist in die Abwägung dasjenige einzustellen, was nach „Lage der Dinge“ im Rahmen der Abwägung erheblich sein kann. Auszuscheiden sind dagegen Belange, die entweder objektiv geringwertig oder die nicht schutzwürdig sind. Derartige Belange sind bereits ihrem Inhalt nach nicht berücksichtigungsfähig. Sie sind kein für die Abwägung geeignetes Abwägungsmaterial, weil sich von ihnen – ganz unabhängig von anderen gegenläufigen Interessen – vorab sagen lässt, dass sie in keinem Falle eine sachgerechte Abwägung beeinflussen können.⁴⁵ Wird dagegen ein mehr als nur geringfügig betroffener Belang, der im Beteiligungsverfahren geltend gemacht wurde oder dessen Betroffenheit jedenfalls für die Gemeinde erkennbar war, nicht in die Abwägung eingestellt, liegt darin ein Abwägungsfehler (**Abwägungsdefizit**). Während sich aber die von der Planung potentiell betroffenen öffentlichen Belange der – freilich nicht abschließenden, aber zumeist hinreichenden – Aufzählung des § 1 Abs. 6 BauGB entnehmen lassen, bereitet es häufig Schwierigkeiten, die von der Planung potentiell betroffenen privaten Belange näher einzugrenzen. Ein abstrakter Maßstab lässt sich hierfür naturgemäß nicht bilden. Eine verlässliche Eingrenzung kann letztlich nur durch den Rückgriff auf die umfangreiche Kasuistik in der Rechtsprechung des **BVerwG** und der OVG erfolgen, deren Darstellung den Kommentaren anderen Zuschnitts vorbehalten bleiben muss.⁴⁶ Tendenziell ist das Abwägungsmaterial je-

42 BVerwG, Beschl. v. 24.10.2018 – 4 B 15/18 – juris.

43 BVerwG Urt. v. 1.8.2002 – 4 C 5/01 – juris („Factory-Outlet-Center“).

44 Vgl. hierzu § 1 BauGB Rn. 99 ff.

45 BVerwG, Urt. v. 17.9.1998 – 4 CN 1/97 – BauR 1999, 137.

46 Vgl. z.B. Brügelmann/Gierke, § 2 Rn. 108 ff.

doch eher weit als eng abzugrenzen. Typischerweise **abwägungsrelevant** sind die folgenden **privaten Belange**:

- Schutz des privaten Eigentums vor nachteiligen Veränderungen, sogar in hervorgehobener Weise,⁴⁷ sei es das Eigentum an einem im Plangebiet gelegenen Grundstück oder an einem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb einschließlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten;⁴⁸
- das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes;⁴⁹
- das Interesse an der positiven Veränderung der eigenen planungsrechtlichen Situation;⁵⁰
- das Interesse, von einer Zunahme des Verkehrslärms oder sonstiger Immissionen verschont zu bleiben;⁵¹
- befürchtete Betriebsbeschränkungen wegen herannahender Wohnbebauung.⁵²

Demgegenüber **nicht schutzwürdig** und von vornherein für die Abwägung unbeachtlich sind die folgenden Beispiele:

- Erhalt eines unverbauten Blicks in die Landschaft;⁵³
- Interessenspositionen, die zwar den faktischen Gegebenheiten entsprechen, die aber unter Missachtung der Rechtsordnung geschaffen wurden;⁵⁴
- bloße Minderung des Verkehrswertes des Grundstücks oder seiner Gebäude.⁵⁵

Der im Gesetz verwendete Begriff „ermitteln“ verdeutlicht, dass die Gemeinde bei Unklarheit über das Ausmaß der Betroffenheit eines Belangs eigene Anstrengungen unternehmen muss, um sich Gewissheit zu verschaffen. Die **Ermittlungspflicht** der Gemeinde umfasst erforderlichenfalls auch die Beauftragung von Gutachten auf eigene Kosten. Es ist keinesfalls Aufgabe der Planbetroffenen, Ausmaß und Bedeutung ihrer Betroffenheit zu beweisen.⁵⁶ Der Umfang der Ermittlungspflicht wird dadurch bestimmt, was notwendig zu wissen ist, um den jeweiligen Belang im nächsten Schritt objektiv zutreffend nach seiner Bedeutung und dem Ausmaß seiner Betroffenheit zu bewerten. Die Ermittlungspflichten des § 2 Abs. 3 BauGB erstrecken sich jedoch nicht auf Umstände, deren Ermittlung der Gemeinde unmöglich ist. Belange, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über einen Bauleitplan nicht erkennbar waren, sind nicht abwägungsbeachtlich. Was die planende Stelle nicht „sieht“ und nach den gegebenen Umständen nicht zu „sehen“ braucht, kann und muss sie in der Abwägung nicht berücksichtigen.⁵⁷

Das auf diese Weise ermittelte Abwägungsmaterial ist anschließend zu **bewerten**. Dieser Vorgang dient der Vorbereitung des vorzunehmenden Ausgleichs zwischen widerstreitenden Belangen. „Bewerten“ entspricht ohne inhaltliche Änderung dem Begriff „Gewichten“, wie er bislang in der Dogmatik zum Abwägungsgebot verwendet wurde.⁵⁸ Dabei ist einerseits die Bedeutung des betroffenen Belangs zu berücksichtigen, andererseits das Ausmaß seiner Betroffenheit. Abzustellen ist hierbei auf das Empfinden eines Durchschnittsmenschen und nicht auf die Umstände des individuell Betroffenen.⁵⁹ Zwangsläufig muss die Gemeinde auch die mit der Planung verfolgten Ziele zutreffend bewerten, um im Einzelfall ein

47 Vgl. BVerwG, Urt. v. 6.10.1992 – 4 NB 36/92 – BauR 1993, 56 m.w.N.

48 VGH Mannheim, Urt. v. 27.5.1994 – 5 S 2193/93 – juris.

49 BVerwG, Urt. v. 20.8.1992 – 4 NB 3/92 – NVwZ 1993, 468.

50 BVerwG, Beschl. v. 6.1.1993 – 4 NB 38/92 – BauR 1993, 433.

51 BVerwG, Urt. v. 18.3.1994 – 4 NB 24/93 – BauR 1994, 490.

52 VGH Mannheim, Urt. v. 27.5.1994 – 5 S 2193/93 – juris.

53 BVerwG, Beschl. v. 9.2.1995 – 4 NB 17/94 – BauR 1995, 499; zu einer singulären Ausnahme: VGH München, Urt. v. 29.7.1992 – 20 N 91.2692, 20 N 91.3793 – BayVBl 1993, 721.

54 BVerwG, Urt. v. 20.10.1993 – 4 B 170/93 – NVwZ-RR 1994, 373.

55 BVerwG, Beschl. v. 9.2.1995 – 4 NB 17/94 – BauR 1995, 499.

56 OVG Weimar, Urt. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/93 – NVwZ-RR 2006, 14.

57 BVerwG, Beschl. v. 12.6.2018 – 4 B 71/17 –, Rn. 7, juris; Urt. v. 9.4.2008 – 4 CN 1.07 – juris.

58 Vgl. hierzu § 1 BauGB Rn. 116.

59 BVerwG, Beschl. v. 5.10.2005 – 4 BN 39.05 – BauR 2006, 480.

§ 2 BauGB

Vorziehen gegenüber den der Planung entgegenstehenden Belangen zu begründen. Dabei steht ihr allerdings ein weites planerisches Ermessen zu.

V. Umweltprüfung (Abs. 4)

- 26** Die Umweltprüfung dient der Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben der SUP-Richtlinie (auch „Plan-UP-Richtlinie“ genannt).⁶⁰ Sie stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist.⁶¹ Ihre Entsprechung findet die Vorschrift in § 50 UVPG. Wird nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine strategische Umweltprüfung für Bauleitpläne vorgeschrieben, wird diese gem. § 50 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB im Aufstellungsverfahren durchgeführt. Eine Anwendungskonkurrenz von UVPG und BauGB ist damit zugunsten des BauGB geregelt. Die **Umweltprüfung** hat die Funktion, die Umweltauswirkungen und ihre Wechselwirkungen in gebündelter Form herauszuarbeiten und so eine handhabbare Grundlage für die Abwägungsentscheidung zu schaffen. Auf diese Weise wird verhindert, dass die einzelnen Umweltbelange in einer isolierten Betrachtungsweise nicht mit dem Gewicht zur Geltung kommen, wie es ihnen bei einer Gesamtschau entspricht.⁶²
- 27** Für den eigentlichen Abwägungsvorgang – die Gewichtung der betroffenen Belange und der Ausgleich untereinander – sind die Vorschriften über die Umweltprüfung ohne Einfluss. Durch die Umweltprüfung erfahren Belange des Umweltschutzes insbesondere keine höhere Bedeutung, als ihnen ohnehin, je nach konkreter Betroffenheit, zukommt.⁶³ Umfang und Tiefe der Ermittlungstätigkeit im Vorfeld der Abwägungsentscheidung werden durch die Vorschriften zur Umweltprüfung ebenso wenig gesteuert. Schon vor Einführung der Umweltprüfung waren im Rahmen der Bauleitplanung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Auch war der wesentliche Abwägungsvorgang in der Begründung des Bauleitplans nachzuzeichnen. Allerdings war dem Plangeber dabei das Verfahren weitgehend freigestellt. Hier setzt die Plan-UP-Richtlinie an, indem sie bestimmte Anforderungen an das Verfahren zur Ermittlung und die Darstellung der **betroffenen Umweltbelange** aufstellt:
- Die Gemeinde hat für jeden Bauleitplan Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen festzulegen (sogenanntes **Scoping**). Dies geschieht im Zusammenwirken mit den in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
 - Hieran schließt sich die eigentliche **Umweltprüfung** an, für die es keine ausdrücklichen inhaltlichen Vorgaben gibt. Zu untersuchen sind alle unmittelbaren Auswirkungen der Planung bzw. der durch sie zugelassenen Vorhaben, soweit sie nach allgemeinen Maßstäben abwägungserheblich sind. Die Anlage 1 zum BauGB gibt dabei gleichsam eine Checkliste vor. Die Umweltprüfung kann dabei aber auf das beschränkt werden, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.⁶⁴
 - Auf Grundlage der Umweltprüfung wird der **Umweltbericht** erstellt, der sich in Struktur und Aufbau an die Vorgaben der **Anlage 1 zum BauGB** halten muss. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung des Bauleitplans, § 2a Satz 3 BauGB.

60 RL 2001/42/EG, ABl EG L 197 v. 21.7.2001, S. 30.

61 Einen guten Überblick zur Aufgabe und Struktur der Umweltprüfung bietet *Kuschnerus*, S. 268.

62 BVerwG, Beschl. v. 22.3.1999 – 4 BN 27.98 – NVwZ 1999, 989.

63 BVerwG, Urt. v. 21.3.1991 – 4 C 19.94 – NVwZ 1996, 1016; vgl. auch Begr. RegE, BT-Drucks. 15/2250, S. 35.


64 Vgl. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB.

Zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie⁶⁵ wurde mit dem Änderungsgesetz vom 4.5.2017⁶⁶ auch die Anlage 1 zum BauGB geändert. Die Vorgaben der Anlage 1 für die Umweltprüfung und den Umweltbericht sind nun wesentlich detaillierter. Die wichtigsten Änderungen finden sich unter Nr. 2 der Anlage. Neu ist, dass die durch die Planung möglicherweise betroffenen Umweltbelange, welche zu untersuchen und zu beschreiben sind, durch Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)–i) BauGB ausdrücklich angegeben sind. Neu ist auch, dass die Auswirkungen auf die genannten Umweltbelange unter bestimmten, einzeln aufgezählten Gesichtspunkten zu untersuchen und zu beschreiben sind, vgl. Nr. 2 b) aa)–hh) der Anlage 1. Diese Aufzählung in Verbindung mit dem Verweis auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)–i) genannten Umweltbelange erscheint umständlich und stellenweise redundant.

Auch die erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zugelassenen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, müssen nunmehr ausdrücklich in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (Anlage 1, Nummer 2 e) unter Bezugnahme auf den neu eingefügten § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB).

Es empfiehlt sich, im Umweltbericht die vorgegebene Gliederung der Anlage 1 einzuhalten und jeden Gliederungspunkt sorgfältig abzuarbeiten, auch und gerade dann, wenn z.B. keine Auswirkungen zu einem bestimmten Untersuchungsgegenstand der Anlage 1 zu erwarten sind.⁶⁷ Mit Blick auf § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB ist zu vermeiden, dass der Umweltbericht in einem wesentlichen Punkt unvollständig ist, da andernfalls ein beachtlicher Fehler vorliegt. Schon eine unvollständige Einleitung (Anlage 1 Nr. 1) kann eine Unvollständigkeit in einem wesentlichen Punkt begründen.⁶⁸ Andererseits ist zu beachten, dass die geänderte Anlage 1 an den Bau und den Betrieb der Vorhaben, die durch den Bauleitplan ermöglicht werden, anknüpft. Im Falle eines Angebotsbebauungsplans und erst recht im Falle eines Flächennutzungsplans werden zu den zukünftigen Vorhaben bei der Planaufstellung aber noch gar keine ausreichenden Detailkenntnisse vorliegen. Die Umweltprüfung kann sich daher auf das beschränken, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Dieser relative, auf den Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans bezogene Prüfungsumfang wird auch durch den Wortlaut der Anlage 1 unterstrichen.⁶⁹ Im Eingangssatz zu Nr. 2 b der Anlage 1 finden sich die in diesem Sinne einschränkenden Worte „soweit möglich“. Geprüft werden müssen deshalb nur solche Auswirkungen, die durch die Festsetzungen des Planes hinreichend absehbar sind. Dies bedeutet, dass Spekulationen darüber, welche Projekte später in einem Bebauungsplan errichtet werden könnten, nicht erfolgen müssen.⁷⁰

Praxishinweis

 Üblicherweise beauftragt die Gemeinde ein geeignetes Fachbüro (z.B. Landschaftsarchitekten) mit der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichts. Das Fachbüro holt dann seinerseits, soweit angezeigt, zusätzliche **Fachgutachten** ein (z.B. zu Belangen des Artenschutzes). Es koordiniert die Untersuchungen und führt die Ergebnisse im Umweltbericht zusammen. Zweckmäßigerweise wird im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichts auch zugleich die **städtebauliche Eingriffsregelung** gem. § 1a Abs. 3 BauGB abgearbeitet werden, vgl. Anlage 1, Nr. 2 c).

65 Richtlinie 2014/52/EU v. 16.4.2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, Abl. L 124/1.

66 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt v. 4.5.2017, BGBl. I, 1057.

67 Ein Beispiel für den möglichen Aufbau eines Umweltberichts nach neuem Recht ist unter § 2a Rn. 2 abgedruckt.

68 OVG Hamburg, Urt. v. 27.4.2016 – 2 E 20/13.N – BauR 2016, 2034-2037.

69 Bunzel, ZfBR 2017, 220 (222).

70 Bunzel, ZfBR 2017, 220 (223).

§ 2 BauGB

- 28 Nach der im BauGB gewählten Konzeption stellt die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung kein gesondertes, vorgeschaltetes Verfahren dar, sondern ist in das eigentliche Planungsaufstellungsverfahren **integriert**. Sie ist damit ein Bestandteil des Abwägungsvorgangs, die untersuchten Umweltbelange sind in gleicher Weise Gegenstand der Abwägung wie die übrigen von der Planung mehr als geringfügig betroffenen Belange. Die Vorschriften des **Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)** finden daneben keine Anwendung, § 17 Abs. 2 UVPG. Eine Ausnahme gilt lediglich für Bebauungspläne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG.

Praxishinweis

U Im UVPG wird zwischen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und der strategischen Umweltprüfung (SUP) unterschieden. UVP und SUP weichen in einzelnen Verfahrensschritten und Anforderungen voneinander ab. **Pläne und Programme**, die in Anlage 3 zum UVPG genannt sind (dazu zählen auch Bauleitpläne), unterliegen der **SUP-Pflicht**. Diese wird durch die Umweltprüfung nach BauGB bereits erfüllt (§ 50 Abs. 2 UVPG). **Zulassungsverfahren** für konkrete Einzelvorhaben, die in Anlage 1 zum UVPG genannt sind, unterliegen demgegenüber der **UVP-Pflicht**.⁷¹ Das gilt aber ausnahmsweise auch für bestimmte Bebauungspläne nach § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG, wenn nämlich durch sie die Zulassung UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder eine Planfeststellung ersetzt wird. Die UVP wird dann als Umweltprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

- 29 Die Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung bezieht sich gleichermaßen auf **Flächennutzungspläne** wie **Bebauungspläne** einschließlich **vorhabenbezogener Bebauungspläne** nach § 12 BauGB. Sie ist stets vorzunehmen, auch bei der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen. Ausnahmen gelten für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB und für das beschleunigte Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB. Keine Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung besteht außerdem bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB.
- 30 Der subjektive Anspruch auf fehlerfreie Abwägung⁷² erfasst auch die Durchführung der Umweltprüfung. Eine defizitäre Ermittlung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange stellt aber nur dann einen beachtlichen Fehler dar, wenn der Fehler offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist, § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Ein Mangel im Umweltbericht ist nur beachtlich, wenn ein Fall des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 3. Hs. BauGB vorliegt. Ungeachtet dessen kann unter Umständen aber auf der nachfolgenden Zulassungsebene ein Verstoß gegen die UVP-Pflicht nach UVPG vorliegen, wenn sich der Bebauungsplan aus anderen Gründen als unwirksam erweist: Dort wo das UVPG für bestimmte Projekte eine Umweltverträglichkeitsprüfung anordnet und diese gem. § 50 Abs. 1 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen ist, soll nach Auffassung des OVG Münster ein Verstoß gegen die UVP-Pflicht vorliegen, wenn die Umweltprüfung im Aufstellungsverfahren zwar durchgeführt wurde, der Bebauungsplan sich jedoch aus anderen Gründen als unwirksam erweist. Denn im Falle eines unwirksamen Bebauungsplans greife die Vorschrift des § 50 Abs. 1 UVPG aus systematischen Gründen nicht mit der Folge, dass die UVP-Pflicht des Projekts fortbestehe.⁷³ Besondere Brisanz gewinnt diese Konstellation vor dem Hintergrund des Umweltrechtsbehelfsgesetzes, welches die Rechtsschutzmöglich-

71 Genauer: Nur die in der Anlage 1 zum UVPG mit einem Kreuz gekennzeichneten Vorhaben unterliegen automatisch der UVP-Pflicht. Bei den übrigen Vorhaben der Anlage 1 entscheidet eine (allgemeine oder standortbezogene) Vorprüfung bzw. das hierzu erlassene Landesrecht im Einzelfall über die Erforderlichkeit einer UVP.

72 BVerwG, Urt. v. 14.2.1975 – IV C 21.74 – juris.

73 OVG Münster, Beschl. v. 27.8.2019 – 2 A 3300/18 –, BauR 2020, 472-474.

keiten des Einzelnen bei Verletzung umweltbezogener Verfahrensvorschriften gem. § 4 Abs. 1 UmwRG über die unmittelbare eigene Betroffenheit hinaus ausweitet.⁷⁴

Praxishinweis

! Die Vollständigkeit des Umweltberichts ist ernst zu nehmen: Der Umweltbericht dürfte regelmäßig bereits dann in „wesentlichen Punkten unvollständig“ sein, wenn er inhaltliche Defizite gegenüber der in Anlage 1 zum BauGB vorgegebenen Struktur aufweist.⁷⁵ Häufig fehlen beispielsweise hinreichende Angaben zur Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB (vgl. Anlage 1 zum BauGB, Nr. 3b) – sogenanntes „**Monitoring**“. Nach der klaren Vorschrift des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind solche Verfahrensfehler ohne weiteres beachtlich mit der Folge, dass der Bebauungsplan unwirksam ist.⁷⁶

Der Vermeidung von Mehrfachprüfungen dient die sogenannte **Abschichtungsregelung** des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Danach soll sich der Prüfungsumfang der Umweltprüfung auf das beschränken, was nicht schon Gegenstand einer zeitlich vorangegangenen Umweltprüfung in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren war. In dieselbe Richtung geht § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB, der bestimmt, dass die vorhandenen Bestandsaufnahmen und Bewertungen in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB bei der Umweltprüfung heranzuziehen sind.

31

Für die nachfolgende Baugenehmigung auf Grundlage des Bebauungsplans gilt eine ähnliche Abschichtungsregelung gem. § 50 Abs. 3 UVPG.

32

⁷⁴ Freilich nur im Rahmen einer ansonsten zulässigen Klage, vgl. BVerwG, Urt. v. 27.6.2013 – 4 B 37/12, BeckRS 2013, 53008 Rn. 10; Urt. v. 22.12.2016 – 4 B 13/16, BeckRS 2016, 112079 Rn. 19; instruktiv in diesem Zusammenhang: Seibert, NVwZ 2019, 337.

⁷⁵ Vgl. Kuschnerus, Rn. 729.

⁷⁶ Es handelt um einen Verfahrensfehler, nicht um einen Fehler im Abwägungsvorgang, so dass § 214 Abs. 3, Satz 2 2. Hs. BauGB keine Anwendung findet. Wie hier: Kuschnerus, Rn. 729; a.A.: Stürer, B 5. Teil 1 II.3.

§ 2a BauGB

Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Übersicht	Rn.
A. Überblick	1
B. Regelungsgehalt	2
I. Begründung zum Entwurf des Bauleitplans	2
II. Umweltbericht	3
III. Fortschreibungspflicht	5

A. Überblick

- 1 Die Vorschrift regelt einheitlich für Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, dass diese mit einer **Begründung** bestimmten Inhalts zu versehen sind, ferner dass diese Begründung bereits im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dem Planentwurf beizufügen ist und schließlich, dass die Begründung während des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben werden muss. Gleiches gilt für den auf Grundlage der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellenden **Umweltbericht**, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist. Die Vorschrift stärkt den gemeinschaftsrechtlichen Verfahrensgedanken im BauGB und dient der Umsetzung der europäischen Plan-UP-Richtlinie.¹ Von der Begründung zu unterscheiden ist die **zusammenfassende Erklärung** gem. § 6a Abs. 1 bzw. § 10a Abs. 1 BauGB.

Element		Inhalt	§§	Fehlerfolge
Begründung Bauleitplan	Allgemeine Begründung	Ziele, Zwecke u. wesentliche Auswirkungen	2a Nr. 1, 9 Abs. 8	214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3: nur das komplette Fehlen ist beachtlich
	Umweltbericht	Ermittelte und bewertete Belange des Umweltschutzes (vgl. Anlage 1 zum BauGB)	2a Nr. 2	214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3: die Unvollständigkeit in wesentlichen Punkten ist beachtlich
Zusammenfassende Erklärung		Behandlung der Umweltbelange und Stellungnahmen	6a Abs. 1 bzw. 10a Abs. 1	Fehler sind unbeachtlich

¹ RL 2001/42/EG v. 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABI EG L 197, S. 30.


B. Regelungsgehalt

I. Begründung zum Entwurf des Bauleitplans

Die Gemeinde ist verpflichtet, ihre Bauleitpläne zu begründen und diese Begründung bereits dem Planentwurf im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beizufügen. Durch die Begründungspflicht wird die Gemeinde angehalten, sich über die Motive, Ziele und Auswirkungen ihrer Planung bewusst zu werden. Die Verpflichtung, die Begründung bereits dem Planentwurf beizufügen, fördert die Transparenz der Planung und die Partizipation der Öffentlichkeit. Die Begründung ist zugleich aber auch Ansatzpunkt für die gerichtliche Kontrolle insbesondere eines Bebauungsplans. Anhand der Begründung lässt sich die Abwägung der Gemeinde nachvollziehen und überprüfen. Vor dem Hintergrund dieser Funktionen ergibt sich der notwendige Inhalt der Begründung. Entscheidend ist, dass aus der Begründung die Kernpunkte der Planung hervorgehen, so dass sie ihrer Funktion gerecht werden kann, die Erstellung sachgerechter Stellungnahmen Betroffener zu ermöglichen (Rechtsschutzfunktion und Unterrichtungsfunktion der Begründungspflicht).²

2

Beispiel Gliederung der Begründung eines Bebauungsplans einschl. Umweltbericht³

 I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung
I.1	Grundlagen
I.1.1	Anlass der Planung, Ziel und Zweck
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
I.1.3	Planungsvorgaben
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung
I.1.5	Erschließungsanlagen
I.2	Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplanes
I.2.1	Städtebauliches Grundkonzept
I.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
I.2.3	Bauweise und Einschränkung der Wohnnutzung im Plangebiet
I.2.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
I.2.5	Immissionsschutz
I.2.6	Stellplätze und Garagen, Zufahrten zu Grundstücken
I.2.7	Sonstige Festsetzungen
I.3	Ver- und Entsorgung
I.3.1	Wasserversorgung
I.3.2	Abwasserentsorgung
I.3.3	Elektroversorgung

² VGH Mannheim, Urt. v. 18.11.2010 – 5 S 782/09 – BauR 2011, 1291; BVerwG, Urt. v. 30.6.1990 – 4 C 15.86 – NVwZ 1990, 364.

³ Die Gliederung des Umweltberichts orientiert sich an der Neufassung der Anlage 1 zum BauGB aufgrund des Änderungsgesetzes v. 4.5.2017, BGBl. I, 1057.

§ 2a BauGB

I.4	Kosten
I.5	Altflächen, Altlasten, Grundwasserschäden
I.6	Planverfahren und Abwägung
I.7	Bodenordnende Maßnahmen
II.	Umweltbericht
II.1.	Einleitung
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)
II.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
II.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)
II.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
II.2.1.1	Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt ⁴
II.2.1.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten
II.2.1.3	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung
II.2.1.4	Kultur und sonstige Sachgüter
II.2.1.5	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern Nr. 1.-4.
II.2.1.6	Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
II.2.1.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
II.2.1.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen
II.2.1.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
II.2.2.	Entwicklung des Basisszenarios bei Nichtdurchführung der Planung
II.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase
II.3.1	Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
II.3.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
II.3.3	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung
II.3.4	Kultur und sonstige Sachgüter
II.3.5	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern Nr. 1.-4.
II.3.6	Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

4 An dieser Stelle wird in der Regel eine weitere Gliederungsebene (Feingliederung) nach „Tiere“, „Pflanzen“, „Fläche“ usw. erforderlich sein.

II.3.7	<i>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</i>
II.3.8	<i>Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen</i>
II.3.9	<i>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</i>
II.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich der Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase</i>
II.4.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaft (§ 1a BauGB)</i>
II.4.2	<i>Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich der Umweltauswirkungen</i>
II.4.3	<i>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen</i>
II.5.	<i>Planungsalternativen</i>
II.5.1	<i>Variante 1</i>
II.5.2	<i>Variante 2</i>
II.5.3	<i>Variante 3</i>
II.5.4.	<i>Variantenvergleich einschließlich der Vorzugsvariante</i>
II.6	<i>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind</i>
II.7	<i>Zusätzliche Angaben</i>
II.7.1	<i>Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind</i>
II.7.2	<i>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</i>
II.7.3	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i>
II.7.4	<i>Quellenverzeichnis</i>

II. Umweltbericht

Als Bestandteil der Begründung ist auch der Umweltbericht dem Entwurf des Bauleitplans beizufügen. Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 2 Abs. 4 BauGB geregelt. Inhaltlich muss sich der Umweltbericht an die Gliederung der **Anlage 1** zum BauGB halten. Zur Umsetzung der geänderten UVP-Richtlinie wurde mit dem Änderungsgesetz vom 4.5.2017 auch die Anlage 1, dort insbesondere Nr. 2, geändert. Die Anforderungen der Anlage 1 für die Umweltprüfung und den Umweltbericht sind nun wesentlich detaillierter. Auf die ausführliche Kommentierung bei § 2 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.

Innerhalb der Begründung ist der Umweltbericht gesondert darzustellen, § 2a Satz 3 BauGB. Die gebündelte Darstellung der betroffenen Umweltbelange soll die gebührende Gesamtbeurteilung der **Umweltauswirkungen** erleichtern. Dies erfolgt zweckmäßigerweise durch

3

§ 2a BauGB

einen entsprechenden eigenen Gliederungspunkt⁵ in der Begründung. Die äußere Form, wie der Umweltbericht in die allgemeine Begründung des Bebauungsplans zu integrieren ist, wird von § 2a Satz 3 BauGB nicht vorgegeben. Insbesondere steht die Vorschrift Querverweisen innerhalb der Begründung vom allgemeinen Teil auf den Umweltbericht und umgekehrt zur Vermeidung von Wiederholungen nicht entgegen.⁶

- 4 Von dem Umweltbericht ist die **zusammenfassende Erklärung** zu unterscheiden, die dem Flächennutzungsplan gem. § 6a Abs. 1 BauGB und dem Bebauungsplan gem. § 10a Abs. 1 BauGB beizufügen ist. Aufgabe der zusammenfassenden Erklärung ist es, über die Art und Weise Auskunft zu geben, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im beschlossenen Bauleitplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der konkrete Plan nach der Abwägung mit den in Betracht kommenden Planungsalternativen gewählt wurde. Der Umweltbericht bereitet die zusammenfassende Erklärung daher nur vor, ist aber nicht mit ihr identisch.⁷ Sie ist daher nicht mit dem Entwurfsplan auszulegen und fortzuschreiben.

III. Fortschreibungspflicht

- 5 Die Begründung des Bauleitplanentwurfs (einschließlich des Umweltberichts) ist **entsprechend dem Stand des Verfahrens** fortzuschreiben. Das kann dazu führen, dass die Fassung der Begründung zu Beginn des Aufstellungsverfahrens inhaltlich von der Fassung abweicht, die der endgültigen Beschlussfassung zu Grunde liegt. Da die Begründung nicht Bestandteil des Bauleitplans ist, muss das förmliche Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB bei Änderungen der Begründung nur dann wiederholt werden, wenn zugleich der Inhalt des Bebauungsplans geändert wird.⁸ Freilich wird das zumeist der Fall sein. Eine bloße Änderung bzw. Fortschreibung der Begründung einschließlich des Umweltberichts erfordert in der Regel also keine erneute Offenlage. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Umweltbericht keine neuen umweltrelevanten Tatsachen enthält, sondern diese nur neu bewertet. Auch unionsrechtliche Vorschriften fordern jedenfalls dann keine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung in Gestalt einer erneuten Auslegung der Planunterlagen, wenn der geänderte Umweltbericht **lediglich eine Neubewertung** bereits vorhandener Sachinformationen enthält.⁹ Gegenteiliges legt auch das Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 8.11.2016¹⁰ nicht nahe.

Praxishinweis

H *Vorsicht ist jedoch geboten, wenn **neue umweltrelevante Tatsachen** nach der förmlichen Offenlage in den Umweltbericht aufgenommen werden. Hier sollte vorsorglich eine erneute Offenlage durchgeführt werden, selbst wenn nicht zugleich Festsetzungen des Bebauungsplans geändert wurden.¹¹*

5 Vgl. Beispiel in Rn. 2.

6 Wie hier: Jäde/Dirnberger/Weiss/Jäde, § 2a Rn. 5. Zu den Auswirkungen eines unvollständigen oder fehlenden Umweltberichtes vgl. § 2 Rn. 30, § 214 Rn. 20.

7 Vgl. BeckOK/BauGB/Kersten, § 2a Rn. 10.

8 Uechtritz, BauR 2005, 1859, 1867; a.A.: Schrödter/W. Schrödter, § 2a Rn. 7, 46; Krautzberger/Stüer, DVBl 2004, 914.

9 BVerwG, Urt. v. 8.3.2017 – 4 CN 1/16 – juris; Urt. v. 7.5.2014 – 4 CN 5.13 – juris.

10 EuGH, Urt. v. 8.11.2016 – C-243/15 [ECLI:EU:C:2016:838] – ZUR 2017, 86.

11 Vgl. VGH Kassel, Urt. v. 19.10.2017 – 4 C 2424/15.N – Rn. 69, juris.

§ 3 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit

(1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

(3) Bei Flächennutzungsplänen ist ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Übersicht	Rn.
A. Überblick	1
B. Regelungsgehalt	4
I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1)	5
1. Regelverfahren (Abs. 1 Satz 1)	6
2. Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1 Satz 2)	10
a) Bebauungsplan mit unwesentlichen Auswirkungen (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1)	11
b) Anderweitige Unterrichtung und Erörterung (Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	12
3. Keine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1 Satz 3)	14
II. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 2)	15
1. Öffentliche Auslegung (Abs. 2 Satz 1)	17
a) Gegenstand der öffentlichen Auslegung	17
b) Dauer der öffentlichen Auslegung	22
c) Art und Weise der Auslegung	25

§ 3 BauGB

2. Öffentliche Bekanntmachung (Abs. 2 Satz 2)	26
a) Inhalt der Bekanntmachung	27
b) Fristberechnung	31
3. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (Abs. 2 Satz 3)	33
4. Prüfung und Vorlage der Stellungnahmen (Abs. 2 Satz 4-6)	34
III. Präklusion von Umweltverbänden bei Flächennutzungsverfahren (Abs. 3)	37

A. Überblick

- 1 Zweck der Vorschrift ist es, die planbetroffene Öffentlichkeit frühzeitig zu unterrichten und deren Belange nach Möglichkeit im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB verschafft zusammen mit ihrem Gegenstück, der Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB, und den eventuell zusätzlich erforderlichen eigenen Ermittlungen des Plangebers die Grundlage (das **Abwägungsmaterial**) für die Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Sie dient damit der Vorbereitung einer ausgewogenen Abwägungsentscheidung (vgl. § 4a Abs. 1 BauGB). Die starke Einbindung der planbetroffenen Öffentlichkeit ist auch dem Umstand geschuldet, dass durch die Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne, insbesondere des Bebauungsplans, das Wohnumfeld der betroffenen Bürger langfristig, in vielfältiger Weise und teils mit erheblichen Auswirkungen umgestaltet wird. Dabei bestimmen die Festsetzungen des Bebauungsplans Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich garantierten Eigentums. Die Aufstellung insbesondere des Bebauungsplans bedarf daher einer verfahrensmäßigen Legitimation, die Transparenz und Ausgewogenheit der Planungsentscheidung gewährleisten. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erhöht auf diese Weise nicht nur die Qualität, sondern auch die **Akzeptanz** der Bauleitplanung.¹
- 2 Das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung vollzieht sich in **zwei Schritten**: Im ersten Schritt findet die **Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit** in einem frühen Verfahrensstadium statt. Die planbetroffenen Bürger haben hierbei erstmals die Gelegenheit, ihre Belange der Gemeinde zur Kenntnis zu bringen. Das ermöglicht der Gemeinde, schon beim Erstellen des ersten Planentwurfs auf die in diesem Rahmen geäußerten Belange Rücksicht zu nehmen. Zweckmäßigerweise findet hierzu parallel die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB statt (vgl. § 4a Abs. 2 BauGB). Die gewonnenen Erkenntnisse münden schließlich in den Planentwurf, der im zweiten Schritt – nach vorheriger Ankündigung – zusammen mit seiner Begründung und weiteren Unterlagen öffentlich auszulegen ist (**förmliche Auslegung**). Durch die förmliche Auslegung erhalten die Betroffenen die umfassende Möglichkeit, sich über das vorläufige Ergebnis der Planung durch Einsichtnahme in den Planentwurf, seine Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zu informieren und hierbei die Betroffenheit in ihren eigenen Belangen (unter Umständen letztmalig) zu prüfen. Neben dem Zweck der **Information** und **Partizipation** knüpft an das förmliche Auslegungsverfahren aber auch eine **Ausschlusswirkung** an. Nur wenn Einwendungen gegen die Planung nicht fristgerecht bis zum Ende der förmlichen Auslegung vorgebracht werden, können diese unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. § 4a Abs. 6 BauGB) bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.²

1 Schrödter/W. Schrödter, § 3 Rn. 3.

2 Eine schematische Übersicht zum Ablauf des Aufstellungsverfahrens enthält § 2 BauGB Rn. 3.

Die §§ 3, 4 und 4a BauGB dienen der Umsetzung völker- und europarechtlicher Vorgaben,³ namentlich der Aarhus-Konvention,⁴ der Plan-UP-Richtlinie⁵ sowie der Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie.⁶ **3**

B. Regelungsgehalt

§ 3 BauGB ist die zentrale Vorschrift für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Planaufstellungsverfahren. Sie wird jedoch maßgeblich ergänzt durch § 4a BauGB, der gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung enthält, die sowohl für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB als auch für die Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB gelten. Das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung gliedert sich in zwei Phasen: Es findet zunächst die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt, daran schließt sich die förmliche Auslegung des Planentwurfs an. **4**

I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1)

Sobald die Planung der Gemeinde hinreichend konkret geworden ist, soll die Gemeinde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, eventuelle Planungsalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und ihr Gelegenheit geben, die Planung zu erörtern (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Unter bestimmten Voraussetzungen kann davon aber auch abgesehen werden (§ 3 Abs. Satz 2 BauGB). Verfahrensfehler im Zusammenhang mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind für die Wirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich (vgl. § 214 Abs. 1 BauGB). Verstöße können daher allenfalls Maßnahmen der Kommunalaufsicht nach sich ziehen. **5**

1. Regelverfahren (Abs. 1 Satz 1)

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht der Regel und bringt der Gemeinde überwiegend Vorteile. Dabei hat der Gesetzgeber bewusst Zeitpunkt und Verfahrensweise der Unterrichtung und Erörterung offen gelassen. Beides ist den Zweckmäßigkeitserwägungen der Gemeinde überlassen. Diese sollten sich letztlich an der eingangs dargestellten Funktion der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung orientieren. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass auch die Gemeinde von einer möglichst ergebnisreichen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung profitiert. Denn was sie an betroffenen Belangen bereits im Planentwurf berücksichtigen kann, braucht sie nach der förmlichen Auslegung nicht mehr im wesentlich aufwändigeren Verfahren der Entwurfsänderung (vgl. § 4a Abs. 3 BauGB) zu korrigieren. Zeit und Aufwand werden sich regelmäßig am Umfang der Planung und der damit einhergehenden Konflikte orientieren. Die Form, wie die Gemeinde ihre Bürger frühzeitig unterrichtet, ist nicht vorgegeben. In der Praxis haben sich gleichermaßen die öffentliche Bekanntmachung und anschließende **Auslegung** wie die Durchführung einer **öffentlichen Präsentation** mit anschließender Erörterung oder auch eine Kombination aus beiden Formen bewährt. Je nach Größe und Bedeutung der Planung können sich auch mehrere Termine als sinnvoll erweisen. **6**

³ Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie und der Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie: Hoppe, NVwZ, 2004, 903.

⁴ Vgl. Art. 6 der Aarhus-Konvention v. 25.6.1998, BT-Drucks. 15/2250, S. 43 f.

⁵ RL 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABI EG L 197, S. 30.

⁶ RL 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 26.5.2003 über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme und zur Änderung der RL 85/337/EG und 96/61/EG des Rates in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und den Zugang zu Gerichten, ABI EG L 156, S. 17.

Praxishinweis

H Bei besonders konflikträchtigen Planungen empfiehlt es sich, einen städtebaulichen Wettbewerb oder eine öffentliche Präsentation der Planung von einem neutralen Moderator durchzuführen zu lassen. Auf diese Weise kann eine größere Akzeptanz der Planung und eine fruchtbarere Diskussion erreicht werden. Die Anregungen sollten stets sorgfältig protokolliert werden.

- 7 Zur Teilnahme an der öffentlichen Präsentation ist **jedermann** zugelassen. Der Begriff der Öffentlichkeit enthält keine Einschränkung des zu beteiligenden Personenkreises auf Bürger der Gemeinde oder nur die vom Plan betroffenen Grundstückseigentümer. Die besondere Erwähnung der **Kinder- und Jugendlichen** – eingefügt mit dem *Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts* (BauGB-Novelle 2013) – begründet keine neuen, weitergehenden Anforderungen an das Verfahren. Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit, wie alle anderen Gruppen auch, und das nicht nur bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.⁷ Da es sich bei den Anregungen – deren städtebauliche Relevanz vorausgesetzt – um zu berücksichtigendes Abwägungsmaterial handelt, sollten die Wortbeiträge im Rahmen einer öffentlichen Präsentation der Planung zum Zwecke der späteren Abarbeitung in einem **Protokoll** festgehalten werden.
- 8 Ob und welche **Unterlagen** die Gemeinde dem interessierten Personenkreis zur Verfügung stellt, liegt in ihrem eigenen Ermessen. Es ist nicht erforderlich, hat sich jedoch bewährt, einen vollständigen **Vorentwurf des Bauleitplans** zu verwenden. Dabei ist es der Akzeptanz dienlich, die Vorläufigkeit der Planung klarzustellen. Der falsche Eindruck einer bereits feststehenden, unabänderlichen Planung ermutigt nicht zu der gewünschten breiten Partizipation und stößt in der Regel auf beharrlichen Widerstand. Ferner ist es sinnvoll, bereits den **Vorentwurf der Begründung** auszulegen oder in wesentlichen Zügen vorzutragen. Liegen bereits umweltbezogene **Informationen** vor, sollten auch diese zur Verfügung gestellt werden, um bereits in diesem frühen Stadium einen möglichst vollständigen Überblick über die betroffenen Belange zu erhalten. Hierzu kann auch eine erste Entwurfsfassung des **Umweltberichts** ausgelegt oder referiert werden.
- 9 Wie die Gemeinde mit den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung umgeht, hat der Gesetzgeber offen gelassen. Zweifellos beginnt der Abwägungsvorgang aber nicht erst nach Abschluss der förmlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die mitgeteilten Anregungen sollten daher auf ihre Abwägungsrelevanz hin überprüft und bewertet werden. Insoweit wird auf das Abwägungsverfahren verwiesen.⁸ Zwar ist nicht vorgeschrieben, bereits in diesem frühen Stadium die Planung im Hinblick auf gewichtige, vorzugswürdige Belange anzupassen. Allerdings hat ein hinsichtlich der frühzeitig geäußerten Belange bereits optimierter Bauleitplanentwurf gute Aussichten, das förmliche Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zu durchlaufen, ohne dass anschließend eine erneute Auslegung wegen der spätestens dann erforderlichen wesentlichen Änderungen erforderlich ist. Der Zeitvorteil, der darin liegt, dass die förmliche Auslegung nur einmal durchgeführt werden muss, spricht dafür, schon den auszulegenden Bebauungsplanentwurf, soweit erforderlich, den gewichtigen und vorzugswürdigen Belangen anzupassen und die Zurückstellung der übrigen Belange bereits im Entwurf der Begründung zum Bauleitplan zu erläutern. Es kann sich anbieten – ist aber keineswegs rechtlich geboten – die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zusammenzustellen und hierüber einen Abwägungsbeschluss zu fassen. Der Abwägungsbeschluss kann dann zu einer Änderung des Entwurfs führen. Ebenso gut ist es aber auch möglich, erst im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über alle

7 Vgl. Krautzberger/Stüer, DVBl 2013, 805; der Passus wurde mit der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BT-Drucks. 17/13272) eingefügt. Zur Begründung heißt es lediglich, die Erwähnung diene der Stärkung der Rechte von Kindern und ihrer Partizipation (BT-Drucks. 17/13272, S. 19).

8 Vgl. § 1 BauGB Rn. 102.

Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (der frühzeitigen und der förmlichen) gemeinsam zu entscheiden.

2. Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1 Satz 2)

Unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann die Gemeinde auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verzichten. Die Vorschrift nennt hierfür zwei Fälle. Bei der Prüfung der Voraussetzungen ist der Gemeinde ein Beurteilungsspielraum einzuräumen. Da allerdings eine Verletzung der Vorschrift nicht zu den beachtlichen Verfahrensfehlern gem. § 214 Abs. 1 BauGB gehört, kommt dem Beurteilungsspielraum im Ergebnis geringe Bedeutung zu. Die Vorschrift ist darüber hinaus so zu verstehen, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen der Gemeinde die **Möglichkeit** eingeräumt wird, auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu verzichten. Entscheidet sie sich gleichwohl, das Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, kann darin nach Sinn und Zweck der Vorschrift kein Ermessensfehler liegen.⁹ Angesichts der im vorangegangenen Abschnitt beschriebenen Vorteile, die die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit sich bringt, wird die Entscheidung im Zweifel für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausfallen.

10

a) Bebauungsplan mit unwesentlichen Auswirkungen (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1)

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung kann verzichtet werden, wenn ein **Bebauungsplan** aufgestellt oder aufgehoben werden soll, der auf das Plangebiet oder die Nachbargebiete keine bzw. nur unwesentliche Auswirkungen hat. Der Anwendungsbereich dürfte in der Praxis beschränkt sein. Ein Bebauungsplan, der keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat, ist schlechterdings kaum vorstellbar. Selbst ein Bebauungsplan, der lediglich das Ziel verfolgt, den vorhandenen Bestand bauplanungsrechtlich abzusichern, trifft i.d.R. nicht unwesentliche Entscheidungen über die zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbauten. Die isolierte Aufhebung eines unwirksamen Bebauungsplans, der in der Tat auf den ersten Blick keine Auswirkung auf das Plangebiet hat, wird nicht in Betracht zu ziehen sein, weil mit einer Aufhebung in der Regel die Planungspflicht gem. § 1 Abs. 3 BauGB wieder aufleben wird, so dass mit der Aufhebung zugleich eine Neuplanung geboten wäre. Der Anwendungsbereich dürfte sich daher auf geringfügige Änderungen bestehender Bebauungspläne oder die Aufstellung von neuen, kleinräumigen Bebauungsplänen mit geringer Festsetzungsdichte beschränken.

11

b) Anderweitige Unterrichtung und Erörterung (Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann auch dann verzichtet werden, wenn bereits zuvor in einem anderen Verfahren – auf „anderer Grundlage“ – eine gleichwertige Unterrichtung und Erörterung der in Frage stehenden Planung erfolgt ist. In Betracht kommt eine vorangegangene Erörterung insbesondere im Rahmen folgender Verfahren bzw. Maßnahmen:

12

- Verabschiedung eines Stadtentwicklungskonzepts (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB);
- Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB;
- Beteiligung bei städtebaulicher Sanierungsmaßnahme gem. § 137 BauGB;
- Rahmenplanung bei Stadtsanierung gem. § 140 Nr. 4 BauGB;
- Stadtumbau gem. § 171b BauGB;
- Maßnahmen gem. § 171e BauGB (Soziale Stadt).

In diesen Fällen kann die bereits durchgeführte Erörterung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach dieser Vorschrift ersetzen, wenn der Bauleitplan der Umsetzung der bereits erörterten Planung dient und diese zum Zeitpunkt der Erörterung bereits hinreichend konkret war.

13

⁹ So auch: Jäde/Dirnberger/Weiss/Jäde, § 3 Rn. 6.

§ 3 BauGB

3. Keine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1 Satz 3)

- 14** § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB stellt klar, dass die frühzeitige **Öffentlichkeitsbeteiligung** nicht erneut durchzuführen ist, wenn aufgrund ihrer Ergebnisse die Planung angepasst wird. Dadurch wird vermieden, dass in einem ewigen Kreislauf Änderung der Planung und erneute Erörterung aufeinander folgen, ohne dass das Planaufstellungsverfahren fortschreitet. Das gilt jedoch nicht, wenn nach der Erörterung die ursprüngliche Planung aufgegeben und zu einer Neuplanung übergegangen wird oder die Änderungen so gravierend sind, dass zwischen den beiden Entwurfsfassungen in wesentlichen Punkten keine Übereinstimmung mehr besteht.

II. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 2)

- 15** § 3 Abs. 2 BauGB regelt das sogenannte förmliche Auslegungsverfahren. Es handelt sich dabei um die zweite Stufe der **Öffentlichkeitsbeteiligung**. Dieser zweiten Stufe wird vom Gesetzgeber große Bedeutung im Hinblick auf die rechtsstaatliche Legitimation des Bauleitplans beigemessen. Dementsprechend streng sind die formalen Anforderungen zu beachten, wie die Zusammenschau mit § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verdeutlicht, der Verstöße gegen die Verfahrensvorschriften zur förmlichen Auslegung im Gegensatz zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit wenigen Ausnahmen als beachtlich eingestuft.

Praxishinweis

H Zu berücksichtigen sind jedoch **temporäre Erleichterungen**, wie sie der Gesetzgeber anlässlich der **COVID-19-Pandemie** mit dem **Planungssicherungsgesetz** vorgesehen hat.¹⁰ Nach § 3 PlanSiG kann die Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt werden, wenn die jeweilige Auslegungsfrist spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2022 endet.

- 16** Die förmliche Auslegung beginnt häufig mit einem Offenlage- oder **Billigungsbeschluss**, der jedoch nicht vorgeschrieben ist. Darin stellt das nach Landesrecht zuständige Gemeindeorgan, üblicherweise die Gemeindevertretung, die zur Auslegung bestimmte Entwurfsfassung des Bauleitplans samt seiner Begründung fest. Darauf folgt die öffentliche Bekanntmachung, wann und wo der Bauleitplan eingesehen werden kann, mit mindestens einer Woche Vorlauf. Danach werden der Entwurf des Bauleitplans, die zugehörige Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich ausgelegt.

1. Öffentliche Auslegung (Abs. 2 Satz 1)

a) Gegenstand der öffentlichen Auslegung

- 17** Zunächst ist Gegenstand der Auslegung der **Bauleitplanentwurf** (textliche und plangrafische Festsetzungen einschließlich der Legende) in der Fassung, die er nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erhalten hat. Beizufügen ist ferner der Entwurf der **Begründung**, mithin auch der vorläufige **Umweltbericht**, der gesonderter Teil der Begründung ist (vgl. § 2a Satz 3 BauGB).
- 18** Die wesentlichen der Gemeinde bereits vorliegenden **umweltbezogenen Stellungnahmen** sind ebenfalls mit auszulegen. Die Vorschrift setzt die gemeinschaftsrechtliche Öffent-

¹⁰ Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) v. 20.5.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Plansicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften v. 18.3.2021 (BGBl. I S. 353).

lichkeitsbeteiligungsrichtlinie¹¹ im BauGB um. Art. 3 Nr. 4 Abs. 3b der Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie fordert, dass der betroffenen Öffentlichkeit in Übereinstimmung mit den nationalen Rechtsvorschriften die wichtigsten **Berichte und Empfehlungen** zugänglich gemacht werden, die der zuständigen Behörde vorliegen. Hierzu gehören zunächst einmal – vorbehaltlich einer späteren Auswahl unter dem Blickpunkt der Wesentlichkeit – sämtliche umweltbezogenen Stellungnahmen, die der Gemeinde ggf. bereits aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und dem Scoping vorliegen, aber auch außerhalb des Verfahrens oder von privater Seite eingegangene Stellungnahmen sowie bereits eingeholte **umweltbezogene Gutachten**.

Die Beschränkung der Offenlegungspflicht auf die **wesentlichen** der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Berichte und Empfehlungen ist europarechtskonform.¹² Die Bestimmung, welche der vorliegenden Berichte zu den „wichtigsten“ gehören und damit i.S.v. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB „wesentlich“ sind, obliegt nach dem nationalen Recht den Gemeinden, wie der Zusatz „nach Einschätzung der Gemeinde“ in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB verdeutlicht. Damit ist den Gemeinden ein **Beurteilungsspielraum** eingeräumt, der gerichtlich nur dahin zu prüfen ist, ob die Gemeinde bei der Auswahl der als wesentlich erachteten Stellungnahmen offensichtlich rechtsmissbräuchlich gehandelt hat.¹³ Verweisungen auf DIN-Normen oder VDI-Richtlinien sind nur dann zulässig, wenn der Plangeber sicherstellt, dass die Planbetroffenen sich vom Inhalt der DIN-Normen oder VDI-Richtlinien verlässlich und auf zumutbare Weise Kenntnis verschaffen können. Die Planurkunde muss hierzu Hinweise und Erläuterungen enthalten und angeben, wo die jeweilige Vorschrift eingesehen werden kann.¹⁴ Das gilt nach überzeugender Auffassung bereits für die Öffentlichkeitsbeteiligung und nicht erst für die Schlussbekanntmachung des Bebauungsplans.¹⁵ Das gilt jedoch nicht, wenn die Bezugnahme auf DIN-Normen nicht im Planentwurf, sondern lediglich in einer wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahme (die öffentlich auszulegen ist) erfolgt.¹⁶

19

Praxishinweis

H Seit der Entscheidung des BVerwG aus dem Jahr 2010 ist der fehlende Hinweis, wo DIN-Vorschriften zu finden sind, die für die Anwendung der Festsetzungen eines Bebauungsplans notwendig herangezogen werden müssen (sehr häufig die DIN 4109 und DIN 45691), ein sehr beliebter und erfolgreicher Angriffspunkt gegen Bebauungspläne im Normenkontrollverfahren. Viele Stadtplanungsbüros haben mehr als 10 Jahre später diese Rechtsprechung aber noch immer nicht zur Kenntnis genommen und versäumen, einen entsprechenden Hinweis bereits in den Planentwurf aufzunehmen. Die Gemeinde ist daher gut beraten, diesen leicht zu vermeidenden Fehler selbst zu kontrollieren und die DIN-Vorschriften (in der jeweils gültigen Fassung!) zur Einsicht bereit zu halten und zwar schon im Zeitpunkt der förmlichen Auslegung.

Weitere Unterlagen müssen nach dem Wortlaut der Vorschrift nicht mit ausgelegt werden. Eine generelle Verpflichtung zur Auslegung weiter gehender als der in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen ergibt sich über den Wortlaut des Gesetzes hinaus auch nicht aus seinem Zweck. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat ihre wesentliche Aufgabe darin, der planenden Stelle Interessensbetroffenheiten deutlich zu machen sowie den Gemeindefinwohnern Teilhabe am Planungsverfahren zu ermöglichen. Diesem Zweck genügt regelmäßig die Auslegung der in der Vorschrift bezeichneten Unterlagen. Sie ermöglichen eine Einschät-

20

11 RL 2003/35/EG v. 26.5.2003 über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme und zur Änderung der RL 85/337/EWG und RL 96/61/EG des Rates in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und den Zugang zu Gerichten, ABI EG L 156, S. 20.

12 OVG Münster, Urt. v. 18.3.2008 – 7 D 34/07.NE – ZfBR 2009, 62.

13 OVG Münster, Urt. v. 18.3.2008 – 7 D 34/07.NE – ZfBR 2009, 62.

14 BVerwG, Beschl. v. 29.7.2010 – 4 BN 21/10 – BauR 2010, 1889; Beschl. v. 5.12.2013 – 4 BN 48/13 – juris; OVG Berlin, Urt. v. 21.3.2013 – OVG 10 A.1.10 – juris.

15 VGH Kassel, Urt. v. 18.5.2017 – 4 C 2399/15.N – Rn. 59, juris.

16 BVerwG 11.8.2016 – 4 BN 23/16 – juris.

§ 3 BauGB

zung der Auswirkungen der beabsichtigten Planung in dem Umfang, wie dies erforderlich ist, die Gemeinde auf etwaige Problembereiche hinzuweisen und zugleich den Bürgern Betroffenen zu verdeutlichen. Ausnahmsweise kann es erforderlich sein, sonstige **Gutachten** mit auszulegen, wenn das notwendig erscheint, um die Planung im Einzelnen für den Interessierten nachvollziehbar zu machen.¹⁷ **Städtebauliche Verträge** im Zusammenhang mit der Planung sind nicht mit auszulegen.¹⁸

Praxishinweis

H Die Einsicht in umweltbezogene Informationen, die nicht mit ausgelegt wurden, kann nach den Vorschriften der Umweltinformationsgesetze der Länder beantragt werden. Fehlt ein solches Gesetz, kann sich der Antragsteller unmittelbar auf die Umweltinformationsrichtlinie¹⁹ berufen, deren Umsetzungsfrist am 14.2.2005 abgelaufen ist. Die dem § 29 VwVfG entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften (Akteneinsicht) sind hingegen i.d.R. nicht anwendbar, weil der planbetroffene Antragsteller in diesem Zusammenhang nicht „Beteiligter eines Verwaltungsverfahrens“ ist.

- 21** Auch wenn nach der bisherigen Rechtsprechung **Gutachten** i.d.R. nicht mit auszulegen sind, ist Vorsicht geboten: Enthalten sie nämlich umweltbezogene Informationen (wie das meistens der Fall ist), unterfallen sie nach richtlinienkonformer Auslegung dem Begriff der „Stellungnahme“.²⁰ Sie sind daher mit auszulegen, wenn ihre umweltbezogenen Informationen als wesentlich eingeschätzt werden. Es dürfte aber auch genügen, wenn der **Umweltbericht** den Inhalt dieser Gutachten schlüssig und nachvollziehbar zusammenfasst.

Praxishinweis

H Verweist der Umweltbericht in wesentlichen Teilen auf umweltbezogene Fachgutachten, ohne deren Inhalt vollständig zusammenzufassen, sollten diese vorsorglich mit ausgelegt werden, denn sie können als wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen gelten, die mithin zwingend auszulegen sind.

b) Dauer der öffentlichen Auslegung

- 22** Die Auslegungsfrist beträgt im Regelfall **einen Monat** (nicht etwa vier Wochen oder stets 30 Tage). Der erste Tag der Auslegung zählt bereits mit.²¹ Nach §§ 187 Abs. 2, 188 Abs. 2 BGB endet die Frist daher mit dem Ablauf desjenigen Tages des nächsten Monats, welcher dem Tage vorhergeht, der durch seine Zahl dem Anfangstag der Frist entspricht. Fehlt dem nächsten Monat der für ihren Ablauf maßgebende Tag, so endet die Frist mit dem Ablauf des letzten Tages dieses Monats (§ 187 Abs. 3 BGB). Davon gegebenenfalls abweichend soll die Frist aber **mindestens 30 Tage** betragen. Diese Änderung erfolgte mit dem Gesetz vom 20.7.2017.²² Nach der bisherigen Regelung, die keine Sonderregelung für einen Fristbeginn Ende Januar oder im Februar enthielt, wurde eine Unterschreitung des Zeitraums von 30 Tagen um bis zu zwei Tage hingegenommen. Im Zuge der Gesetzesänderung sollte der Auslegungszeitraum für den Planentwurf an Artikel 6 Absatz 7 der UVP-Richtlinie angepasst werden, der seinerseits einen Mindestzeitraum von 30 Tagen vorsieht, in dem sich die Öffentlichkeit zu dem Umweltbericht äußern kann.

Liegt ein **wichtiger Grund** vor, ist eine **angemessene längere Frist** vorzusehen. Ein solcher wichtiger Grund kann beispielsweise in einer besonders komplizierten Planung liegen.²³

17 OVG Münster, Urt. v. 27.11.2000 – 10a D 129/97.NE – BauR 2001, 749.

18 BVerwG, Urt. v.19.4.2012 – 4 CN 3/11 – BauR 2012, 1351.

19 RL 2003/4/EG v. 28.1.2003 über den Zugang der Öffentlichkeit zu Umweltinformationen, ABl EG L 41, S. 26.

20 Siehe Rn. 18.


21 GmS-OGB, Beschl. v. 6.7.1972 – GmS-OGB 2/71 – BRS 25 Nr. 16.

22 Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017, BGBl. I, 2808.

23 Gesetzentwurf, BT-Drs. 18/10942, S. 41.

Die Festlegung einer längeren Frist ist in einem solchen Fall zwingend. Wird jedoch irrtümlich angenommen, dass eine längere Frist nicht vonnöten ist, bleibt dieser Irrtum unbeachtlich, solange die Begründung der Gemeinde für diese Annahme nachvollziehbar ist.²⁴

Beispiel

 Die Auslegungsfrist beginnt am Dienstag, 6.12.2016. Sie endet am Donnerstag, 5.1.2017 um 24:00 Uhr (dabei ist unschädlich, wenn die Öffnungszeiten der auslegenden Stelle an diesem Tag z.B. bereits um 16:00 Uhr enden).

Die Auslegungsfrist beginnt am Donnerstag, 31.8.2017, und endet am Montag, 2.10.2017 um 24:00 Uhr, da der 30.9.2017 ein Samstag ist. Fällt das Fristende rechnerisch oder laut Bekanntmachung auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, endet die Frist nach der h.M. am nächsten Werktag.

Die Auslegungsfrist beginnt am Donnerstag, 9.2.2017, und endet am Freitag, 10.3.2017 um 24:00 Uhr.²⁵ In diesem Fall greift die Regelung zur Mindestfrist von 30 Tagen.

Dabei genügt es, wenn die Einsichtnahme während **der regulären Öffnungszeiten** der auslegenden Stelle erfolgen kann. Dem Bundesrecht genügt eine einmonatige Auslegung der Planentwürfe, die auf die Stunden des Publikumsverkehrs beschränkt ist, sofern diese so bemessen sind, dass die Einsichtsmöglichkeit **nicht unzumutbar beschränkt** wird.²⁶ Die Möglichkeit, an 33 Stunden je Woche Einsicht zu nehmen, hat das **BVerwG** jedenfalls als völlig angemessen angesehen.²⁷ Auch weniger als 30 Stunden tatsächliche Einsichtnahmemöglichkeit pro Woche können im Einzelfall noch angemessen sein, dies gilt insbesondere für kleinere Gemeinden mit wenig Personal. Die Möglichkeit, telefonisch einen Termin zur Einsichtnahme zu vereinbaren, sollte in diesem Fall aber eingeräumt werden und die Bekanntmachung einen entsprechenden Hinweis enthalten. Zu weit geht die Entscheidung des VGH Kassel, in der eine Einsichtsmöglichkeit von lediglich 18 Stunden pro Woche (ohne Nachmittagstermine!) gerade noch als rechtmäßig angesehen wurde.²⁸ Der Einhaltung der Frist seitens der Gemeinde steht ferner nicht entgegen, dass **Feiertage** in den Zeitraum der Offenlegung fallen, z.B. Pfingstmontag und Fronleichnam.²⁹ Unschädlich ist es grundsätzlich auch, wenn der Publikumsverkehr an einem Tag in der Woche – zusätzlich zu den Wochenenden – ausgeschlossen ist, solange deswegen die Einsichtsmöglichkeit nicht insgesamt unzumutbar beschränkt ist.³⁰ Fällt das Fristende auf einen Tag, an dem kein Publikumsverkehr zugelassen ist, sollte die Auslegung allerdings auf den darauf folgenden Werktag, an dem der Publikumsverkehr zugelassen ist, erstreckt werden.³¹ Fällt das Fristende laut Bekanntmachung oder rechnerisch (mangels konkreter Angabe in der Bekanntmachung) auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, soll sich die Auslegungsfrist nach der h.M. auf den nächsten Werktag erstrecken. Die h.M. verweist hierzu auf § 193 BGB, freilich ohne dessen Anwendbarkeit weiter zu begründen. Einleuchtend ist der Rückgriff auf § 193 BGB allerdings nicht. Es erschließt sich kaum, warum während des Fristverlaufs Tage, an denen der Publikumsverkehr nicht zugelassen ist, die Frist nicht verlängern, wohl aber am Tag des rechneri-

23

24 § 214 Abs.1 S.1 Nr.2 d) BauGB, neu gefasst durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt v. 4.5.2017.

25 Das Jahr 2017 ist kein Schaltjahr.

26 BVerwG, Urt. v. 4.7.1980 – 4 C 25.78 – BauR 1980, 437-439.

27 BVerwG, Urt. v. 4.7.1980 – 4 C 25.78 – BauR 1980, 437-439.

28 VGH Kassel, Urt. v. 28.2.2013 – 3 C 297/12.N – BauR 2013, 1987-1991.

29 OVG Münster, Urt. v. 25.10.2007 – 7 D 129/06.NE – juris.

30 OVG Münster, Urt. v. 25.10.2007 – 7 D 129/06.NE – juris.

31 H.M.: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, § 3 Rn. 44; Schröder/W. Schödter, § 3 Rn. 35; BK/Gaentzsch, § 3 Rn. 18; OVG Münster, Urt. v. 25.10.2007 – 7 D 129/06.NE – juris; a.A.: Jäde/Dirnberger/Weiss/Jäde, § 3 Rn. 15; im Allgemeinen zur entsprechenden Anwendung des § 193 BGB im öffentlichen Recht: BVerwG, Urt. v. 30.8.1973 – II C 21/71 – juris.

§ 3 BauGB

schen oder mitgeteilten Fristablaufs.³² § 193 BGB, dessen Tatbestand schon nicht erfüllt ist (die Auslegung ist weder „Willenserklärung“ noch „Leistung“ i.S.d. Vorschrift), kann weder unmittelbar noch analog herangezogen werden. Der Rückgriff auf § 193 BGB führt außerdem zu zweifelhaften Ergebnissen, wenn die Auslegungsfrist gemäß Bekanntmachung oder rechnerisch an einem Samstag endet und die auslegende Stelle – ganz im Sinne geforderter Bürgerfreundlichkeit – an diesem Tag (ausnahmsweise) zugänglich ist. Etwas anderes gilt jedoch bei der **Bekanntmachungsfrist**³³ oder bei der Frage, ob eine **Stellungnahme** zum ausgelegten Entwurf des Bauleitplans noch fristgerecht eingegangen ist. In **diesen** Fällen findet § 193 BGB unzweifelhaft Anwendung.

- 24** Bei der Monatsfrist handelt es sich um eine **Mindestfrist**. Die Gemeinde ist daher gut beraten, vorsorglich einen Aufschlag von ein bis zwei Tagen anzugeben, um einen Verfahrensfehler wegen falscher Fristberechnung mit Sicherheit auszuschließen. Liegt ein **wichtiger Grund** vor, ist der Auslegungszeitraum zwingend zu verlängern, siehe Rn. 22.

c) Art und Weise der Auslegung

- 25** Die genannten Planunterlagen sind für **jedermann**³⁴ am angegebenen Ort ohne weitere Umstände offen zur Einsichtnahme bereitzuhalten. Der vollständige Bauleitplanentwurf einschließlich seiner Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sollte daher **frei zugänglich** und **leicht auffindbar** ausgelegt werden. Die Anforderungen sind nach Auffassung des VGH Mannheim nicht erfüllt, wenn die Planunterlagen nicht von alleine auffindbar sind oder erst nach Ersuchen von einem Bediensteten hervorgeholt werden.³⁵ Demgegenüber setzt das Baugesetzbuch laut BVerwG voraus, dass die zur Beteiligung aufgerufenen Bürger und sonstigen Interessierten mündig und in der Lage sind, sich in einem Dienstgebäude durch Nachfragen zurechtzufinden. Die Forderung, das Auslegungsverfahren sei so zu gestalten, dass ein Interessierter in die Planunterlagen Einblick nehmen könne, ohne noch Fragen oder Bitten an die Gemeindebediensteten stellen zu müssen, sei überzogen.³⁶ Ein Anspruch auf Anfertigung von **Kopien** besteht nicht, bei Vorhandensein entsprechender Möglichkeiten kann und sollte einem entsprechenden Verlangen gegen Kostenübernahme jedoch entsprochen werden. Dahinter steht der Gedanke, dass mit einer substantiierten Einwendung in der Abwägung letztlich leichter umzugehen ist, als mit pauschalen, unkonkreten Stellungnahmen. Dafür werden der Einwender oder sein Bevollmächtigter aber in aller Regel zumindest Kopien vom Planentwurf und seiner Begründung bei der Ausarbeitung der Stellungnahme benötigen.

2. Öffentliche Bekanntmachung (Abs. 2 Satz 2)

- 26** Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher **ortsüblich bekanntzumachen**. Die Verfahrensweise der Bekanntmachung ist üblicherweise in der Hauptsatzung der Gemeinde geregelt, meist erfolgt die Bekanntmachung in einer oder mehreren gut verbreiteten Regionalzeitungen. Die Hinweisbekanntmachung (und die auszulegenden Unterlagen) sind nach der Neufassung des § 4a Abs. 4 BauGB vom 4.5.2017³⁷ **zwingend zusätzlich in das Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die längst überfällige Regelung war durch den Anpassungsbedarf an Artikel 6 Absatz 2 der UVP-Richtlinie erforderlich geworden, welcher vorsieht, dass die Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch öffentliche Bekanntmachung und elektronisch zu informieren ist. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auf-

32 Wie hier: Jäde/Dirnberger/Weiss/Jäde, § 3 Rn. 15.

33 Siehe unten Rn. 31.

34 Siehe oben Rn. 7.

35 VGH Mannheim, Urt. v. 2.5.2005 – 8 S 582/04 – juris.

36 BVerwG, Urt. v. 29.1.2009 – 4 C 16/07 – BauR 2009, 1249-1258.

37 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt v. 4.5.2017, BGBl. I, 1057.

findbar und abrufbar sind. Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.³⁸ Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 der UVP-Richtlinie und wird durch das UVP-Modernisierungsgesetz im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung umgesetzt. Die Bekanntmachung im Internet ersetzt die ortsübliche Bekanntmachung nicht, was durch das Wort „zusätzlich“ klargestellt wird.

Vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung galt lediglich die Sollvorschrift des § 27a VwVfG. Nach § 27a VwVfG,³⁹ auf den die meisten Verwaltungsverfahrensgesetze der Länder verweisen, soweit sie nicht eigene, gleich lautende Bestimmungen enthalten, sollten öffentliche Bekanntmachungen zusätzlich auch in geeigneter Weise im Internet zugänglich gemacht werden.⁴⁰ Nicht alle Gemeinden sind dieser Soll-Vorschrift in der Vergangenheit jedoch nachgekommen. Aus Sicht der Bürger ist die Neuregelung in § 4a Abs. 4 BauGB daher zu begrüßen.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Nach alter Rechtslage musste zusätzlich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans darauf hingewiesen werden, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Fehlte der Hinweis auf die Präklusion, war das für die Wirksamkeit der Bekanntmachung unschädlich, hinderte aber den Eintritt der Ausschlusswirkung.⁴¹ Die Präklusionsvorschrift des § 47 Abs. 2a VwGO und die entsprechende Hinweispflicht im § 3 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2 BauGB sind mit dem Gesetz zur Anpassung des Umweltrechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.5.2017 entfallen.⁴² Stattdessen wurde für Flächennutzungspläne eine Hinweispflicht zur Präklusion nach § 7 Abs. 3 UmwRG in Abs. 3 der Vorschrift eingefügt, welche jedoch nur für die dort genannten Vereinigungen, insbesondere anerkannte Naturschutzverbände gilt.

a) Inhalt der Bekanntmachung

Um die gewünschte **Anstoßfunktion** zu erfüllen, muss sich für den Interessierten aus der Bekanntgabe eindeutig ergeben, welches Gebiet Gegenstand der Planung ist. Das kann durch eine eindeutige und geläufige geographische Bezeichnung oder durch Abdruck einer Karte, in der die Grenzen des Plangebietes eingetragen sind, geschehen. Sinnvollerweise werden beide Mittel miteinander verbunden. Von der Verwendung einer ungebrauchlichen Bezeichnung des Plangebiets sollte Abstand genommen werden.⁴³ Der Geltungsbereich ist **vollständig** anzugeben. Abweichungen zwischen der Darstellung in einem abgedruckten Kartenausschnitt und den zusätzlich dazu in der Bekanntmachung aufgezählten Flurstücken sind zu vermeiden. Besondere Vorsicht ist bei **getrennten Geltungsbereichen** anzuwenden. Setzt ein Bebauungsplan zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die geforderte "Anstoßfunktion" zu erreichen.⁴⁴

27

38 BT-Drucks. 18/10942, S. 42.

39 Eingefügt mit Wirkung vom 7.6.2013 durch das Gesetz vom 31.5.2013 (BGBl. I S. 1388).

40 Wie hier: Krautzberger/Stüer, DVBl 2013, 805.

41 Vgl. § 214 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 2. Hs. BauGB.

42 Art. 5, 6 Gesetz zur Anpassung des Umwelt-RechtsbehelfsG und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. 5. 2017 (BGBl. I S. 1298).

43 BVerwG, Beschl. v. 28.7.2010 – 4 BN 8/10 – IBR 2010, 714.

44 VGH Kassel, Urte. v. 18.5.2017 – 4 C 2399/15.N – juris)

§ 3 BauGB

- 28 Die Gemeinde geht den sichersten Weg, wenn sie den Inhalt der Bekanntmachung **exakt am Wortlaut** des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ausrichtet. Die Hinweispflicht auf die Präklusion gemäß § 47 Abs. 2a VwGO alte Fassung (Normkontrollverfahren) ist mit dem Gesetz zur Anpassung des Umweltrechtsbehelfsgesetz entfallen, da die genannte Präklusionsvorschrift in der VwGO aufgehoben wurde.⁴⁵ **Ergänzungen** gegenüber dem Wortlaut der Vorschrift sind zwar grundsätzlich möglich, jedoch fehleranfällig. Der Zusatz darf **keine einschränkende Wirkung** haben. Der in die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB aufgenommene Hinweis beispielsweise, dass während der Dauer der Auslegungsfrist Anregungen während der üblichen Dienststunden bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden können, macht die Bekanntmachung fehlerhaft, wenn nicht zusätzlich auf die Möglichkeit hingewiesen wird, Anregungen schriftlich zu formulieren.⁴⁶ Kritisch ist ebenfalls der Hinweis, dass der Verfasser in der Stellungnahme angegeben werden soll, wenn nicht zugleich auf die Möglichkeit hingewiesen wird, die Stellungnahme auch mündlich (zur Niederschrift) abzugeben, denn durch die Verwendung des Begriffs „Verfasser“ wird die Stellungnahmemöglichkeit auf die Schriftform eingeengt.⁴⁷
- 29 Der **Ort der Auslegung** ist möglichst exakt anzugeben, also unter Angabe der Anschrift des Gebäudes und des Raums, in dem die Planunterlagen ausliegen. Ferner sollten die wöchentlichen **Öffnungszeiten** der Stelle, wo die Planunterlagen ausliegen, angegeben werden. Sind die Öffnungszeiten aus Personalmangel knapp bemessen und wird deshalb die Möglichkeit eingeräumt, telefonisch einen gesonderten Termin zu vereinbaren, sollte darauf ebenfalls schon in der Bekanntmachung hingewiesen werden. Überzogene Anforderungen an den Inhalt der Bekanntmachung sind jedoch nicht zu stellen; es ist vielmehr ausreichend, wenn sie die zgedachte Anstoßfunktion erfüllt. Die Angaben in der Bekanntmachung müssen so genau sein, dass ein an der Planung Interessierter die ausgelegten Unterlagen ohne große Schwierigkeiten ausfindig machen kann. Eine Nachfrage an der Pforte oder im angegebenen Amt ist kein übermäßiges Erschwernis. Die ortsübliche Bekanntmachung hat nicht den Zweck, den am Planungsprozess Interessierten jedwede Anstrengung zu ersparen, den Planentwurf ausfindig zu machen. Eigenständige Bemühungen, die den Betroffenen nicht überfordern, dürfen ihm daher zugemutet werden.⁴⁸
- 30 Ferner ist anzugeben, welche **Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar sind. Anzugeben sind dabei **alle** vorliegenden Arten umweltbezogener Informationen, und zwar unabhängig davon, ob diese von der Gemeinde als wesentlich erachtet werden und daher auch ausgelegt werden.⁴⁹ Der Begriff der „umweltbezogenen Informationen“ ist weiter zu verstehen, als die „bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen“. Zu den umweltbezogenen Informationen gehören neben den diesbezüglichen Stellungnahmen auch diejenigen Informationen, die sich aus dem vorläufigen Umweltbericht und aus eingeholten Fachgutachten ergeben. Eine vollständige Aufzählung und Benennung der einzelnen Dokumente ist allerdings nicht erforderlich. In der Bekanntmachung reicht eine **vollständige Zusammenfassung der vorhandenen Informationen nach Themen**. Ist diese Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen jedoch derart lückenhaft, dass nicht nur einzelne Angaben fehlen, handelt es sich um einen beachtlichen Verfahrensfehler im Sinne von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 Alt. 2 BauGB, der die Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge hat.⁵⁰ Auf der sicheren Seite ist die planende Gemeinde, wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen, aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus Sicht der eingegangenen Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen (Umweltbericht, Fachgutachten) in der betreffenden Planung eine

45 Art. 5, 6 Gesetz zur Anpassung des Umwelt-RechtsbehelfsG und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben v. 29.5.2017 (BGBl. I S. 1298); siehe auch Rn. 26.

46 VGH Mannheim, Urt. v. 12.7.2004 – 8 S 351/04 – juris.

47 VGH Mannheim, Urt. v. 15.9.2004 – 8 S 2392/03 – NVwZ-RR 2005, 157.

48 BVerwG, Urt. v. 29.1.2009 – 4 C 16/07 – BauR 2009, 1249 ff.

49 BVerwG, Urt. v. 18.7.2013 – 4 CN 3/12 – NVwZ 2013, 1413; der Hinweis in Ziffer 3.4.2.3 des Muster-Einführungserlasses zum EAG Bau ist insoweit missverständlich.

50 BVerwG, Urt. v. 18.7.2013 – 4 CN 3/12 – NVwZ 2013, 1413.

Rolle spielen. Dieser Überblick lässt sich in der Regel der vollständigen und **ausreichend differenzierten Gliederung** eines sachgerecht verfassten Umweltberichts entnehmen.⁵¹ Wichtig ist jedoch die ganz konkreten planungsbezogenen Hinweise zumindest schlagwortartig zu charakterisieren. Eine Aufzählung, die inhaltlich nicht nennenswert über eine interne Bearbeitungsliste hinausgeht, in der die zu beteiligenden Stellen bezeichnet werden, von denen Stellungnahmen zum Entwurf einer Bauleitplanung einzuholen sind oder erwartet werden, ist unzureichend, denn der Informationsgehalt für die zu beteiligende Öffentlichkeit über die der Gemeinde im konkreten Fall tatsächlich bereits vorliegenden und für das weitere Verfahren möglicherweise wesentlichen Gutachten und Stellungnahmen tendiert in einem solchen gegen Null.⁵² Nicht erforderlich ist ein Hinweis auf die Beschaffenheit des jeweiligen Dokuments als Gutachten, Stellungnahme oder dergleichen; auch ein Hinweis auf den Autor oder Urheber ist nicht gefordert.⁵³ Fehlerhaft ist aber die bloße Beschreibung des Dokuments, z. B. „Gutachten des Sachverständigen XY“, wenn nicht auch der Inhalt zumindest schlagwortartig charakterisiert wird.

Beispiel eines Bekanntmachungstexts nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB



„Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des nachstehenden Bebauungsplans mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegt beim Bauamt, Rathausplatz 1, Zimmer 5 (Erdgeschoss), vom 27. Januar bis 26. Februar 2020 während der Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 8:30 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 16:30 Uhr) öffentlich aus. Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Bebauungsplan Nr. 164b „Im Hasengarten“

[Kartenausschnitt mit den eingezeichneten Grenzen des Plangebiets]

Das Plangebiet wird östlich und westlich von der Riedstraße, südlich vom Gerätebach und im Norden von der Darmstädter Landstraße begrenzt. Es werden Gewerbegebiete, öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Es sind umweltbezogene Informationen zu den Auswirkungen auf Menschen (Schallimmissionen Verkehr/Gewerbe, Wegfall Naherholungsbereich), Landschaftsbild (Verdeckung Bergstraßen-Silhouette), Tiere (Beeinträchtigung der Korridorfunktionen, Wegfall der Offenland- und Halboffenlandbiotopie insbes. für Feldhase, Fasan, Fledermäuse, einige Greifvogelarten), Pflanzen (Wegfall Acker- und Wiesenflächen, Streuobstwiese), Boden (Verlust natürlichen Oberbodens und landwirtschaftlicher Nutzfläche), Wasser (verringerte Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Erhöhung Wasserverbrauch), Luft/Klima (stärkere Erwärmung durch Versiegelung, Verlust ausgleichender kleinklimatischer Wirkungen) sowie zur naturschutzrechtlichen Bewertung und zu Altlasten verfügbar.

Diese Bekanntmachung und der Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung und der wesentlichen umweltbezogenen Informationen sind auch im Internet unter www.mustergemeinde.de/bekanntmachungen/164b abrufbar.“

b) Fristberechnung

Die Wochenfrist für die Bekanntmachung ist eine Ereignisfrist i.S.v. § 187 Abs. 1 BGB. Der Tag, in dessen Verlauf die Bekanntmachung (z.B. der Erscheinungszeitpunkt der Zeitung, in

31

51 BVerwG, Urt. v. 18.7.2013 – 4 CN 3/12 – NVwZ 2013, 1413.

52 VGH München, Beschl. v. 31.3.2020 – 15 N 17.1717 – juris.

53 BVerwG, Urt. v. 6.6.2019 – 4 CN 7/18 – NVwZ 2019, 1613.

§ 3 BauGB

der die Bekanntmachung abgedruckt ist) fällt, wird nicht mitgerechnet.⁵⁴ Die Frist beginnt daher am darauf folgenden Tag und endet mit dem Ablauf desjenigen Tages der nächsten Woche, welcher dem Tag vorhergeht, der durch seine Benennung dem Anfangstag der Frist entspricht. § 193 BGB findet Anwendung, wonach sich die Frist auf den nächsten Werktag erstreckt, wenn das Fristende auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag fällt.⁵⁵

Beispiel zur Berechnung der Bekanntmachungsfrist



Die Gemeinde stellt die Bekanntmachung ins Internet und lässt sie entsprechend ihrer Hauptsatzung in einer bestimmten regionalen Tageszeitung abdrucken. Diese erscheint frühmorgens am Dienstag, 28.1.2020. Die Frist endet am darauf folgenden Dienstag, 4.2.2020 um 24:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung kann damit am Mittwoch, 5.2.2020 beginnen.

Die Zeitung, in der die Bekanntmachung abgedruckt ist, erscheint am Samstag, 8.2.2020. Die Frist endet am Montag, 17.2.2020 um 24:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung kann am Dienstag, 18.2.2020 beginnen.

- 32** Beginnt die Auslegung bereits vor Ablauf der einwöchigen Bekanntmachungsfrist, ist das ausnahmsweise unschädlich, wenn zwischen dem Ablauf der Wochenfrist und dem in der Bekanntmachung mitgeteilten Ende der öffentlichen Auslegung mindestens ein Monat liegt.⁵⁶ Der Fall kann eintreten, wenn die Gemeinde von vorneherein eine längere Auslegung als gesetzlich gefordert eingeplant und bekannt gemacht hat.

3. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (Abs. 2 Satz 3)

- 33** Nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung betroffen ist, von der Auslegung benachrichtigt werden. Eine zusätzliche Benachrichtigung entfällt jedoch, wenn die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 2 BauGB zusammen durchgeführt werden.

4. Prüfung und Vorlage der Stellungnahmen (Abs. 2 Satz 4-6)

- 34** Für eine ordnungsgemäße Abwicklung der **Prüfung** nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB reicht es aus, wenn die einzelnen Einwendungen gegen den Plan mit ihren Kernaussagen aufgelistet und ihnen jeweils Stellungnahmen oder Vorschläge der Verwaltung gegenübergestellt werden; dabei kann sich die Auflistung auf das beschränken, was abwägungsrelevant ist.⁵⁷ Der Einwendungsführer muss eine **Mitteilung über das Ergebnis** der Prüfung seiner Einwendungen erhalten. Das Gesetz schreibt weder eine Form noch einen Zeitpunkt hierfür vor, noch dass das Ergebnis zu begründen ist, was aber im Interesse einer bürgernahen Verwaltung zweckdienlich ist. Ein Verstoß gegen die Prüfungs- und Mitteilungspflicht ist für die Wirksamkeit des Bauleitplans jedoch unerheblich. Allerdings kann in dem Versäumnis ein Indiz dafür liegen, dass die Gemeinde sich mit dem Belang überhaupt nicht auseinandergesetzt hat.⁵⁸ Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben wurden, können bei der Prüfung unberücksichtigt bleiben; das ergibt sich als Erst-Recht-Schluss aus § 4a Abs. 6 BauGB. Voraussetzung ist allerdings, dass die Gemeinde in der Bekanntmachung auf die Ausschlusswirkung hingewiesen hat.
- 35** Haben mehr als 50 Personen gleichförmige Einwendungen abgegeben (sogenannte **Sammeleinwendungen**), kann die individuelle Mitteilung durch die Gewährung von Einsicht in

54 GmS-OGB, Beschl. v. 6.7.1972 – GmS-OGB 2/71 – BRS 25 Nr. 16.

55 GmS-OGB, Beschl. v. 6.7.1972 – GmS-OGB 2/71 – BRS 25 Nr. 16; zur Anwendung des § 193 BGB: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, § 3 Rn. 46.

56 BVerwG, Beschl. v. 23.7.2003 – 4 BN 36.03 – NVwZ 2003, 1391.

57 OVG Münster, Urf. v. 25.10.2007 – 7 D 129/06.NE – juris.

58 VGH Mannheim, Urf. v. 13.2.2008 – 3 S 2282/06 – juris.

das Ergebnis der Prüfung ersetzt werden. Die Voraussetzungen liegen auch dann vor, wenn die Einwendungen nicht den gleichen Wortlaut tragen, aber jedenfalls unter dem gleichen Blickwinkel mit weitestgehend identischen Argumenten vorgetragen werden. Trägt eine schriftliche Einwendung mehrere Unterschriften, handelt es sich um eine entsprechende Anzahl von Einwendungen im Sinne der Vorschrift. Werden die Einwender allerdings von einem Bevollmächtigten vertreten, genügt eine Mitteilung an diesen. Entschließt sich die Gemeinde nach § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB zu verfahren, sind Ort und Öffnungszeiten der Stelle, wo die entsprechenden Ratsprotokolle eingesehen werden können, ortsüblich bekannt zu machen. Die übrigen Personen, die Stellungnahmen abgegeben haben, sind jedoch weiterhin individuell zu benachrichtigen.

§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB verpflichtet die Gemeinde schließlich, bei der Vorlage des Bauleitplans im Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren die nicht berücksichtigten Einwendungen mit einer eigenen Stellungnahme beizufügen. Nicht berücksichtigt im Sinne der Vorschrift sind Stellungnahmen dann, wenn ihnen im Ergebnis nicht Rechnung getragen wurde. Unterbleibt dies, lässt das die Wirksamkeit des Bauleitplans allerdings unberührt.⁵⁹ Es handelt sich um keinen der in § 214 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählten beachtlichen Verfahrensfehler.

36

III. Präklusion von Umweltverbänden bei Flächennutzungsplanverfahren (Abs. 3)

Bei Flächennutzungsplänen bedarf es eines Hinweises auf die Präklusionsvorschrift des § 7 Abs. 3 UmwRG, die bei der Umweltverbandsklage gegen Flächennutzungspläne Anwendung findet. Diese Vorschrift betrifft nur den besonderen Fall einer Umweltverbandsklage gegen einen Flächennutzungsplan. Werden trotz eines Hinweises gem. § 3 Abs. 3 BauGB von Seiten des Umweltverbandes nicht rechtzeitig Einwendungen erhoben, ist der Umweltverband mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die er im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

37

Für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes ist das Fehlen dieses Hinweises nach § 214 Abs. 1 BauGB aber unbeachtlich.

59 VGH Mannheim, Urt. v. 10.11.1994 – 8 S 2252/94 – juris.

§ 4 BauGB

Beteiligung der Behörden

(1) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben, wobei jedoch die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage nicht unterschreiten darf; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

(3) Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Übersicht	Rn.
A. Überblick	1
B. Regelungsgehalt	2
I. Kreis der zu Beteiligten	3
II. Frühzeitige Behördenbeteiligung	7
III. Förmliche Behördenbeteiligung	10
1. Form und Zeitpunkt der Durchführung	10
2. Stellungnahmefrist	11
3. Inhalt der Stellungnahmen	12
IV. Monitoring	13

A. Überblick

- 1 Die Vorschrift dient – zusammen mit ihrem Gegenstück, der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB) – der möglichst vollständigen Ermittlung aller durch die Planung betroffenen Belange. Sie hat damit die Aufgabe, eine ausgewogene, fehlerfreie **Abwägung** der Gemeinde vorzubereiten. Zweck der Vorschrift ist es hingegen nicht, den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein Beteiligungsrecht zu vermitteln. In diesem Punkt unterscheidet sich die Behördenbeteiligung von der Öffentlichkeitsbeteiligung, die neben der möglichst vollständigen Ermittlung der betroffenen Belange eben auch die Teilhabe der Öffentlichkeit an der Planaufstellung verfolgt. Ebenso wie die **Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 BauGB findet die **Behördenbeteiligung** in **zwei Stufen** statt. Sie beginnt mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, an die sich die förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB anschließt. Zur Umsetzung der **Plan-UP-Richtlinie**¹ wurde das sogenannte **Scoping** zur Vorbereitung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die

¹ RL 2001/42/EG v. 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABI EG L 197, S. 30.

frühzeitige Behördenbeteiligung eingebunden. Den gleichen gemeinschaftsrechtlichen Ursprung hat Abs. 3 der Vorschrift. Darin ist die Unterrichtungspflicht der Fachbehörden gegenüber der Gemeinde geregelt, um diesen das nach § 4c BauGB vorgeschriebene **Monitoring** der Umweltauswirkungen zu erleichtern.²

B. Regelungsgehalt

Die **Behörden** und **sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind **zwingend in einem zweistufigen Verfahren** an der Planaufstellung zu beteiligen (§ 4 Abs. 1, 2 BauGB). Auch nach Inkrafttreten des Bauleitplans sind die betroffenen Behörden verpflichtet, die Gemeinde über die **Umweltauswirkungen** des Bauleitplans unterrichtet zu halten (§ 4 Abs. 3 BauGB). 2

I. Kreis der zu Beteiligten

Auch wenn vereinfachend von der „Behördenbeteiligung“ gesprochen wird (so auch die Überschrift der Vorschrift), ist der Kreis derjenigen Rechtsträger, die gem. § 4 BauGB zu beteiligen sind, weit gefasst. Zu beteiligen sind nämlich **sämtliche Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich möglicherweise von der Planung berührt wird. Nach dieser Terminologie sind auch Behörden Träger öffentlicher Belange und stellen somit lediglich einen Sonderfall dar. Der begrifflichen Differenzierung, welche Stelle **Behörde**, welche hingegen sonstiger Träger öffentlicher Belange ist, kommt im Zusammenhang mit dem Beteiligungsverfahren keine Bedeutung zu. Etwas anderes gilt jedoch für die Unterrichtungspflicht gem. Abs. 3 der Vorschrift. Denn dem Wortlaut nach sind nur Behörden gegebenenfalls verpflichtet, nach Inkrafttreten des Bauleitplans die Gemeinde über dessen erhebliche Umweltauswirkungen zu unterrichten. 3

Wer **Behörde** ist, ergibt sich aus § 1 Abs. 4 VwVfG. Behörde ist demnach „jede Stelle, die Aufgaben öffentlicher Verwaltung wahrnimmt“. Der Begriff ist weit auszulegen. Unerheblich für die Einstufung ist es, ob die Stelle in den staatlichen Organisationsbereich eingegliedert ist oder in welchem Maße sie ihre Aufgaben selbständig wahrnimmt. Entscheidend ist alleine die **hoheitliche Aufgabenwahrnehmung**. Unter diesen Begriff fallen daher auch Nachbargemeinden, die Industrie- und Handelskammern, Träger der Straßenbaulast oder die Kirchen. Verwaltungseinheiten, die Teil der Gemeinde sind, gehören mangels Selbstständigkeit nicht zu den Trägern öffentlicher Belange, auch wenn sie in ihren Entscheidungen selbstständig sind bzw. Aufgaben zur Erfüllung nach Weisung wahrnehmen (wie die unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörden bei kreisfreien Städten). Diese Stellen werden gemeindeintern beteiligt. 4

Träger öffentlicher Belange sind darüber hinausgehend juristische Personen oder Vereinigungen, die gesetzlich verpflichtet sind, an der Erfüllung öffentlicher Aufgaben mitzuwirken, ohne zugleich Träger von Hoheitsrechten zu sein. Dazu gehören beispielsweise die Nachfolgeunternehmen von Post und Bahn, soweit sie zur Erbringung von Leistungen einer flächendeckenden Grundversorgung verpflichtet sind. Nicht zu den Trägern öffentlicher Belange gehören Bürgerinitiativen und auch nicht anerkannte Naturschutzverbände. Letztere sind nach Maßgabe von § 3 BauGB zu beteiligen. In den meisten Bundesländern haben die zuständigen Ministerien **Richtlinien** zu Behördenbeteiligung erlassen, die auch eine Liste der üblicherweise zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange enthalten.³ 5

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Träger öffentlicher Belange in einem **städtebaulich relevanten Belang** betroffen sein, der ihrem **Aufgabenbereich** unterfällt. Welche potentiell betroffenen städtebaulichen Belange hierbei in Betracht zu ziehen sind, 6

² Eine schematische Übersicht zum Ablauf des Aufstellungsverfahrens enthält § 2 BauGB Rn. 3.

³ Vgl. z.B. für Hessen: Erlass über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.12.2019. Abrufbar unter <https://bauleitplanung.hessen.de/informationen/bauleitplanverfahren/beteiligung-der-behörden-und-sonstigen-töb>.

§ 4 BauGB

ergibt sich aus der umfassenden (aber nicht abschließenden) Aufzählung des § 1 Abs. 5, 6 BauGB. Auch wenn die Gemeinde grundsätzlich ein starkes eigenes Interesse daran hat, keinen der betroffenen Träger öffentlicher Belange unbeteiligt zu lassen, bereitet es in der Praxis gelegentlich Schwierigkeiten, ihre Betroffenheit in jedem Einzelfall zu antizipieren. Das Problem verliert aber an Gewicht, dadurch dass es gem. § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB **keinen beachtlichen Verfahrensfehler** darstellt, wenn einzelne Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, versehentlich nicht beteiligt werden, solange deren Belange trotzdem in die Abwägung eingestellt werden oder diese unerheblich sind.

II. Frühzeitige Behördenbeteiligung

- 7 Die frühzeitige Behördenbeteiligung dient der Gemeinde dazu, in einem frühen Verfahrensstadium die **Grundlagen** zu ermitteln, die für den Planentwurf erforderlich sind. Die Gemeinde kann die frühzeitige Behördenbeteiligung auch als Instrument dazu verwenden, sich Gewissheit darüber zu verschaffen, ob sich ihre planerischen Vorstellungen überhaupt verwirklichen lassen. Zu diesem Zweck kann die frühzeitige Behördenbeteiligung noch vor dem Aufstellungsbeschluss durchgeführt werden. Sie kann aber auch zu jedem anderen **Zeitpunkt** des Planaufstellungsverfahrens erfolgen. Die Vorschriften der §§ 3, 4, 4a BauGB enthalten keine Regelung dazu, in welcher Reihenfolge die beiden Stufen der Behördenbeteiligung und die beiden Stufen der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden müssen. Festgelegt ist nur, dass sich die jeweilige förmliche Beteiligung an die jeweilige frühzeitige Beteiligung anschließt (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 3 bzw. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- 8 Für die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist **keine besondere Form** vorgeschrieben. Je nach Verfahrensstand wird die Gemeinde entweder nur ihr konkretes planerisches Konzept oder bereits einen vollständigen Entwurf des Bauleitplans einschließlich Begründung mit der Bitte um Stellungnahme übersenden. Zugleich sollen die Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert werden, auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (sogenanntes Scoping). Auf die zeit- und kostensparende Möglichkeit, die Beteiligung per **E-Mail** durchzuführen (vgl. § 4a Abs. 4 BauGB), wird besonders hingewiesen.
- 9 Anders als in § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB geregelt, kann von der frühzeitigen **Behördenbeteiligung** nicht abgesehen werden. Die Durchführung ist daher – vorbehaltlich §§ 13, 13a BauGB – zwingend. Allerdings gehört ein Verstoß gegen § 4 Abs. 1 BauGB nicht zu den nach § 214 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählten beachtlichen Verfahrensfehlern und lässt die Wirksamkeit des Bauleitplans daher unberührt.

III. Förmliche Behördenbeteiligung

1. Form und Zeitpunkt der Durchführung

- 10 **Form** und **Zeitpunkt** der förmlichen Behördenbeteiligung sind ebenfalls **nicht geregelt**. § 4a Abs. 2 BauGB enthält lediglich den Hinweis, dass sie gleichzeitig mit der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann. Vorgaben für das Verfahren lassen sich daher nur aus dem verfolgten Zweck, nämlich die betroffenen öffentlichen Belange möglichst vollständig zu ermitteln, ableiten. Dementsprechend wird die Gemeinde zweckmäßigerweise den vollständigen Planentwurf einschließlich seiner Begründung zur Verfügung stellen und die Behörden zur schriftlichen Stellungnahme auffordern. Auch hierbei kann sie sich der elektronischen Kommunikationsmöglichkeiten bedienen (vgl. § 4a Abs. 4 BauGB). Denkbar ist allerdings auch ein Erörterungstermin.

2. Stellungnahmefrist

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen ihre Stellungnahme **innerhalb eines Monats** abgeben (§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Mit der Gesetzesänderung vom 20.7.2017⁴ wurde neu eingeführt, dass die Frist mindestens 30 Tage betragen muss. Die Gemeinde soll diese **Frist** bei Vorliegen eines wichtigen Grundes allerdings angemessen verlängern. Aus der Formulierung ergibt sich, dass die Gemeinde die Frist verlängern muss, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, es sei denn, es sprechen ausnahmsweise andere, gewichtigere Gründe dafür, an der Frist festzuhalten. Die zu beteiligenden Behörden haben grundsätzlich die organisatorischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass eine hinreichende Stellungnahme zu einer Bauleitplanung durchschnittlichen Umfangs und Komplexität innerhalb der Frist abgegeben werden kann. Im Interesse der beabsichtigten **Verfahrensbeschleunigung** kann ein wichtiger Grund zur Fristverlängerung nur dann angenommen werden, wenn die Bauleitplanung ungewöhnlich komplex und umfangreich ist oder ein unvorhergesehener Personalmangel bei der Behörde eingetreten ist. Bei der Stellungnahmefrist handelt es sich um eine **Ereignisfrist**, die sich nach §§ 187 Abs. 2, 188, 193 BGB berechnet, mindestens jedoch 30 Tage betragen muss.⁵ An ein eventuelles **Fristversäumnis** knüpft die Rechtsfolge des § 4a Abs. 6 BauGB an, wonach nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan **unberücksichtigt** bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (**Präklusion**).

11

3. Inhalt der Stellungnahmen

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind **verpflichtet** die Betroffenheit derjenigen öffentlichen Belange, die ihrem Aufgabenbereich unterfallen, der Gemeinde in einer Weise mitzuteilen, dass diese ihre Planung entsprechend anpassen bzw. im Abwägungsvorgang Bedeutung und Ausmaß der Betroffenheit zutreffend bewerten kann. Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung stellt § 4 Abs. 2 Satz 3 1. Hs. BauGB klar, dass sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dabei auf ihren **Aufgabenbereich** beschränken sollen. Im Rahmen ihrer Stellungnahme haben sie auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Die Vorschrift trifft keine Regelung dazu, ob derartige Planungen für die Gemeinde bindend sind oder Vorrang haben, dies beurteilt sich allein nach dem einschlägigen (Fach-)Planungsrecht.⁶

12

IV. Monitoring

§ 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Behörden, nicht aber die sonstigen Träger öffentlicher Belange,⁷ nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens die Gemeinde über die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung unterrichtet zu halten. Die Regelung gewährleistet, dass die Gemeinde ihre Verpflichtung zur Überwachung der in Kraft getretenen Pläne gem. § 4c BauGB erfüllen kann. Dadurch werden der Gemeinde aufwändige eigene Nachforschungen, die sie meist fachlich und personell gar nicht zu leisten in der Lage wäre, erspart. Die Verpflichtung der Fachbehörden geht aber nicht so weit, dass sie weitergehende Ermittlungen anzustellen haben, als es kraft ihrer originären Aufgabenzuweisung der Fall ist. Sie haben der Gemeinde daher das mitzuteilen, was ihnen im Rahmen ihrer allgemeinen Tätigkeit ohnehin bekannt wird (soweit diese Erkenntnisse die Folgen des Bauleitplans betreffen). Zu berichten sind nach der Vorschrift **erhebliche**, insbesondere **unvorhergesehene Umweltauswirkungen**.

13

⁴ Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017, BGBl. I, 2808.

⁵ Zur Fristberechnung siehe § 3 BauGB Rn. 22 f.

⁶ Vgl. hierzu auch § 38 BauGB.

⁷ Wie hier: Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 4 Rn. 8; a.A. Jäde/Dirnberger/Weiss/Jäde, § 2 Rn. 33. Zur Unterscheidung siehe Rn. 2 f.

§ 4a BauGB

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 und der Information der Öffentlichkeit.

(2) Die Unterrichtung nach § 3 Absatz 1 kann gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Absatz 1, die Auslegung nach § 3 Absatz 2 kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

(3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 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 Absatz 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.

(4) Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Satz 1 im Internet eingesehen werden können, eingeholt werden; die Mitteilung kann elektronisch übermittelt werden. In den Fällen des Satzes 2 hat die Gemeinde der Behörde oder einem sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Verlangen den Entwurf des Bauleitplans und der Begründung in Papierform zu übermitteln; § 4 Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt.

(5) Bei Bauleitplänen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, sind die Gemeinden und Behörden des Nachbarstaates nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu unterrichten. Abweichend von Satz 1 ist bei Bauleitplänen, die erhebliche Umweltauswirkungen auf einen anderen Staat haben können, dieser nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beteiligen; für die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden des anderen Staates, einschließlich der Rechtsfolgen nicht rechtzeitig abgegebener Stellungnahmen, sind abweichend von den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Vorschriften dieses Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Ist bei Bauleitplänen eine grenzüberschreitende Beteiligung nach Satz 2 erforderlich, ist hierauf bei der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 hinzuweisen.

(6) Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Satz 1 gilt für in der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Stellungnahmen nur, wenn darauf in der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 zur Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen worden ist.

Übersicht	Rn.
A. Überblick	1
B. Regelungsgehalt	2
I. Bezug zum Abwägungsvorgang (Abs. 1)	2
II. Parallele Beteiligung (Abs. 2)	7
III. Verfahren bei einer Änderung des Entwurfs (Abs. 3)	9
1. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Einholung der behördlichen Stellungnahmen (Abs. 3 Satz 1)	10

2. Erleichterungen (Abs. 3 Satz 2-4)	14
a) Inhaltliche Beschränkung der Stellungnahmen	15
b) Fristverkürzung	19
c) Beschränkung der erneuten Beteiligung auf die berührten Personen-/Behördenkreise (Abs. 3 Satz 4)	21
IV. Veröffentlichung im Internet (Abs. 4)	24
1. Verpflichtender zusätzlicher Einsatz des Internets im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- beteiligung	25
2. Optionaler Einsatz des Internets im Übrigen	28
V. Grenzüberschreitende Beteiligung (Abs. 5)	31
1. Unterrichtungspflicht (Abs. 5 Satz 1)	33
a) Erhebliche Auswirkungen	34
b) Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit	36
2. Beteiligungspflicht (Abs. 5 Satz 2, 3)	38
VI. Präklusion (Abs. 6)	42
1. Verspätung	43
2. Rechtsfolgen der Verspätung	46
a) Kennen oder Kennenmüssen der Gemeinde	48
b) Bedeutung für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans	50

A. Überblick

Die Vorschrift des § 4a BauGB enthält **übergreifende Regelungen** sowohl für die Öffentlichkeits- als auch für die Behördenbeteiligung. Sie steht somit – mathematisch gesprochen – vor der Klammer. Dessen ungeachtet kommt § 4a BauGB in der Reihenfolge der Vorschriften erst nach der Öffentlichkeits- (§ 3 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB). Diese Reihenfolge wurde allein aus pragmatischen Gründen gewählt: Die wesentlichen Absätze des § 4a BauGB wurden erst durch das **EAG Bau** vom 24.6.2004 und das **Innenstadtentwicklungsgesetz** vom 21.12.2006 eingefügt. Der frühere § 4a BauGB erhielt nur die Regelungen über die grenzüberschreitende Beteiligung, die nun in Abs. 5 aufgegangen sind. Die Gesetzesänderung sollte insbesondere der Vereinfachung und der Anpassung an die europarechtlichen Vorgaben der Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie¹ dienen.² Durch das Einfügen der neuen übergreifenden Verfahrensregelungen in § 4a BauGB sollte offenbar die hergebrachte Nummerierung der Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Interesse der leichteren Rechtsanwendung beibehalten werden.³

B. Regelungsgehalt

I. Bezug zum Abwägungsvorgang (Abs. 1)

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Diese Vorschrift wird auch als „Verfahrensgrundnorm“ bezeichnet. Die Regelung des § 4a Abs. 1 BauGB knüpft daran an, indem sie klarstellt, dass die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Wege der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt. Wie bei § 2 Abs. 3 BauGB knüpft auch an diese Vorschrift keine unmittelbare Rechtsfolge an, sie hat vielmehr eine **Klarstellungsfunktion**, letzteres in dreifacher Hinsicht:

1 RL 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 26.5.2003 über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme und zur Änderung der RL 85/337/EG und 96/61/EG des Rates in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und den Zugang zu Gerichten, ABI EG L 156, S. 17.

2 Begründung des Regierungsentwurfs EAG Bau v. 17.3.2003, BT-Drucks. 15/2250, S. 32.

3 Eine schematische Übersicht zum Ablauf des Aufstellungsverfahrens enthält § 2 BauGB Rn. 3.

§ 4a BauGB

- 3 Die Vorschrift stellt zunächst den Zusammenhang zwischen der gebotenen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB⁴ und den Verfahrensvorschriften der §§ 3-4a BauGB her. Nach der vorwiegend durch Literatur und Rechtsprechung geprägten Abwägungslehre beginnt der **Abwägungsvorgang** damit, die abwägungsrelevanten Belange vollständig zu ermitteln und zutreffend zu bewerten. Dies galt auch schon, bevor die §§ 2 Abs. 3, 4a Abs. 1 in das BauGB aufgenommen wurden. Abs. 1 stellt nun klar, dass die maßgebliche **Methode** zur Ermittlung und Bewertung der betroffenen Belange i.S.d. Abwägungsgebotes die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist. Das entbindet die Gemeinde zwar nicht davon, im Einzelfall auch auf andere Weise **zusätzliche Ermittlungen** anzustellen, vor allem, wenn ein offenkundig betroffener Belang ausnahmsweise im Beteiligungsverfahren nicht angesprochen wurde, meist ist die ordnungsgemäße Durchführung der Beteiligungsverfahren jedoch ausreichend für die vollständige Ermittlung des Abwägungsmaterials. Darüber hinaus wird es in manchen Bereichen auch nicht ausreichen, dass ein Belang im Rahmen der Beteiligungsverfahren angesprochen wird, um ihn zutreffend zu bewerten. In solchen Fällen wird die Gemeinde **weitere Untersuchungen**, zumeist durch Einholung eines Sachverständigengutachtens, anstellen müssen.
- 4 Ferner kommt in § 4 Abs. 1 BauGB ebenso wie in § 2 Abs. 3 BauGB zum Ausdruck, dass die äußere Seite des Abwägungsvorgangs, also die Ermittlung der betroffenen Belange und der Grundlagen für ihre Bewertung (Gewichtung) untereinander, nicht der Abwägung im engeren Sinne, sondern dem Verfahren zuzuordnen ist. Von Bedeutung ist das im Hinblick auf § 214 BauGB, der Verfahrensfehler anders als Abwägungsfehler behandelt. Während nämlich gem. § 214 Abs. 1 BauGB nur bestimmte **Verfahrensfehler** überhaupt beachtlich sind und auch nur unter bestimmten Voraussetzungen zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen, sind **Abwägungsfehler** stets beachtlich und unter der Voraussetzung des § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB auch erheblich.
- 5 Schließlich wird durch die Vorschrift der gemeinschaftsrechtlich geprägte **Verfahrensgedanke** betont.⁵ Hiernach leistet die ordnungsgemäße Durchführung eines Verfahrens, das die umfassende Partizipation der Planbetroffenen und die Berücksichtigung ihrer Belange sicherstellt, neben seiner legitimatorischen Funktion auch im gewissen Umfang Gewähr für die materielle Rechtmäßigkeit des Ergebnisses. Davon ausgehend verschiebt sich der Anknüpfungspunkt einer rechtlichen (gerichtlichen) Überprüfung von der im deutschen Verwaltungsrecht bislang vorherrschenden **Ergebniskontrolle** hin zur **Verfahrenskontrolle**. Es bleibt allerdings abzuwarten, wie stark sich die Rechtsprechung von der beabsichtigten Aufwertung des Verfahrensrechts beeinflussen lässt.⁶
- 6 Neben der funktionalen Bedeutung im System der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials hatte die Öffentlichkeitsbeteiligung schon immer die Aufgabe, **Transparenz** zu schaffen und bürgerliche **Partizipation** zu fördern, ohne dass es einer besonderen Erwähnung bedurft hatte. Offenbar unter dem Eindruck aktueller Erfahrungen mit Großvorhaben, die erst nach Abschluss der Planungen auf erheblichen Widerstand in der Bevölkerung trafen,⁷ hat sich der Gesetzgeber der BauGB-Novelle 2013⁸ entschlossen, ausdrücklich zu regeln, dass die Beteiligungsverfahren auch *der Information der Öffentlichkeit dienen*. Die Regelung hat lediglich eine **aufmerksamkeitslenkende Funktion** gegenüber dem Plangeber. Strengere Anforderungen für die Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich daraus nicht, wie sich schon daran zeigt, dass § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB diesbezüglich keine Anpassungen erhalten hat. Es dürfte daher bei der bisherigen Rechtsprechung bleiben, wonach es

4 Vgl. § 1 BauGB Rn. 102 ff.

5 BT-Drucks. 15/2250, S. 32. In der Begründung des Gesetzesentwurfs heißt es, die Regelung diene der europarechtlich vorgegebenen Stärkung des Verfahrensrechts.

6 Ablehnend: Kraft, UPR 2004, 331; siehe auch: Dolde, NVwZ 2006, 857.

7 Vgl. „Stuttgart 21“ (Planfeststellungsverfahren nach AEG): Der Höhepunkt des Widerstands in der Bevölkerung gegen das Projekt entstand erst deutlich nach Durchführung der im Planfeststellungsrecht vorgesehenen Öffentlichkeitsbeteiligung.

8 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013, BGBl I S. 1548.


jedenfalls im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation ausreichend ist, wenn die bekannt gemachten Unterlagen geeignet sind, das Informations- und Beteiligungsinteresse der Bürger zu wecken. Diesem Erfordernis ist genügt, wenn der an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierte Bürger in die Lage versetzt wird, das Vorhaben einem bestimmten Raum zuzuordnen, und die allgemeine Zielrichtung der Planung deutlich wird.⁹

II. Parallele Beteiligung (Abs. 2)

Nach Abs. 2 der Vorschrift können die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zeitgleich durchgeführt werden, ebenso die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die Regelung soll der Verfahrensbeschleunigung dienen.

7

Praxishinweis

 Sollen die öffentliche Auslegung und die förmliche Behördenbeteiligung parallel durchgeführt werden, empfiehlt es sich, der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits eine fortgeschrittene Entwurfsplanung zugrunde zu legen und die Behörden um schriftliche Äußerung zu bitten. Eventuell nötige Änderungen des Entwurfsplans führen in diesem Verfahrensstadium noch nicht zu einer Verlängerung des Aufstellungsverfahrens (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Wurde auf diese Weise den vollständig ermittelten öffentlichen Belangen schon im Stadium nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung Rechnung getragen, kann i.d.R. eine erneute Entwurfsänderung im Stadium nach der Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB, welche eine Zeit beanspruchende Wiederholung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur Folge hätte, vermieden werden.

Bei einer parallelen Durchführung der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Behördenbeteiligung sollte die Benachrichtigung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB den **ausdrücklichen Hinweis** enthalten, dass zeitgleich mit der Auslegung die Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB angefordert wird. Denn aus der Benachrichtigung selbst ergibt sich das noch nicht zwangsläufig.¹⁰

8

III. Verfahren bei einer Änderung des Entwurfs (Abs. 3)

§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB regelt die erneute Durchführung der förmlichen Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) bei Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs. In Abs. 3 Sätze 2-4 der Vorschrift sind mögliche Erleichterungen für die erneute Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

9

1. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Einholung der behördlichen Stellungnahmen (Abs. 3 Satz 1)

Wenn im Verfahrensstadium nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) oder nach der förmlichen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) der Entwurf des Bauleitplans noch einmal **geändert** wird, müssen die genannten Beteiligungsverfahren wiederholt werden. Je nach zeitlicher Reihenfolge kann das bedeuten, dass nur die förmliche Behördenbeteiligung oder nur die öffentliche Auslegung oder aber beide wiederholt werden müssen. Entscheidend ist, dass nicht über einen Planentwurf Beschluss gefasst werden soll, der in dieser Fassung nicht Gegenstand des jeweiligen förmlichen Beteiligungsverfahrens war. Um die beabsichtigte **Anstoßfunktion der Bekanntmachung** nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu erfüllen, sollten die geänderten Teile des Entwurfs des Bauleitplans grafisch gekennzeichnet oder

10


⁹ BVerwG, Urt. v. 19.4.2012 – 4 CN 3/11 – BauR 2012, 1351.

¹⁰ Vgl. BVerwG, Beschl. v. 7.11.1997 – 4 NB 48/96 – NVwZ 1998, 956.

§ 4a BauGB

textlich umschrieben werden.¹¹ Insofern muss der Bürger in zumutbarer Weise den ausgelegten Planunterlagen entnehmen können, welche Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommen worden sind.¹²

11 **Praxishinweis**

 Die Änderung oder Ergänzung der **Begründung** zum Bauleitplanentwurf – auch soweit es den **Umweltbericht** als Teil der Begründung betrifft – ist keine Änderung des Bauleitplanentwurfs und erfordert daher in der Regel keine Wiederholung der bereits durchgeführten förmlichen Öffentlichkeits- und/oder Behördenbeteiligung. Vorsicht ist jedoch geboten, wenn **neue umwelterhebliche Tatsachen** nach der förmlichen Offenlage in den Umweltbericht aufgenommen werden. Hier sollte vorsorglich eine erneute Offenlage durchgeführt werden, selbst wenn nicht zugleich Festsetzungen des Bebauungsplans geändert wurden.¹³ Das gleiche gilt dann, wenn der Planentwurf ohne jegliche oder mit einer **völlig unzureichenden Begründung** ausgelegt wurde oder wenn der Umweltbericht wegen der Besorgnis **zusätzlicher oder anderer nachteiliger Umweltauswirkungen** geändert bzw. ergänzt wird.¹⁴

- 12 Eine erneute öffentliche Auslegung ist i. d. R. auch dann erforderlich, wenn der Plan nur unter Auflagen der oberen Baubehörde genehmigt wird und ein deshalb erforderlicher „**Beitrittsbeschluss**“ der Gemeinde gefasst wird.¹⁵ Dies kann z. B. im Parallelaufstellungsverfahren des Bebauungsplans (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und im Übrigen regelmäßig beim Flächennutzungsplan der Fall sein. Ein erneutes Beteiligungsverfahren ist jedoch nicht in jedem Fall erforderlich. In der Rechtsprechung des BVerwG ist anerkannt, dass das Beteiligungsverfahren nicht um seiner selbst willen zu betreiben ist; deshalb besteht kein Anlass zu einer erneuten Beteiligung, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine **bloße Förmlichkeit** wäre, die für den mit dem Beteiligungsverfahren verfolgten Zweck nichts erbringen könnte.¹⁶
- 13 Gleiches gilt für die sogenannte **Einzelfestsetzung**. Danach ist keine Wiederholung der Beteiligungsverfahren erforderlich, wenn die Gemeinde (nur) einem Vorschlag des davon (allein) betroffenen und zur Frage der Maßfestsetzung schon vorher beteiligten Grundstückseigentümers entspricht und wenn darüber hinaus diese Änderung weder auf andere Grundstücke nachteilige Auswirkungen hat, noch Träger öffentlicher Belange in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt.¹⁷ Im Zweifel ist aber in solchen Fällen ein Vorgehen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vorzuziehen.

2. Erleichterungen (Abs. 3 Satz 2-4)

- 14 Die Sätze 2-4 der Vorschrift enthalten Erleichterungen für den Fall, dass die öffentliche Auslegung und/oder die förmliche Behördenbeteiligung nach Satz 1 wiederholt werden müssen. Hierbei werden der Gemeinde **drei Möglichkeiten** an die Hand gegeben:
- Die inhaltliche Beschränkung der Stellungnahmen (Abs. 3 Satz 2),
 - die Verkürzung der Frist (Abs. 3 Satz 3) und
 - die Beschränkung der Beteiligung auf den betroffenen Personen-/Behördenkreis (Abs. 3 Satz 4).

Die Gemeinde kann die verschiedenen Beschränkungsmöglichkeiten auch miteinander kombinieren.

11 VGH München, Urt. v. 30.11.1998 – 26 N 95.1815 – UPR 1999, 115.

12 OVG Münster, Urt. v. 19.7.2013 – 10 D 107/11.NE – BauR 2013, 1807.

13 Vgl. VGH Kassel, Urt. v. 19.10.2017 – 4 C 2424/15.N – Rn. 69, juris.

14 OVG Koblenz, Urt. v. 1.10.2008 – 8 C 10611/08 – LKRZ 2008, 477.

15 BVerwG, Beschl. v. 14.4.2010 – 4 B 78/09 – NVwZ 2010, 1026.

16 BVerwG, Urt. v. 29.1.2009 – BVerwG 4 C 16.07 – NVwZ 2009, 1103.

17 BVerwG, Beschl. v. 18.12.1987 – 4 NB 2.87 – NVwZ 1988, 822.

a) Inhaltliche Beschränkung der Stellungnahmen

Die Gemeinde kann gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Rahmen der erneuten Auslegung und/oder der erneuten förmlichen Behördenbeteiligung gem. Abs. 1 bestimmen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Auf diese Weise wird vermieden, dass erneut Stellungnahmen zum gesamten Plan abgegeben werden, die allesamt von der Gemeinde darauf hin überprüft werden müssten, ob sie ein neues Vorbringen enthalten. Außerdem werden durch die Wiederholung der Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB praktisch die **Ausschlussfristen** des § 4a Abs. 6 BauGB auch **für den unveränderten Teil** des Bauleitplans verlängert, wenn von der Beschränkungsmöglichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Gebrauch gemacht wird. **15**

Von der Beschränkungsmöglichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB sollte Abstand genommen werden, wenn die Änderung Auswirkungen auf **andere Bereiche** des Bauleitplans haben könnte.¹⁸ Derjenige, der lediglich von den Fernwirkungen der Änderung betroffen ist, könnte sonst durch die Beschränkung von einer Stellungnahme abgehalten werden. **16**

Stellungnahmen, die trotz der inhaltlichen Beschränkung zu den unveränderten Teilen des Bauleitplanentwurfs abgegeben werden, sind als **verspätete Stellungnahmen** gem. § 4a Abs. 6 BauGB zu behandeln. **17**

Entscheidet sich die Gemeinde, die Stellungnahmen inhaltlich auf die geänderten Teile des Bauleitplanentwurfs zu beschränken, muss sie hierauf in der **Bekanntmachung ausdrücklich hinweisen**. Dieser Hinweis wirkt auch gegen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, und zwar auch dann, wenn die Gemeinde ihre Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB verbunden hatte.¹⁹ Es ist dabei ausreichend, in der Hinweisbekanntmachung diejenigen der Gemeinde vorliegenden umweltbezogenen Informationen anzugeben, die sich auf die konkrete Änderung beziehen. Liegen insoweit keine neuen umweltbezogenen Informationen vor, kann auf Angaben zu **umweltbezogenen Informationen** in der Hinweisbekanntmachung verzichtet werden.²⁰ Das gilt freilich nur bei einer ausdrücklich beschränkten erneuten Offenlage. **18**

b) Fristverkürzung

Nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB können die öffentliche Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Trotz des nicht ganz eindeutigen Wortlauts besteht die Möglichkeit der Verkürzung sowohl für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wie nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beschränkung der „Frist zur Stellungnahme“ meint nach der durchgängigen Systematik nicht die Frist zur Stellungnahme innerhalb der öffentlichen Auslegung, sondern die Frist zur Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung. **19**

Die Fristverkürzung muss **angemessen** sein. Weggefallen ist die frühere Regelung des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB 1998, wonach eine Mindestfrist von zwei Wochen erhalten bleiben musste. Daraus ergibt sich, dass im Einzelfall eine Frist von zwei Wochen nunmehr unterschritten werden kann, so z.B., wenn die Änderung bzw. Ergänzung des Bauleitplanentwurfs nur geringfügig ist. Erfordern die Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfs hingegen erst eine vertiefte Auseinandersetzung, um die möglichen Auswirkungen zu erfassen, erscheint eine Frist von weniger als zwei Wochen unangemessen kurz. **20**

c) Beschränkung der erneuten Beteiligung auf die berührten Personen-/Behördenkreise (Abs. 3 Satz 4)

Unter der Voraussetzung, dass die Änderung des Planentwurfs die **Grundzüge der Planung** nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die **betroffene Öffentlichkeit** sowie die **berührten Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. In Bezug auf die Behördenbeteiligung hat sich **21**

18 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, § 4a Rn. 27.

19 Schrödter/W. Schrödter, § 4a Rn. 6.

20 BVerwG, Urt. v. 7.5.2014 – 4 CN 5/13 – NVwZ 2014, 1170-1174.

§ 4a BauGB

diese Verfahrenserleichterung bewährt. In der Regel sind diejenigen Behörden (und sonstigen Träger öffentlicher Belange), die von einer Änderung des Planentwurfs berührt sind, leicht identifizierbar. Wird beispielsweise eine externe Ausgleichsmaßnahme für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft modifiziert, ist hiervon in der Regel nur die untere Naturschutzbehörde in ihrem Aufgabenbereich berührt. In diesem Fall ist es nützlich, dass sich die erneute Beteiligung auf die eine Behörde beschränken kann und nicht alle Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme aufgefordert werden müssen. Demgegenüber bereitet es häufig **Schwierigkeiten**, die betroffene **Öffentlichkeit persönlich zu identifizieren**. Ist im vorangegangenen Beispiel die externe Ausgleichsmaßnahme dem gesamten Plangebiet zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB), können davon sämtliche Grundstückseigentümer im Eingriffsplangebiet betroffen sein, wenn die Kosten der Ausgleichsmaßnahme gem. § 135a Abs. 3 BauGB von diesen zu erstatten sind. Das Interesse der Erstattungspflichtigen daran, dass die Kosten von Ausgleichsmaßnahmen möglichst gering bleiben, erscheint nicht von vornherein als unerheblicher Belang. In diesem Fall wäre es ein gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlicher Fehler, würden nicht alle Grundstückseigentümer erneut beteiligt. Betrifft die Änderung des Planentwurfs jedoch nur eine einzelne Festsetzung für ein bestimmtes Grundstück ohne Auswirkungen auf die Nachbarschaft, begegnet es keinen Bedenken, im Zuge der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nur den betroffenen Grundstückseigentümer zur Stellungnahme aufzufordern.

Praxishinweis

*Von der Möglichkeit der Beschränkung der **erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist mit Vorsicht Gebrauch zu machen. Leicht kann die Betroffenheit einer Personengruppe in einem nicht unerheblichen Belang übersehen werden, was einen beachtlichen Verfahrensfehler zur Folge haben kann (vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).*

- 22** Im Übrigen ist das **Verfahren** der im Personenkreis beschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich **nicht geregelt**. Die Gemeinde hat damit weitestgehend freie Hand, solange die Anstoßfunktion erreicht wird und die Abgabe der Stellungnahme nicht unzumutbar erschwert wird. Es bietet sich an, diejenigen Personen, die zuvor als von der Entwurfsänderung betroffen identifiziert wurden, unter Beifügung des geänderten und entsprechend gekennzeichneten Planentwurfs einschließlich seiner Begründung zur Stellungnahme binnen einer angemessenen Frist aufzufordern. Hierbei sollte auf die **Folgen einer Fristversäumnis** entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 2 2. Hs. BauGB **ausdrücklich hingewiesen** werden.
- 23** Anders als die übrigen Erleichterungen des § 4a Abs. 3 BauGB, die der Gemeinde voraussetzungsfrei zur Verfügung stehen, kommt die Beschränkung des zu beteiligenden Behörden-/Personenkreises nur in Betracht, wenn **Grundzüge der Planung** nicht berührt sind. Der Begriff „Grundzüge der Planung“ wird auch in den §§ 13 und 31 Abs. 2 BauGB verwendet, jedoch nur bei § 13 BauGB mit gleicher Bedeutung wie hier. Ab wann eine Änderung des Bauleitplanentwurfs qualitativ und quantitativ von solchem Gewicht ist, dass die Grundzüge der Planung berührt sind, entzieht sich einer schematischen Beurteilung und kann nur im Einzelfall entschieden werden.²¹ Ausgangspunkt der Prüfung ist das **Leitbild** (auch: **Planungskonzept**) der Planung, wie es sich aus der **Begründung** zum Bauleitplanentwurf ergibt. Weicht die Änderung hiervon ab, sind regelmäßig auch Grundzüge der Planung betroffen. Aber auch ohne offenkundige Abweichung kann eine Änderung Grundzüge der Planung berühren, zumal wenn das Planungskonzept in der Begründung zum Bauleitplanentwurf nur sehr zurückhaltend beschrieben ist. Im Regelfall wird jedenfalls die **Änderung der Nutzungsart** für ein Gebiet von nicht ganz unerheblicher Größe die Grundzüge der Pla-

²¹ BVerwG, Beschl. v. 15.3.2000 – 4 B 18/00 – NVwZ-RR 2000, 759.

nung berühren.²² Demgegenüber werden Änderungen, deren Auswirkungen nur einen kleinen Bereich betreffen und die sich qualitativ nicht wesentlich vom ursprünglichen Planinhalt unterscheiden, i.d.R. die Grundzüge der Planung nicht berühren.²³

IV. Veröffentlichung im Internet (Abs. 4)

Mit der BauGB-Änderung vom 4.5.2017 hat der bisher lediglich optional vorgesehene Einsatz des Internets eine umfassende Neuregelung erfahren. Anlass war auch hier die Änderung der UVP-Richtlinie, welche eine Anpassung der bisherigen Regelung erforderlich machte.²⁴


24

1. Verpflichtender zusätzlicher Einsatz des Internets im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die **Hinweisbekanntmachung** gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und der **Planentwurf** selbst (einschließlich der weiteren gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen) müssen **zusätzlich** über das Internet zugänglich gemacht werden. Dem Erfordernis ist genügt, wenn die Gemeinde dafür eine leicht auffindbare und frei zugängliche Internetseite verwendet, zum Beispiel die Homepage der Gemeinde – so wie es ohnehin schon der Praxis vieler Gemeinden entsprach. Dort müssen die Hinweisbekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen ohne besondere Schwierigkeiten abrufbar sein. Nach der Konzeption des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB kommt der Veröffentlichung im Internet die gleiche Funktion zu wie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Sie läuft parallel dazu ab. Folglich muss während der gesamten Auslegungszeit über das Internet auf die maßgeblichen Informationen zugegriffen und das Online-Beteiligungsverfahren genutzt werden können. Auch die Bekanntmachung im Internet darf keine Fehler aufweisen oder von der Print-Bekanntmachung inhaltlich abweichen.²⁵

25

Praxishinweis

 *Der Bekanntmachung und der „Auslegung“ der Planunterlagen im Internet ist dieselbe Sorgfalt zu widmen wie im herkömmlichen Verfahren. Fehler in diesem Zusammenhang, die „lediglich“ im Internet erfolgt sind, haben trotzdem die Unwirksamkeit des Bauleitplans zur Folge, denn § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB macht insoweit keine Unterscheidung!*

Darüber hinaus müssen die Hinweisbekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen über ein **zentrales Internetportal** des jeweiligen Bundeslandes zugänglich gemacht werden. Die Umsetzung ist im Rahmen der Änderung des UVPG erfolgt.²⁶ Dort ist auch eine Verordnungsermächtigung der Bunderegierung vorgesehen bezüglich der Art und Weise der Zugänglichmachung und der Dauer der Speicherung. In § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d) BauGB ist für den Fall, dass der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind, vorgesehen, dass dies für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich ist.

26

22 Brügmann/Gierke, § 13 Rn. 48 m.w.N.; BVerwG, Beschl. v. 15.3.2000 – 4 B 18/00 – NVwZ-RR 2000, 759.

23 Vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 1.11.2006 – 2 E 7/01 – BauR 2007, 853.

24 Vgl. Art. 6 Abs. 2, 3, 5 UVP-Richtlinie.

25 OVG Münster, Urt. v. 25.6.2019 – 10 D 88/16.NE – Rn. 28, juris.

26 Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung, BGBl. 2017, 2808.

§ 4a BauGB

27 **Praxishinweis**

Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Gemeinde, die auszulegenden Unterlagen über das Internet zugänglich zu machen, entbindet nicht zugleich von der Einhaltung von Datenschutzbestimmungen und Urheberrechten. Entsprechende Regelungen sind bei der Beauftragung von Gutachtern und Stadtplanungsbüros in den Verträgen vorzusehen. Sofern die Gemeinde die Veröffentlichung im Internet und die Zugänglichmachung über das zentrale Internetportal des Landes nicht selbst übernimmt, sollen entsprechende Leistungen in den Vertrag mit dem Stadtplanungsbüro aufgenommen werden.

2. **Optionaler Einsatz des Internets im Übrigen**

- 28 Es ist den Gemeinden freigestellt, ob sie die **förmliche Behördenbeteiligung** gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls unter Einsatz des Internets durchführen. Dies empfiehlt sich auch. Keine Gemeinde wird freiwillig Papierfassungen des Planentwurfs per Post verschicken, wenn alle erforderlichen Unterlagen ohnehin schon aufgrund der Anforderungen an die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt werden. In diesem Fall teilt die Gemeinde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unter Angabe der Internetadresse, wo die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen abgerufen werden können, mit, und fordert sie zur Stellungnahme auf. Diese Mitteilung und Aufforderung zur Stellungnahme kann per E-Mail erfolgen.
- 29 Macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, die Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Verweis auf die Internetadresse, wo die Unterlagen verfügbar sind, zu beteiligen, besteht für diese nach wie vor die Möglichkeit, eine Papierfassung bei der Gemeinde anzufordern.
- 30 Für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB ist keine Form vorgeschrieben. Es versteht sich von selbst, dass die Gemeinde auch in diesem frühen Verfahrensschritt Unterlagen über das Internet zur Verfügung stellen kann.

V. **Grenzüberschreitende Beteiligung (Abs. 5)**

- 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Nachbarstaaten gehören nicht zum Kreis der nach § 4 Abs. 2 BauGB zu Beteiligten. Grenzüberschreitender Rechtsverkehr ist grundsätzlich nicht Angelegenheit der Gemeinden, sondern über die dafür jeweils zuständigen staatlichen Organe abzuwickeln. § 4a Abs. 5 BauGB schafft insoweit eine Rechtsgrundlage für eine verfahrensrechtliche Einbeziehung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Gemeinden eines Nachbarstaates.²⁷ Die Vorschrift unterscheidet dabei zwischen
- einer bloßen Pflicht zur **Unterrichtung** (Satz 1) und
 - einer Pflicht zur **Beteiligung** (Satz 2).

Während die Unterrichtung lediglich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Nachbarstaates betrifft, muss unter den engeren Voraussetzungen des Satz 2 zusätzlich auch die betroffene Öffentlichkeit des Nachbarstaates beteiligt werden.

- 32 Unabhängig von der Vorschrift des § 4a Abs. 5 BauGB ist jedoch anerkannt, dass auch die **ausländische Öffentlichkeit** die Möglichkeit hat, sich im Rahmen der Bauleitplanung zu

²⁷ Jäde/Dirnberger/Weiss/Jäde, § 4a Rn. 20.

beteiligen. Bei richtlinienkonformer Auslegung²⁸ des § 3 BauGB unterfallen dem Begriff der Öffentlichkeit auch im Ausland ansässige Personen. Eine **Pflicht zur Veröffentlichung** der Bauleitpläne **im Nachbarstaat** kann sich aber nur nach § 4a Abs. 5 Satz 2 BauGB oder aufgrund von völkerrechtlichen Vereinbarungen ergeben.


1. Unterrichtungspflicht (Abs. 5 Satz 1)

Die Pflicht zur Unterrichtung entsteht unter der Voraussetzung, dass von der Planung **erhebliche Auswirkungen** auf den Nachbarstaat ausgehen können. **Rechtsfolge** ist die Pflicht zur Unterrichtung des Nachbarstaates, deren Umfang vom völkerrechtlichen Prinzip der **Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit** bestimmt wird. 33

a) Erhebliche Auswirkungen

Nach zutreffender Ansicht erreichen die Auswirkungen der Planung die Erheblichkeitsschwelle, wenn sie nach allgemeinen Kriterien abwägungsrelevant sind.²⁹ Das ist der Fall, wenn die Auswirkungen einen städtebaulichen Bezug haben und mehr als nur geringfügig ausfallen.³⁰ Angrenzende Gemeinden im Nachbarstaat sind damit unter den gleichen Voraussetzungen zu unterrichten, wie inländische Nachbargemeinden zu beteiligen sind. Letzteres ist bereits dann gem. § 4 BauGB der Fall, wenn die Nachbargemeinde in ihrem Aufgabenkreis berührt ist,³¹ **nicht erst wenn unmittelbare und gewichtige Auswirkungen** zu erwarten sind.³² 34

Beispiel

 *Stellt die Gemeinde A einen Bebauungsplan im deutschen Grenzgebiet zu Frankreich auf, der in unmittelbarer Nähe (900m) der französischen Gemeinde B ein Sondergebiet „Schlachthof“ vorsieht, dann ist die Gemeinde B im Aufstellungsverfahren zu unterrichten, wenn nicht bloß geringfügige Lärm- und Geruchsimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung der Gemeinde B bei der Realisierung des Vorhabens im Rahmen der Festsetzungen für möglich gehalten werden.*

Die Parallele zu der interkommunalen Abstimmungspflicht gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit der hierzu ergangenen Rechtsprechung kann nicht gezogen werden, da das interkommunale Abstimmungsgebot in erster Linie **qualifizierte Anforderungen an das Abwägungsergebnis** stellt.³³ Die in § 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB vorgesehene Rechtsfolge ist hingegen ausschließlich auf die Unterrichtung der betroffenen Stellen des Nachbarstaates gerichtet. Für die Abwägung, namentlich wie gegebenenfalls Stellungnahmen der der ausländischen Stellen zu behandeln sind, trifft § 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB keine Regelung. 35

b) Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit

Bei den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit, die gewahrt sein müssen, handelt es sich nicht um eine weitere tatbestandliche Voraussetzung, sondern um eine Bestimmung der Rechtsfolge. Die Grundsätze der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit bestimmen daher den **gebotenen Umfang** – von der vollwertigen Beteiligung bis hin zum vollständigen Ausfall – der Unterrichtungspflicht. Form, Verfahren und Umfang der Unter- 36

28 Vgl. RL 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 26.5.2003 über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme und zur Änderung der RL 85/337/EG und 96/61/EG des Rates in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und den Zugang zu Gerichten, ABl EG L 156, S. 17.

29 Wie hier: Jäde/Dirnberger/Weiss/Jäde, § 4a Rn. 2; BeckOK/BauGB/Grigoleit, § 4a Rn. 16; a.A.: Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 4a Rn. 9; Berkemann/Hallama/Berkemann, § 4a Rn. 55 f.; Schröder/W. Schröder, § 4a Rn. 19.

30 Vgl. § 2 BauGB Rn. 22.

31 BVerwG, Urt. v. 15.12.1989 – 4 C 36/86 – NVwZ 1990, 464 „Schlachthof“.

32 So aber: Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, § 4a Rn. 9; Berkemann/Hallama/Berkemann, § 4a Rn. 55 f.; Schröder/W. Schröder, § 4a Rn. 19.

33 Vgl. § 2 BauGB Rn. 12, 19.

§ 4a BauGB

richtung müssen daher in der Weise erfolgen, wie sich umgekehrt auch der betroffene Nachbarstaat, die in ihrem Aufgabenkreis berührte Behörde oder die betroffene Gemeinde des Nachbarstaates zu Unterrichtung verpflichtet hat, sei es aufgrund völkerrechtlicher Verträge, sei es aufgrund bestehender nationaler Vorschriften.

- 37 Darüber hinaus wird in der Vorschrift eine **Ermächtigung** der Gemeinden gesehen, **eigene zwischenstaatliche Vereinbarungen** mit den angrenzenden Gemeinden oder Behörden des Nachbarstaates über die wechselseitige Unterrichtung im Zusammenhang mit kommunalen Planungen abzuschließen.³⁴

2. Beteiligungspflicht (Abs. 5 Satz 2, 3)

- 38 § 4a Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 8, 9a UVPG sieht eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des angrenzenden Nachbarstaats vor, falls die Planung für dessen Gebiet **erhebliche Umweltauswirkungen** haben kann. Der **Begriff** der „erheblichen Umweltauswirkungen“ wird inhaltsgleich in § 2 Abs. 4 BauGB verwendet. Die Umweltauswirkungen müssen demnach quantitativ, qualitativ und zeitlich eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung für die in § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG genannten Schutzgüter bedeuten.³⁵
- 39 Sind erhebliche Umweltauswirkungen auf dem Gebiet eines Nachbarstaates zu erwarten, findet die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung **in entsprechender Anwendung** der §§ 8, 9a UVPG statt. Die in diesem Rahmen abgegebenen **Stellungnahmen** sind in jedem Fall nach den **Vorschriften des BauGB** zu behandeln. Das gilt insbesondere hinsichtlich der Rechtsfolgen einer verspäteten Abgabe, die in § 4a Abs. 6 BauGB geregelt sind.
- 40 Anders als bei der Unterrichtung nach Satz 1 der Vorschrift kommt es bei der Beteiligung wegen möglicher erheblicher Umweltauswirkungen nicht auf die Grundsätze der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit an, da diese durch die bestehenden gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben bereits garantiert sind.
- 41 Findet eine grenzüberschreitende Beteiligung nach Satz 2 der Vorschrift statt, muss die **Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB einen **ausdrücklichen Hinweis** darauf enthalten (§ 4a Abs. 5 Satz 3 BauGB).

VI. Präklusion (Abs. 6)

- 42 Nach § 4a Abs. 6 BauGB müssen Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben wurden, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan nicht berücksichtigt werden. Das gilt jedoch nicht hinsichtlich solcher abwägungsrelevanter Belange, welche die Gemeinde kannte oder hätte kennen müssen oder deren Berücksichtigung für die Rechtmäßigkeit des Abwägungsergebnisses von Bedeutung ist. Diese Präklusionsregelung gilt gleichermaßen für Stellungnahmen der **Öffentlichkeit** wie für Stellungnahmen der **Behörden** oder sonstigen Träger öffentlicher Belange.

1. Verspätung

- 43 Die Fristen, innerhalb derer Stellungnahmen noch rechtzeitig abgegeben sind, ergeben sich nicht aus § 4a Abs. 6 BauGB selbst, sondern aus den Vorschriften zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Für die jeweils frühzeitige Beteiligung sind keine Fristen vorgesehen. Damit sind alle Stellungnahmen, die vor Ablauf der in §§ 3 Abs. 2 Satz 2, 4 Abs. 2 Satz 2, 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB genannten Fristen bei der Gemeinde eingehen, noch rechtzeitig und müssen beim Satzungs- bzw. Abwägungsbeschluss berücksichtigt werden, soweit sich aus ihnen abwägungsrelevante Belange ergeben.
- 44 Bei der **Öffentlichkeitsbeteiligung** endet die Stellungnahmefrist einen Monat nach Beginn der öffentlichen Auslegung bzw. zu dem in der Bekanntmachung angegebenen Zeit-

34 Schrödter/W. Schrödter, § 4a Rn. 20 ff.; Battis/Krautzberger/Löhr/Krautzberger, § 4a Rn. 47.

35 Berkemann/Hallama/Berkemann, § 2 Rn. 109; vgl. auch § 2 BauGB Rn. 22.