

deratsmitglieder stellt eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Gleichheit aller Gemeinderatsmitglieder dar. Sofern überhaupt die »Gefahr« besteht, dass ein fraktionsloses Gemeinderatsmitglied aufgrund des ihm zugestandenen Stimmrechts die Mehrheitsverhältnisse des Plenums im Ausschuss verzerrt, kann dem durch Aufstockung der Mehrheitsfraktion um ein Mandat oder durch eine Neuberechnung der Ausschussgröße begegnet werden.⁶⁹ Als eine weitere Ausgleichsmaßnahme zur Wahrung der Mehrheitsverhältnisse des Plenums im Ausschuss ist die Einführung eines Stichentscheides durch den Ausschussvorsitzenden denkbar.⁷⁰ Nach Auffassung des Obergerichtes Bremen ist die Veränderung der Mehrheitsverhältnisse durch ein fraktionsloses Mitglied mit Stimmrecht in (nur) einem Ausschuss tragbar und im Ergebnis hinzunehmen. Zur Begründung wird unter anderem darauf verwiesen, dass sich Ausschüsse in erheblichem Maße mit eher alltäglichen administrativen Aufgaben befassen, die sich tendenziell dem parlamentarischen Abstimmungsverhalten nach Mehrheits- und Oppositionsmuster entziehen.⁷¹

V. Schlussbemerkung

Die einzelnen Gemeinderatsmitglieder können von den vielfältigen individuellen Mitwirkungsrechten unabhängig von ihrer Fraktionsangehörigkeit und den Machtverhältnissen im Gemeinderat selbstständig Gebrauch machen. Insofern

werden die individuellen Mitwirkungsrechte der Gemeinderatsmitglieder als effektives Mittel zur Verwirklichung des Gleichheits- und Minderheitenschutzprinzips im Gemeinderat verstanden. Diese individuellen Mitwirkungsrechte gefährden die Funktionsfähigkeit des Gemeinderates nicht. Daher ist es unzulässig, sie unter Berufung auf die Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Gemeinderates zu kollektiven Mitwirkungsrechten umzugestalten.

Die Gleichheit aller Gemeinderatsmitglieder und das Minderheitenschutzprinzip gelten nicht nur im Plenum, sondern auch in den Ausschüssen. Dementsprechend muss jedem fraktionslosen Gemeinderatsmitglied das Recht eingeräumt werden, mit Vollmitgliedschaft zumindest in einem Ausschuss mitzuwirken. Dadurch vermindert sich die Ungleichheit zwischen den fraktionslosen und den fraktionsangehörigen Gemeinderatsmitgliedern. Die Vollmitgliedschaft in einem Ausschuss erweitert die erheblich eingeschränkten Mitwirkungsmöglichkeiten der fraktionslosen Gemeinderatsmitglieder wesentlich, weil ein Großteil der eigentlichen Sacharbeit des Gemeinderates von den Ausschüssen bewältigt wird.

69 Berwanger (Fußn. 2), S. 155.

70 Ladeur (Fußn. 65), S. 391.

71 OVG Bremen (Fußn. 68), S. 1196.

Berichte

Plansicherung, Besonderes Städtebaurecht und BauNVO

– Rechtsprechungsbericht 2010* –

von Rechtsanwalt und Notar Prof. Dr. Bernhard Stürer, Richter am BGH-Anwaltssenat, Münster/Osnabrück*

Der Beitrag berichtet im Anschluss an die Rechtsprechungsberichte »Bauleitplanung 2010« (DVBl 2011, 381) und »Planungsrechtliche Zulässigkeit, Entschädigung und Amtshaftung« (DVBl 2011, 472) über die Rechtsprechung des Jahres 2010 zur Plansicherung, zum besonderen Städtebaurecht sowie zur BauNVO und gibt ergänzende Literaturhinweise.

Das Städtebaurecht hat sich auch in den Bereichen der Plansicherung (Veränderungssperre, Zurückstellung und Vorkaufsrecht), des besonderen Städtebaurechts (Umlegung, Sanierung, Entwicklungsbereichssetzung, Modernisierung) und der BauNVO (Art und Maß der baulichen Nutzung) behutsam weiterentwickelt. Auch die Zulässigkeit von Vorhaben des Einzelhandels oder die Anforderungen an das Rücksichtnahmegebot sind durch die Rechtsprechung in ihren Konturen weiter geschliffen worden. Im Anschluss daran wird über die Themenfelder Straßenplanung durch

Bebauungsplan, Bahnanlagen sowie Funktionslosigkeit der Bauleitplanung berichtet.

I. Plansicherung

Im Bereich der Plansicherung standen die Veränderungssperre, die Zurückstellung von Vorhaben und das gemeindliche Vorkaufsrecht im Vordergrund.

1. Veränderungssperre

Der Geltungsbereich einer Veränderungssperre kann auch nur durch einen beigelegten Kartenausschnitt mit einer entsprechenden Ortsbezeichnung gekennzeichnet werden. Wer-

* Zum Rechtsprechungsbericht Städtebaurecht 2005–2008 Bernhard Stürer, DVBl 2008, 270; ders., DVBl 2009, 494; ders., DVBl 2009, 754; zur Bauleitplanung ders., DVBl 2010, 333; ders. DVBl 2011, 381; zur Plansicherung, Planbegleitung und planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ders., DVBl 2010, 424; ders., DVBl 2011, 472; zur BauNVO und zum Rechtsschutz DVBl 2010, 543; ders., Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 4. Aufl. Beck-Verlag München 2009.

den jedoch in dem Beschluss über die Veränderungssperre die Flurstücke einzeln aufgezählt, müssen diese vollständig sein und mit dem Geltungsbereich eines beiliegenden Kartenausschnitts übereinstimmen. Die Bekanntmachung muss von dem zuständigen Organ verfügt werden.¹

Eine Veränderungssperre darf erst erlassen werden, wenn die Planung ein Mindestmaß dessen erkennen lässt, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein soll. Die Gemeinde muss bereits positive Vorstellungen über den Inhalt des Bebauungsplans entwickelt haben. Ob bisherige oder künftige Grundstückseigentümer bereit sein werden, die vorgesehene Planung auch umzusetzen, ist für die Frage der Erforderlichkeit der Bauplanung ohne Belang.²

Überträgt der Rat die Entscheidung über bestimmte Angelegenheiten im Wege einer Zuständigkeitsordnung nach dem Kommunalrecht zulässigerweise auf Ausschüsse, wirkt diese Aufgabendelegation auch nach außen.³

Die wirksame Verlängerung einer Veränderungssperre erfordert eine konkrete Angabe zur Dauer der Verlängerung in der Satzung selbst. Auch die erstmalige Verlängerung einer Veränderungssperre ist nur aus besonderen Umständen i.S.v. § 17 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn die zu sichernde Bauleitplanung insgesamt mehr als 3 Jahre dauert und bereits mit Hilfe von wiederholten Veränderungssperren gesichert wird.⁴

Die Planungsabsicht, zentrale Versorgungsbereiche insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung zu erhalten und zu entwickeln, kann Gegenstand städtebaulicher Planungsvorstellungen und damit auch Grundlage einer dieses Planungsziel absichernden Veränderungssperre sein.⁵

2. Zurückstellung (§ 15 BauGB)

§ 15 BauGB ist entsprechend anwendbar, wenn es nicht um eine baurechtliche Genehmigung, sondern um eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung eines Vorhabens geht.⁶

3. Vorkaufsrecht (§ 24 bis 28 BauGB)

Das Vorkaufsrecht kann nur aus Gründen des Gemeinwohls ausgeübt werden.⁷ Die Vorverlegung der Zugriffsmöglichkeit mit dem Sicherungsmittel des Vorkaufsrechts lässt sich nur in den Fällen rechtfertigen, in denen sie bereits zu diesem frühen Zeitpunkt aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Die Vorkaufssatzung muss objektiv geeignet sein, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S. des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB beizutragen. Daran fehlt es, wenn absehbar ist, dass die gemeindliche Planung, zu deren Sicherung die Vorkaufssatzung erlassen wurde, an § 1 Abs. 3 BauGB oder an anderen unüberwindbaren Planungshindernissen scheitern wird.⁸

Das Wohl der Allgemeinheit (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB) rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB nur, wenn damit Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden oder für deren infrastrukturelle Ausstattung erworben werden sollen und erkennbar ist, dass die Gemeinde ihre städtebaulichen Ziele zeitnah verwirklicht.⁹

Die Ausübung des Vorkaufsrechts hat den Charakter eines privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakts. Sie stellt sich auch gegenüber dem Käufer als belastender Verwaltungsakt dar,

gegen den sich dieser mit Widerspruch und Anfechtungsklage wehren kann.¹⁰

Nicht wertsteigernde Aufwendungen des Eigentümers auf sein Grundstück sind bei der Bemessung der Entschädigung, die die Gemeinde bei Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts zu zahlen hat, nicht zu berücksichtigen.¹¹

Da mit ihrer rechtsgestaltenden Wirkung untrennbar eine kaufvertragliche Verpflichtungserklärung verbunden ist, muss die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts grundsätzlich den kommunalrechtlichen Anforderungen genügen. Enthält der Bescheid über die Ausübung eines Vorkaufsrechts nur die Unterschrift des Bürgermeisters, bleibt ein darin liegender Verstoß gegen das Kommunalrecht unbeachtlich, wenn sie von einer vom zuständigen Entscheidungsorgan der Gemeinde herbeigeführten Beschlusslage vollinhaltlich gedeckt ist.

Zur Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 Abs. 1 BauGB reicht grundsätzlich eine einseitige Verpflichtungserklärung. Diese muss allerdings nach Form und Inhalt die den Vorstellungen der Gemeinde entsprechende Nutzung gewährleisten und ggf. auch eine grundbuchliche Sicherung zulassen.¹²

§ 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB beinhaltet als spezielle fachgesetzliche Vorschrift Mindestbegründungselemente und wird durch die allgemeine Begründungspflicht des § 39 Abs. 1 Satz 2 VwVfG und die entsprechende landesrechtliche Norm ergänzt.¹³

II. Besonderes Städtebaurecht

Im Bereich des besonderen Städtebaurechts befasste sich die Rechtsprechung neben der Umlegung vor allem mit dem Sanierungsrecht und der Entwicklungsbereichssatzung.

- 1 OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 10.08.2010 – 10 S 20.10 – Veränderungssperre. Zur Verpflichtung, eine Veränderungssperre nach § 17 Abs. 4 BauGB aufzuheben Michael Spindler DÖV 2010, 217. Zur Veränderungssperre im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren Nina Jarass BayVBl 2010, 129; Michael Uechtritz BauR 2010, 365.
- 2 OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 14.06.2010 – 10 S 27.09 – einstweiliger Rechtsschutz gegen Veränderungssperre.
- 3 OVG Münster, B. v. 22.04.2010 – 2 B 293/10 – Zurückstellung eines Bauantrages.
- 4 OVG Bautzen, Urt. v. 04.02.2010 – 1 A 209/09 – NVwZ-RR 2010, 471 = LKV 2010, 328 = DVBl 2010, 597 (LS) – Verlängerung einer Veränderungssperre.
- 5 OVG Koblenz, Urt. v. 27.01.2010 – 1 A 10779/09 – NVwZ-RR 2010, 468 = BauR 2010, 1186 – Veränderungssperre mit dem Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.
- 6 OVG Münster, B. v. 04.02.2010 – 8 B 1652/09.AK – NVwZ-RR 2010, 475 = DVBl 2010, 525 (LS) – Lagerung von gebrauchtem Gleisschotter und gebrauchten Betonschwellen auf ehemaligem Bahnhofsgelände.
- 7 Christian Wiggers NJW-Spezial 2010, 300.
- 8 BVerwG, B. v. 26.01.2010 – 4 B 43.09 – ZfBR 2010, 376 = BauR 2010, 871 – kommunale Verkehrspolitik.
- 9 BVerwG, B. v. 25.01.2010 – 4 B 53.09 – NVwZ 2010, 593 = BauR 2010, 874 = DVBl 2010, 522 (LS), m. Anm. Stephan Gatz, jurisPR-BVwG7/2010 Anm. 5 – Vorkaufsrecht.
- 10 BVerwG, B. v. 30.11.2009 – 4 B 52.09 – BRS 74 Nr. 130 (2009) – Vorkaufsrechts.
- 11 BGH, Urt. v. 11.10.2007 – III ZR 298/06 – BGHZ 174, 25 = Grundeigentum 2007, 1688 = ZfBR 2008, 173 = NJW 2008, 515 = BauR 2008, 491 = NVwZ 2008, 240 (LS), m. Anm. Joachim Kummer, jurisPR-BGHZivilR 48/2007 Anm. 2; – nicht wertsteigernde Aufwendungen bei der Entschädigungsbemessung.
- 12 OVG Münster, Urt. v. 19.04.2010 – 7 A 1041/08 – DVBl 2010, 1121 (LS) – gemeindliches Vorkaufsrecht Militärgelände, § 64 Abs. 1 Satz 2 GO NRW.
- 13 OVG Magdeburg, B. v. 11.03.2010 – 2 L 110/08 – ZfBR 2010, 379 = DVBl 2010, 596 (LS) – Vorkaufsrecht.

1. Umlegung

Die Erfüllung der sich für die Gemeinde aus § 189 BauGB ergebenden Verpflichtungen zur Verbesserung der Agrarstruktur ist grundsätzlich nicht Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der im Umlegungsverfahren nach den §§ 45 bis 79 BauGB von der Umlegungsstelle zu treffenden Entscheidungen.¹⁴

Ergibt sich im baulandgerichtlichen Verfahren, dass der angefochtene Umlegungsplan Fehler aufweist, so muss das Baulandgericht prüfen, welche Auswirkungen diese Fehler auf den Plan als Ganzen haben und ob nicht eine Teilaufhebung genügt.¹⁵

2. Sanierung

Der Gemeinde ist bei der Bewertung der zukünftigen Struktur und Funktion eines Sanierungsgebiets ein weiter Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum eingeräumt. Wenn Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 146 Abs. 1 BauGB, die mit entsprechenden Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes verbunden sein können, entweder verboten sind oder aus rechtlichen Gründen nicht ohne vorherige FFH-Vorprüfung bzw. FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt werden dürfen, kann es auf der Grundlage der Sanierungssatzung nicht zu naturschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen kommen¹⁶, weil diese Prüfungen im Rahmen der Konzeptumsetzung noch erfolgen müssen.¹⁷

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB dienen dazu, der Gemeinde ausreichend abgesicherte Erkenntnisse zu der Frage der Durchführbarkeit der Sanierung auch unter Finanzierungsgesichtspunkten zu verschaffen. Ist die Verlegung eines Industriebetriebes wesentlicher Bestandteil des Sanierungskonzepts, so müssen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen die Mitwirkungsbereitschaft des Industriebetriebes und die Verlagerungskosten ermittelt werden (§ 147 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), bevor das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird.¹⁸

Eine Sanierungssatzung wird nicht nachträglich unwirksam oder funktionslos, wenn sich der zur Durchführung der Sanierung erlassene Bebauungsplan ganz oder teilweise als unwirksam erweist. Die sanierungsrechtliche Genehmigung darf nach § 145 Abs. 2 BauGB wegen Widerspruchs auch zu solchen hinreichend konkretisierten Zielen und Zwecken der Sanierung versagt werden, die zwar in einem Sanierungskonzept der Gemeinde enthalten sind, jedoch in den dieses Konzept konkretisierenden Festsetzungen eines Bebauungsplan nicht abgebildet sind.¹⁹

Nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen beurteilt sich nach der jeweiligen städtebaulichen Situation, nach den von der Gemeinde formulierten Sanierungszielen, dem darauf aufbauenden Sanierungskonzept und dem Grad seiner Verwirklichung.²⁰

Gegenstand einer Abschlusserklärung nach § 163 BauGB kann ein im Grundbuch unter einer laufenden Nummer eingetragenes Buchgrundstück sein. Gehören die Grundstücke einem Eigentümer, ist allerdings eine auf einzelne Grundstücke bezogene Abschlusserklärung nicht zulässig, wenn alle Grundstücke im Hinblick auf die Sanierungsmaßnahmen eine Einheit bilden.

Hat die Gemeinde mit dem Erlass der Sanierungssatzung die Ziele und Zwecke der Sanierung nur sehr allgemein gefasst und auch später nicht weiter konkretisiert, ist die Bebauung dieser Grundstücke »entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung« (§ 163 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) erst dann erfolgt, wenn die Bebauung sanierungsrechtlich genehmigt und abgeschlossen ist.²¹

Die Genehmigung zu einem Grundstückserwerb kann nach § 145 Abs. 2 BauGB versagt werden, wenn der Erwerber nach seinen persönlichen finanziellen Verhältnissen oder im Hinblick auf ein tragfähiges Finanzierungskonzept wirtschaftlich nicht in der Lage ist, die Sanierung vorzunehmen, die Sanierung des betroffenen Gebäudes also unmöglich ist oder sich wesentlich verzögert.²²

Die regelmäßig fehlende Möglichkeit der Anrechnung privat durchgeführter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB stellt keinen Verstoß gegen den Gleichheitssatz dar. Eine Ungleichbehandlung ist weder »im Verhältnis zwischen privatem Investor und öffentlicher Hand« noch »im Verhältnis des privaten Investors zu den Eigentümern, die öffentliche Mittel in Anspruch genommen haben«, erkennbar. Die durch die Baumaßnahmen bewirkte Erhöhung des Gebäudewertes bleibt dem Eigentümer uneingeschränkt erhalten.²³

Eine erst verspätete Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BauGB) führt nicht zu deren Unwirksamkeit. Nimmt ein Grundstückseigentümer die jahrelange Beschränkung seines Eigentums durch die Geltung der Sanierungssatzung hin, so kann er gegenüber seiner späteren Heranziehung zu einem Ausgleichsbetrag nicht mit Erfolg einwenden, dieser sei infolge der »überlangen« Sanierungsdauer im Ergebnis überhöht und unterliege deshalb der Notwendigkeit einer entsprechenden Ermäßigung. Auch eine Entschädigung als Ausgleich im Rahmen von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG kann er nicht mehr einfordern.²⁴

14 BGH, Urt. v. 20.07.2006 – III ZR 280/05 – BGHZ 168, 346 = UPR 2006, 390 = ZfBR 2007, 50 = BauR 2006, 2029 = NVwZ 2007, 118 = DÖV 2007, 77 = DVBl 2006, 1324, m. Anm. Stefan Tysper, ZfR 2007, 128 – Umlegungsverfahren. Zu Entschädigungsansprüchen im Rahmen der Umlegung Eggert Otto ZfBR 2010, 117.

15 BGH, Urt. v. 10.03.2005 – III ZR 224/04 – BauR 2005, 1450 = NVwZ 2006, 734 = DVBl 2005, 932 (LS), m. Anm. Herbert Grziwotz, ZfR 2005, 664 – Umlegungsverfahren, Fortführung von BGH, Urt. v. 05.03.1981 – III ZR 48/80 – NJW 1981, 2060.

16 BVerwG, B. v. 24.03.2010 – 4 BN 60.09 – DVBl 2010, 777 = ZfBR 2010, 479 = BauR 2010, 1176, m. Anm. Stephan Gatz, jurisPR-BVerwG 13/2010 Anm. 6 – FFH-Verträglichkeitsuntersuchung.

17 Zur Verbindlichkeit einer Sanierungssatzung für die nachfolgende Bebauungsplanung OVG Koblenz, B. v. 15.03.2010 – 1 B 11357/09 – BauR 2010, 1195 = DVBl 2010, 664 (LS) – Sanierungssatzung.

18 VGH Kassel, Urt. v. 30.09.2010 – 4 C 1718/09.N – Verlagerung eines Industriegebiets.

19 VGH Mannheim, Urt. v. 08.07.2010 – 5 S 3092/08 – DÖV 2010, 905 (LS) = BauR 2010, 2160 (LS) – Sanierungssatzung. Zur Genehmigungspflicht für Mietverträge in Sanierungsgebieten Kreikenbohm/Niederstetter ZMR 2010, 5.

20 OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 21.06.2010 – 2 S 23.10 – Sanierungsmaßnahme.

21 OVG Magdeburg, Urt. v. 16.06.2010 – 2 L 296/08 – Info BRS 2010, Nr. 4, 14 – Abschlusserklärung nach § 163 BauGB.

22 OVG Bautzen, B. v. 11.06.2010 – 1 A 737/08 – Versagung der Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB.

23 OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 08.06.2010 – 2 S 13.10 – sanierungsrechtlicher Ausgleichsbetrag.

24 OVG Saarlouis, Urt. v. 09.12.2009 – 1 A 387/08 – ASRP-SL 38, 176 – Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Nieder-

Die Belastung eines Grundstückes mit einer Grundschuld, die der Verwendung des Grundstückes als Beleihungsobjekt für sonstige Zwecke dient und den Verkehrswert übersteigt, widerspricht regelmäßig den Zielen und Zwecken der Sanierung; die sanierungsrechtliche Genehmigung darf daher versagt werden.²⁵

3. Entwicklungsbereichssatzung (§ 165 BauGB)

§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB benennt die Grundbedingungen, die für eine Entwicklungssatzung erfüllt sein müssen, bevor eine Abwägungsentscheidung nach § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB getroffen werden kann. Die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme muss zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich sein, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen. Ferner ist beim Gemeinwohlerfordernis in Rechnung zu stellen, dass im Grundsatz alle unbebauten Grundstücke des Entwicklungsbereichs in das Eigentum der Gemeinde überführt werden sollen.²⁶

Eine Entwicklungsmaßnahme ist nicht zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich, wenn sich die mit ihr verfolgten städtebaulichen Ziele ebenso gut mit Hilfe des allgemeinen Städtebaurechts durch die Aufstellung von Bebauungsplänen erreichen lassen. Auch andauernde haushaltsrechtliche Beschränkungen können der zügigen Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums entgegenstehen (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB).²⁷

Im Zuge der Konkretisierung der Planung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen im Entwicklungsbereich (§ 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB) kann die Planung vor allem im Hinblick auf die Verwertungsmöglichkeiten des Grundstückes stets noch Veränderungen unterworfen sein.²⁸

Die Enteignung ist auf solche Objekte beschränkt, die benötigt werden, um besonders schwerwiegende und dringende öffentliche Interessen zu verwirklichen²⁹. Enteignungsbetroffene haben einen Anspruch auf effektive gerichtliche Prüfung dieser Enteignungsvoraussetzungen³⁰. Wegen des Gesetzesvorbehalts des Art 14 Abs. 3 Satz 2 GG hat der aus Art 20 Abs. 3 GG folgende Grundsatz der Normenklarheit³¹ für das Eigentum eine spezifische Bedeutung. Der von einer Enteignung betroffene Eigentümer muss der Rechtsnorm mit hinreichender Sicherheit entnehmen können, für welche Zwecke er mit einer Enteignung rechnen muss.

Das BVerfG ist nicht an die Beurteilung des Gesetzgebers, ob ein Vorhaben Gemeinwohlzwecken dient und zu deren Erreichung erforderlich ist, gebunden. Wertungen, Ziele und Prognosen sind jedoch nur eingeschränkt nachprüfbar.³² Bei der Beurteilung der Voraussetzungen des §§ 165 ff. BauGB ist der Gemeinde ein Prognosespielraum anzuerkennen. Eine Prognose ist nur daraufhin überprüfbar, ob sie auf einer zuverlässigen Tatsachenbasis beruht und in sich schlüssig ist.³³

4. Modernisierung (§ 177 BauGB)

Eine außergewöhnliche Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme liegt auch vor, wenn sie auf die Erneuerung an sich noch funktionstüchtiger Bauteile, Aggregate oder Systeme zielt, deren Zustand von den heute üblichen Standards so

weit entfernt ist, dass sich das Gebäude nicht mehr sinnvoll bewirtschaften lässt.³⁴

5. Bodenrichtwertkarte

Die von einem Gutachterausschuss zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 192 BauGB) herausgegebene Bodenrichtwertsammlung stellt weder eine amtliche Bekanntmachung i.S. von § 5 Abs. 1 UrhG noch ein anderes amtliches Werk i.S. von § 5 Abs. 2 UrhG dar.³⁵

6. Wertermittlung

Die Wertermittlungsverordnung richtet sich an die Gutachterausschüsse; ihr kommt keine unmittelbare Bindungswirkung für Sachverständige oder die Gerichte zu.³⁶

III. BauNVO

Die Rechtsprechung zur BauNVO³⁷ befasste sich vor allem mit den Baugebieten als Gegenstand der Art der baulichen Nutzung, mit dem Maß der baulichen Nutzung aber auch mit juristischen Dauerbrennern wie der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung oder dem Rücksichtnahmegebot.

1. Wohngebiet

Während in Wohngebieten mit städtischem Gepräge eine emissionssträchtige Tierhaltung regelmäßig unzulässig ist, kann in Baugebieten mit dörflichem Charakter eine gewisse Geruchs- und Lärmbelästigung durch eine Hobbytierhaltung zulässig sein.³⁸

Ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, die von Nichtlandwirten zur Hobbytier- und Lagerhaltung genutzt werden, rechnen nicht zu den in einem allgemeinen Wohngebiet

sachsen-Modell. In Berlin wird der sanierungsrechtliche Ausgleichsbetrag weiterhin nach der Zielbaumethode erhoben, Bernhard Haas Grundeigentum 2010, 244.

25 OVG Bautzen, B. v. 09.09.2009 – 1 D 116/09 – Sanierungsgebiet.

26 BVerfG, B. v. 16.06.2010 – 4 BN 67.09 – Info BRS 2010, Nr. 4, 14 – rückwirkende Inkraftsetzung einer Sanierungssatzung.

27 OVG Münster, Urt. v. 18.05.2010 – 10 D 42/06.NE – Entwicklungsmaßnahme.

28 OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 11.12.2009 – 10 S 15.09 – BauR 2010, 506 (LS).

29 BVerfG, 24.03.1987 – 1 BvR 1046/85 – BVerfGE 74, 264 – Boxberg.

30 BVerfG, B. v. 17.07.1996 – 2 BvF 2/93 – BVerfGE 95, 1 – Stendal.

31 BVerfG, B. v. 13.06.2007 – 1 BvR 1550/03 – BVerfGE 118, 168.

32 BVerfG, B. v. 04.07.2002 – 1 BvR 390/01 – NVwZ 2003, 71. Zur Unzulässigkeit von auf »gegriffenen« Ansätzen beruhenden Prognosen BVerfG, B. v. 09.07.2007 – 2 BvF 1/04 – BVerfGE 119, 96.

33 BVerfG, B. v. 02.06.2008 – 1 BvR 349/04, 1 BvR 378/04 – NVwZ 2008, 1229 = BauR 2009, 224 = BRS 73 Nr. 220 (2008) – Entwicklungssatzung (§ 165 Abs. 6 BauGB), zu BVerfG, B. v. 17.12.2003 – 4 BN 54.03 –; OVG Bremen, Urt. v. 21.03.2003 – 1 D 273/02 –; BVerfG, B. v. 17.12.2003 – 4 BN 18.02 –; OVG Bremen, Urt. v. 10.12.2001 – 1 D 203/01 –; BVerfG, B. v. 04.07.2002 – 1 BvR 390/01 – NVwZ 2003, 71, m. Hinw. auf BVerfG, B. v. 05.08.2002 – 4 BN 32.02 – NVwZ-RR 2003, 7.

34 BGH, Urt. v. 22.02.2008 – V ZR 30/07 – NJW-RR 2008, 1399 = BauR 2008, 882 (LS); Grundeigentum im Beitrittsgebiet, Fortführung von BGH, Urt. v. 11.03.2005 – V ZR 153/04 – NJW-RR 2005, 887; Urt. v. 16.12.2005 – V ZR 195/04 – NJW-RR 2006, 733; B. v. 29.06.2007 – V ZR 4/06 – ZfR 2007, 72.

35 BGH, Urt. v. 20.07.2006 – I ZR 185/03 – NZBau 2007, 99 = NJW-RR 2007, 342, m. Anm. Karl Riesenhuber, LMK 2007, I, 31 = Ricarda Breiholdt, WE 2007, 19 – Bodenrichtwertsammlung.

36 BVerfG, B. v. 28.07.2010 – 4 B 11.10 – ZfBR 2010, 695 – Wertermittlungsverordnung.

37 Zur Überprüfung der BauNVO Gerhard Boeddinghaus BauR 2010, 998; Christian Kirchberg/Helmut König BauR 2010, 1686.

38 OVG Koblenz, Urt. v. 30.04.2010 – 1 A 11294/09 – Pferdehaltung in einem allgemeinen Wohngebiet dörflicher Prägung. Zur Bienenhaltung Detlef Stoltenwerk VR 2010, 18 (Killerbienen).

nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen. Derartige Anlagen können die nähere Umgebung prägen oder als Fremdkörper unbeachtlich sein.³⁹

Ein Kinder- und Jugendhaus ist eine Anlage für kulturelle bzw. soziale Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Anders als bei einer kerngebietstypischen Diskothek, die vordergründig der kommerziellen Unterhaltung dient und die regelmäßig erst am späten Abend von den Gästen aufgesucht wird, ist der Träger verpflichtet, ein Kinder- und Jugendhaus unter Beachtung der kommunalen Jugendhilfe zu betreiben.⁴⁰

Bordellartige Betriebe sind weder im Wohngebiet noch im Mischgebiet zulässig. An dieser rechtlichen Beurteilung hat das Prostitutionsgesetz nichts geändert.⁴¹

§ 3 Abs. 4 BauNVO schließt nicht aus, dass mehrere Wohngebäude zu einem Gesamtbaukörper aneinandergesetzt werden, der insgesamt mehr als zwei Wohnungen aufweist.⁴²

2. Mischgebiet

Auch Kfz.-Werkstätten, Selbstbedienungs-Autowaschanlagen oder Bauunternehmen, können in einem Mischgebiet zulässig sein, wenn sie aufgrund ihres Störpotentials nicht zu wesentlichen Störungen des Wohnens führen.⁴³

3. Dorfgebiet

Ein Fuhrunternehmen mit einem größeren Fuhrpark ist kein »nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb« i.S.v. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und daher im Dorfgebiet planungsrechtlich unzulässig.⁴⁴ Auch ein Gehege für Geparden ist in einem Dorfgebiet weder nach § 5 Abs. 2 BauNVO noch nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig.⁴⁵

4. Kerngebiet

Eine Erhöhung der zulässigen Immissionsbelastung ist dann nicht abwägungsrelevant, wenn damit nach Lage der Dinge gerechnet werden muss. Kerngebiete dienen generell nicht dem Wohnen, sondern nur nach Maßgabe entsprechender (abgewogener) Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 7 Abs. 1, 2 Nr. 7 BauNVO). Mit »sonstigen« Wohnungen in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen ohne die Zweckbindung der § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO gemeint. Eine textliche Festsetzung, die das Wohnen in nahezu allen Kerngebieten umfangreich ermöglicht, führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.⁴⁶

5. Gewerbegebiet

Ein Krematorium mit Abschiedsraum ist in einem Gewerbegebiet nicht allgemein zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Es kann jedoch ausnahmsweise als Anlage für kulturelle Zwecke zulässig sein (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Der Begriff ist nicht auf traditionelle Erscheinungsformen in den Bereichen der Kunst, Wissenschaft und Bildung beschränkt.⁴⁷

Ist in einer als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksfläche die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt worden, ist ein Einkaufszentrum auch dann unzulässig, wenn es damals sowohl in einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO 1962) als auch in einem Industriegebiet (§ 9 BauNVO 1962) zulässig gewesen wäre.⁴⁸

6. Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Ein nach § 13 BauNVO zulässiger Pflegedienst umfasst nicht auch zugleich die außerhäusliche Pflege.⁴⁹

7. Vergnügungsstätten

Will eine Gemeinde einer in einem Gewerbegebiet Bestand-schutz genießenden Wohnnutzung bei der von ihr beabsichtigten Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Diskotheken ein Schutzniveau wie in einem Mischgebiet zubilligen, ist das Abwägungsergebnis fehlerhaft, wenn es hinter dieser eigenen Vorgabe zurückbleibt. Ob Diskotheken als kerngebietstypische Vergnügungsstätten anzusehen sind, beurteilt sich nach ihrer Größe und Ausstattung.⁵⁰

Bei der Auslegung des Merkmals »untergeordnete Bedeutung« kann bei einem Gewerbegebiet nicht darauf abgestellt werden, ob die Spielhalle kerngebietstypisch ist.⁵¹

8. Stellplätze

Die Größe oder die Anordnung vorhandener Stellplätze ist kein geeignetes Kriterium dafür, ob sich eine geplante Stellplatzanlage nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. § 12 Abs. 1 BauNVO gilt nicht nur für Stellplätze, die als Nebenanlagen einer Hauptnutzung zugeordnet sind, sondern auch für Stellplätze, die keine funktionale Zuordnung zu einer Hauptnutzung aufweisen.⁵²

Der Stellplatzbedarf im Sinn des § 12 Abs. 2 BauNVO ist gebietsbezogen zu verstehen und nicht allein auf das Grund-

39 BVerwG, B. v. 01.09.2010 – 4 B 31.10 – ZfBR 2010, 798 = BauR 2011, 91 – Prägungswirkung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe, m. Hinw. auf Ur. v. 15.02.1990 – 4 C 23.86 – BVerwGE 84, 322 – Unikar.

40 OVG Bautzen, B. v. 11.05.2010 – 1 A 4/09 – Kinder- und Jugendhauses im allgemeinen Wohngebiet. Zur Vorbelastung in einem Ferienhausgebiet VGH München, B. v. 29.03.2010 – 15 CS 09.2235 – Ferienhausgebiet.

41 OVG Bautzen, B. v. 28.06.2010 – 1 A 659/08 – BauR 2010, 1637 (LS) – bordellartiger Betrieb im allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet; OVG Münster, B. v. 09.02.2010 – 10 A 471/09 – Wohnungsprostitution im Mischgebiet Hans-Ulrich Stühler BauR 2010, 1013.

42 OVG Hamburg, B. v. 09.04.2010 – 2 Bs 49/10 – NordÖR 2010, 242 = BauR 2010, 1191 – Wohngebäude.

43 OVG Münster, B. v. 18.06.2010 – 7 A 896/09 – Kfz.-Werkstätten, Selbstbedienungs-Autowaschanlagen oder Bauunternehmen in Mischgebieten, im Anschluss an BVerwG, B. v. 02.02.2000 – 4 B 87.99 – BRS 63 Nr. 190.

44 VGH München, B. v. 29.03.2010 – 14 ZB 09.2187 – Fuhrpark mit 10 Lkw, zwei Baggern, zwei Minibaggern und zwei Radladern.

45 OVG Lüneburg, B. v. 18.11.2009 – 4 LA 371/08 – UPR 2010, 152 = NuR 2010, 296 = BRS 74 Nr. 67 (2009) = DVBl 2010, 128 (LS) – Tiergehege für Geparden.

46 OVG Münster, Ur. v. 18.12.2009 – 7 D 62/08.NE –, m. Hinw. auf BVerwG, Ur. v. 04.08.2009 – 4 CN 4.08 – BauR 2009, 1862; OVG Münster, Ur. v. 09.08.2006 – 8 A 1359/05 – DVBl 2007, 129.

47 OVG Münster, Ur. v. 25.10.2010 – 7 A 1298/09 – Städte- und Gemeinderat 2010, Nr. 12, 38 – Krematorium mit Abschiedsraum im Gewerbegebiet, im Anschluss an BVerwG, B. v. 20.12.2005 – 4 B 71.05 –, Zur Ansiedlung von Krematorien Klaus Kniep BWGZ 2010, 272. Zum nicht erheblich störenden Wildzerlegungsbetrieb VGH München, B. v. 25.10.2010 – 15 CS 10.2347 –.

48 OVG Saarlouis, Ur. v. 11.11.2010 – 2 A 29/10 – Gemeindenachbarklage gegen Einkaufszentrum.

49 OVG Münster, B. v. 07.07.2010 – 7 A 1277/09 – ambulante Pflegedienst.

50 VGH Mannheim, Ur. v. 27.10.2010 – 5 S 1292/10 – Diskothek. Zur planungsrechtlichen Steuerung und Genehmigung von Spielhallen Tobias Lieber, VBlBW 2011, 6; Bernhard Stüer ZfWG 2010, 386; Stephan Kraus KommunalPraxis 2010, 376; Thomas Schröder NZBau 2010, 743; Christoph Brandenburg/Tanja Brunner BauR 2010, 1851. Zur Betriebszeitenbeschränkung für eine Tanzdiskothek in einem allgemeinen Wohngebiet, für die eine Baugenehmigung zum Betrieb einer Schankwirtschaft vorliegt OVG Bautzen, B. v. 09.12.2009 – 1 B 468/09 – BauR 2010, 946 (LS) – Tanzdiskothek.

51 VGH München Ur. v. 07.10.2010 – 2 B 09.1287 – Spielhalle. Zum Rück-sichtnahmegebot B. v. 03.03.2010 – 2 ZB 09.1725 –: Der Betrieb einer Spielhalle von 6.00 Uhr bis 5.00 Uhr kann für die benachbarte Wohnbebauung unzumutbar sein.

52 BVerwG, Ur. v. 16.09.2010 – 4 C 7.10 – Stellplatzanlage.

stück gerichtet, auf dem die Stellplätze errichtet werden sollen. Auswirkungen von Stellplätzen sind von den Nachbarn nur dann nicht hinzunehmen, wenn von ihnen eine besondere Störung ausgeht.⁵³

Das Gebot der Rücksichtnahme gilt bei der Anlage von Stellplätzen sowohl in bauordnungs- wie bauplanungsrechtlicher Hinsicht.⁵⁴

Jeder Eigentümer ist bei der Bebauung seines Grundstücks gehalten, für eine ausreichende Belichtung auf seinem eigenen Grundstück zu sorgen. Diese Verpflichtung lässt sich nicht im Wege einer Forderung nach »Rücksichtnahme« und einer eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit seines Grundstücks auf den Nachbarn verlagern.⁵⁵

9. Wertstoffcontainer⁵⁶

Die Errichtung einer Anlage zur Sammlung von Wertstoffen in einem allgemeinen Wohngebiet ist bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich um eine Nebenanlage handelt, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dient und der jeweiligen Eigenart des Baugebiets nicht widerspricht.⁵⁷

10. Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können einzelne Einzelhandelsbranchen aus den Einzelhandelsbetrieben in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO oder in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Die dabei herangezogenen Abgrenzungskriterien müssen marktüblichen Gegebenheiten entsprechen. Einzelne Branchen können im Mischgebiet auch ausnahmsweise mit einer Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, wenn damit ein bestimmter Anlagentyp bezeichnet wird.⁵⁸

11. Maß der baulichen Nutzung

In einem Bebauungsplan kann eine absolute Größe der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen eines Baugrundstücks festgesetzt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).⁵⁹

Eine Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dient dem Bodenschutz nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und nicht der Verfolgung bauordnungsrechtlicher Ziele.⁶⁰

12. Einzelhandel

Einkaufszentren können geeignet sein, Nachbargemeinden in gewichtiger Weise zu beeinträchtigen. Ein qualifizierter Abstimmungsbedarf im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB ist ein Anzeichen für ein Planungserfordernis. Kaufkraftabflüsse aus Nachbargemeinden sind grundsätzlich ein geeigneter Gradmesser für die interkommunale Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten. Ein Kaufkraftabfluss von mehr als 10 % kann bereits mit den Zielen der Landesplanung kollidieren und über das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB zur Rechtswidrigkeit und Unwirksamkeit der Planung führen. Nachbargemeinden können sich gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art zur Wehr setzen.⁶¹

Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zentrale Versorgungsbereiche i.S. des § 34 Abs. 3 BauGB sein. Die Vorschrift gilt auch für Einzelhandelsbetriebe, die nicht die Schwelle der Großflächigkeit erreichen.⁶²

Auch die Agglomeration mehrerer jeweils nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe kann in der Regionalplanung als großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. als Einkaufszentrum mit entsprechenden Zielvorgaben behandelt werden. Die Festset-

zung eines Gewerbegebiets ohne jede Einzelhandelsbeschränkung in einer nicht zentralisierten Gemeinde kann dann wegen Verstoßes gegen dieses Ziel unwirksam sein.⁶³

Die Festsetzung einer gebietsbezogenen Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandel in einem Bebauungsplan ist unabhängig von den Eigentumsverhältnissen im Plangebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig.⁶⁴

Die Gemeinde darf bei der Umsetzung ihres Einzelhandelskonzepts bereits vorhandene konzeptwidrige, jedoch Bestandsschutz genießende Einzelhandelsbetriebe über den passiven Bestandsschutz hinaus in ihrem aktuellen Bestand ohne Erweiterungsmöglichkeiten auch für die Zukunft planerisch absichern.⁶⁵

Ist im Plangebiet bereits zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandel vorhanden, so bedarf der Ausschluss dieser Sortimente einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Ein vom Gemeinderat beschlossenes Einzelhandelskonzept muss in sich schlüssig sein. Abweichungen von einem dem Konzept zugrunde liegenden Einzelhandelsgutachten bedürfen der besonderen Begründung.⁶⁶

Das Recht auf interkommunale Abstimmung ist betroffen, wenn die Versorgungsfunktion der Nachbargemeinde wesentlich beeinträchtigt wird und als Folgewirkung eine Unterversorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung droht. Ein wesentlicher Indikator dafür ist der im Um-

53 OVG Bautzen, Urt. v. 28.01.2010 – 1 A 498/08 – IBR 2010, 360 = BauR 2010, 948 (LS), m. Anm. Franz-Peter Gallois, IBR 2010, 360 – Stellplätze.

54 OVG Greifswald, B. v. 07.07.2010 – 3 M 102/10 – NordÖR 2010, 444 – Stellplatzanlage, die nach Landesrecht keine Gefahren hervorrufen darf.

55 OVG Saarlouis, B. v. 08.12.2010 – 2 B 308/10 – Grenzanbau.

56 Zur Baugenehmigungspflicht für Mobilfunkanlagen Henning Jäde KommunalPraxis 2010, 17. Zur planungsrechtlichen Beurteilung von Mobilfunkanlagen Wolf Herkner BauR 2010, 1157.

57 BVerwG, B. v. 22.10.2010 – 7 B 58.10 – Altglaskontainer.

58 OVG Bremen, Urt. v. 14.09.2010 – 1 D 45/07 – Ausschluss von Einzelhandelsbranchen, m. Hinw. auf BVerwG, Urt. v. 26.03.2009 – 4 C 21.07 –; Urt. v. 19.01.2009 – 4 C 16.07 –; B. v. 08.11.2004 – 4 BN 39.04 –. Zur Verkaufsflächenbegrenzung über Sondergebietsfestsetzungen Olaf Bischopink ZfBR 2010, 223.

59 OVG Hamburg, Urt. v. 17.06.2010 – 2 E 7/07.N – BauR 2010, 2064 = NordÖR 2010, 446 = DVBI 2010, 1252 (LS) – Bebauungsplanverkündung.

60 OVG Greifswald, Urt. v. 18.08.2010 – 3 K 30/04 –, dort auch zu den Anforderungen an eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

61 BVerwG, B. v. 22.12.2009 – 4 B 25.09 – ZfBR 2010, 269 = BauR 2010, 740 = BRS 74 Nr. 9 (2009) – Einkaufszentren in Nachbargemeinden. Zur Steuerung des Einzelhandels durch landesplanerische Ziele Ulrich Kuschnerus ZfBR 2010, 324.

62 BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2.08 – DVBI 2010, 513 = NVwZ 2010, 590 = BauR 2010, 736 = UPR 2010, 348, m. Anm. Stephan Gatz, juris-PR-BVerwG 5/2010 Anm. 5; Alfred Scheidler, KommunalPraxis BY 2010, 251; Sören Claus, NVwZ 2010, 753; Ralf Jahn, ThürVBI 2010, 198; Stefan Kraus, UPR 2010, 331 – Grund- und Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche.

63 VGH Mannheim, Urt. v. 21.09.2010 – 3 S 324/08 – Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, m. Hinweis auf das Zentrale-Orte-Prinzip und das Kongruenzgebot.

64 OVG Münster, Urt. v. 04.10.2010 – 10 D 30/08.NE – Bahnhofsgelände, m. Hinw. auf BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 – 4 CN 3.07 –. Zur Zulässigkeit der Festsetzung von Wohnnutzung in einem Sondergebiet für den Einzelhandel BVerwG, B. v. 02.02.2010 – 4 BN 4.10 – ZfBR 2010, 375 = BauR 2010, 881 – Kombination von Einzelhandel und Wohnen nach BauNVO.

65 VGH Mannheim, Urt. v. 27.10.2010 – 5 S 875/09 – Einzelhandelsbetriebe, m. Hinw. auf Urt. v. 31.07.2007 – 5 S 2103/06 – VBIBW 2008, 185; BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 16.07 – BVerwGE 133, 98.

66 OVG Münster, Urt. v. 24.09.2010 – 2 D 74/08.NE – Sondergebiet mit Sortimentsbeschränkung für den Einzelhandel.

satz abgebildete prognostizierte Kaufkraftabfluss. Auch bei einer geringen Intensität der Auswirkungen kann die summarische Ermittlung dieser Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion als Mittelzentrum und ihre Berücksichtigung im Rahmen einer qualifizierten Abwägung beansprucht werden.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenbegrenzung im Bebauungsplan für nur ein Vorhaben (»Handelsbetrieb«) ist planungsrechtlich zulässig. Die Festsetzung von Sortimentsbeschränkungen auf bestimmte Warengruppen oder -segmente ist planungsrechtlich zulässig, wenn sich diese hinsichtlich der Angebots- und Nachfragestruktur erheblich voneinander unterscheiden und in Bezug auf Anlieferung, Frequenz und Stärke der Kundenströme unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen entstehen. Die am Kernelement der »Markenware« anknüpfende Kennzeichnung von Direktverkaufszentren ist deshalb nicht zu beanstanden.

Die Beschreibung durch die Begriffe »Waren«, »Wahl«, »Auslaufmodelle«, »Modelle vergangener Saisons«, »Restposten«, »Waren für Markttestzwecke«, »Überproduktion« ist unter Bestimmtheitsaspekten nicht zu beanstanden. Begriffe, die aufgrund ihrer Unschärfen allerdings in der Praxis nicht umsetzbar sind, sind ungeeignet für eine normative Festsetzung.

Die Regionalplanung kann Hersteller-Direktverkaufszentren als Zielvorgaben auf Oberzentren begrenzen. Allerdings enthalten sowohl das raumordnerische Beeinträchtungsverbot als auch das Integrationsgebot keine verbindlichen raumordnerischen Ziele.

Die Prognose der Größenordnung möglicher Umsatzumverteilungseffekte ist wegen der gemeindlichen Einschätzungsprärogative gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbar. Dabei kann das sog. »Gravitationsmodell«, das die erwarteten Umsatzumverteilungen innerhalb bestimmter »Auswirkungskorridore« und unter Berücksichtigung der Kaufkraft und der Raumdistanzen ermittelt, verwendet werden.

Für eine »wesentliche Verschlechterung der gewachsenen Funktion« zentraler Versorgungsbereiche sind nicht wettbewerbliche oder absatzwirtschaftliche, sondern städtebauliche Auswirkungen entscheidend. Die Umsatzumverteilung (Kaufkraftabfluss) ist dafür ein wichtiger Parameter. Ist diese in einem Ausmaß zu erwarten, dass ihre Auswirkungen – infolge von »wegbrechenden« und auch nicht wieder herstellbaren Einzelhandelsstrukturen – in städtebaulich gravierende Effekte und schwindende zentralörtliche Versorgungsfunktionen umschlagen, ist die Planung raumordnerisch unverträglich.

Städtebauliche oder andere Verträge sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, soweit sie die Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzen oder gar ersetzen.

Die Gemeinde, die ihre eigenen Vorstellungen auch bei gewichtigen Auswirkungen für die Nachbargemeinde durchsetzen möchte, unterliegt einem erhöhten Abstimmungsbedarf. Dabei darf die Gemeinde auch die Absicht einstellen, ihre geographisch günstige Lage für eine Stärkung ihrer Zentralitätsfunktion zu nutzen.⁶⁷

Wesentliche Auswirkungen eines großflächigen Lebensmittel Einzelhandelsbetriebs auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können zu verneinen sein, wenn der Betrieb in erster Linie eine Nahversorgungsfunktion für die im

(Nah-)Einzugsbereich lebende Bevölkerung übernimmt. Zur Feststellung dieser Voraussetzungen ist die Gegenüberstellung des zu erwartenden Umsatzes des Vorhabens im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln und der sortimentspezifischen Kaufkraft im (Nah-) Einzugsbereich eine geeignete fachspezifische Methode. Hierbei ist den unterschiedlichen Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in verdichteten städtischen Räumen einerseits oder in dünner besiedelten ländlichen Räumen andererseits, besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen sowie weiteren Einzelfallgesichtspunkten Rechnung zu tragen.

Die Ermittlung der von einer Bebauungsplanung berührten Belange des Immissionsschutzes kann auch auf der Grundlage einer in sich überzeugenden groben Abschätzung erfolgen.⁶⁸

Das Erfordernis einer förmlichen Planung gehört zu den nicht benannten öffentlichen Belangen im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB. Auch Einzelhandelsbetriebe, die nicht als großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gelten, können ein Planungsbedürfnis auslösen.⁶⁹

Die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung beinhaltet nicht nur die Pflicht zur erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplans. Vielmehr sind die Gemeinden auch zur inhaltlichen Anpassung (Änderung oder Aufhebung) ihrer bestehenden Bauleitpläne verpflichtet, sofern diese den Zielen eines nachträglich in Kraft getretenen Raumordnungsplans widersprechen. Das Inkrafttreten eines Regionalplans macht einen anpassungsbedürftigen Bebauungsplan allerdings nicht ungültig und auch nicht funktionslos.⁷⁰

Ein Einzelhandelsausschluss kann auch in einem Bereich, in dem bereits nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt ist, zur Verhinderung einer weiteren Fehlentwicklung städtebaulich gerechtfertigt sein.

Dient der Einzelhandelsausschluss nicht nur dem Schutz eines Zentrums vor schädlichen Auswirkung auf die bestehende Struktur, sondern auch der Stärkung des Zentrums sowie weiterer Zentren im Rahmen eines städtebaulichen Kon-

67 OVG Schleswig, Urt. v. 22.04.2010 – 1 KN 19/09 – Direktverkaufszentrum. Zur städtebaulichen Rechtfertigung einer Bauleitplanung, die in einer Stadtrandlage Einzelhandel grundsätzlich ausschließt, Lebensmittelmärkte zur Nahversorgung angrenzender Stadtteile, nicht aber andere Nahversorgungsflächen, zulässt und zur Feststellung schädlicher Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB OVG Koblenz, Urt. v. 15.04.2010 – 8 A 11322/09 – LKRZ 2010, 298 = DVBl 2010, 924 (LS) – Drogeriemarkt mit Verkaufsfläche von 636 m², m. Hinw. auf OVG Münster, Urt. v. 30.09.2009 – 10 A 1676/08 – BauR 2010, 1708 = DÖV 2010, 528 (LS) = DVBl 2010, 596 (LS) – § 24a Abs. 1 LEPro NRW ist kein Ziel der Raumordnung.

68 OVG Münster, Urt. v. 25.01.2010 – 7 D 97/09.NE –. Zur Rechtfertigung einer bauplanungsrechtlichen Ausnahmeregelung betreffend den Einzelhandelsausschluss für im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben stehende Einzelhandelsbetriebe OVG Münster, B. v. 02.06.2010 – 7 A 295/09 –, m. Hinw. auf BVerwG, Urt. v. 10.08.1990 – 4 C 3.90 – BVerwGE 85, 289; B. v. 10.01.2001 – 4 BN 42/00 – BRS 64 Nr. 78.

69 OVG Magdeburg, B. v. 12.01.2010 – 2 L 54/09 – NVwZ-RR 2010, 465 – SB-Marktes auf »Außenbereichsinsel«, m. Hinw. auf BVerwG, Urt. v. 01.08.2002 – 4 C 5.01 – BVerwGE 117, 25 – FOC Zweibrücken. Zur Unbestimmtheit der Festsetzung des Sondergebietes und zur Unwirksamkeit der Einzelhandelsausschlüsse für Mischgebiete OVG Münster, Urt. v. 30.09.2009 – 10 D 8/08.NE – Factory Outlet Center.

70 VGH Kassel, B. v. 10.09.2009 – 4 B 2068/09 – NVwZ-RR 2010, 47 = BauR 2010, 878 = BRS 74 Nr. 7 (2009) = DVBl 2009, 1531 (LS) – Erweiterung eines Einkaufszentrums, m. Hinw. auf BVerwG, Urt. v. 11.02.1993 – 4 C 15.92 – BRS 55 Nr. 69.

zeptes, bedarf es keiner Ermittlung der konkret zentrenschädlichen Sortimente.⁷¹

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält keine Regelung eines Baugebietstyps »großflächiger Einzelhandel« und entfaltet damit auch keinen Vorrang gegenüber einem Kerngebiet nach § 7 Abs. 1 BauNVO.⁷²

13. Offene und geschlossene Bauweise

Abweichungen von der Festsetzung können als offene oder geschlossene Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt werden. In einem unbeplanten Gebiet können sowohl die offene, halboffene als auch die geschlossene Bauweise zulässig sein.⁷³

14. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Das öffentliche Interesse an begrünten Vorgartenflächen ist ein im Rahmen der Ermessensentscheidung gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO berücksichtigungsfähiger städtebaulicher Belang.⁷⁴

Ebenso wenig wie § 23 Abs. 5 BauNVO einer auf bestimmte Nebenanlagen oder bestimmte bauliche Anlagen begrenzten Zulassungspraxis entgegensteht, verbietet die Vorschrift, bei der Ausübung des Ermessens zwischen Nebenanlagen und den von Satz 2 erfassten baulichen Anlagen zu differenzieren.⁷⁵

Wird in einem Bebauungsplan eine Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO unmittelbar an der Grundstücksgrenze festgesetzt, darf nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden. Eine Abstandsfläche vor Außenwänden ist dann nicht erforderlich.⁷⁶

15. Rücksichtnahmegebot

Aus der Nichtregelung von Lichtimmissionen in § 22 Abs. 1 Satz 3 BImSchG folgt nicht, dass diese Immissionen auch bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Rücksichtslosigkeit der in dieser Vorschrift genannten Anlagen außer Betracht zu bleiben hätten.

Der vom Länderausschuss für Immissionsschutz in seiner 99. Sitzung vom 10. bis 12.05.2000 empfohlenen Leitlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (»Licht-Leitlinie«) sind Aussagen zur Beurteilung der Lichteinwirkung auf Pflanzen nicht zu entnehmen. Eine abstrakte Lichtreizschwelle in Bezug auf gärtneretypische Kurztagepflanzen lässt sich nach derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnissen nicht bestimmen.⁷⁷

Ein Grundstückseigentümer, der mit seinem Gebäude die auf seinem Grundstück gegebenen Baumöglichkeiten hinsichtlich der Bauweise und des Höhenmaßes nicht ausgeschöpft hat, kann sich in der Regel nicht mit Erfolg auf eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme berufen, wenn das Bauvorhaben des Nachbarn sich in die die Umgebungsbebauung prägend vorgegebene geschlossene Bauweise und die in der maßgeblichen näheren Umgebung vorhandene Gebäudehöhe einfügt.⁷⁸

Eine erdrückende Wirkung und damit zugleich ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist nur dann anzunehmen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich »die Luft nimmt«, weil für den Nachbarn das Gefühl »des Eingemauertseins« entsteht.⁷⁹

Der Eigentümer eines nicht im Einklang mit den Grenzabstandserfordernissen bebauten Grundstückes kann auch einen darüber hinausgehenden Eingriff in die Abstandsflächenfunktionen bei Wahrung des Rücksichtnahmegebotes nicht mehr abwehren.⁸⁰

Reicht bei einer im Außenbereich gelegenen »gemischten« Gaststätte, die keine reine Freiluftgaststätte ist, der Außenbetrieb bis auf wenige Meter an den Ruhebereich der Wohngrundstücke eines angrenzenden reinen Wohngebiets heran, kann im Rahmen der durch das Rücksichtnahmegebot veranlassten Zumutbarkeitsprüfung bezüglich dieses Außenbetriebs nicht bloß auf die Richtwerte der TA-Lärm bzw. einen hieraus gebildeten Mittelwert abgestellt werden, da diese Richtwerte nicht die besondere Lästigkeit der von einer Außengastronomie ausgehenden Immissionen erfassen.⁸¹

Die Besonderheiten der durch den Betrieb einer Gaststätte mit Schankvortrag verursachten Lärmimmissionen sind einer Bewertung durch die TA Lärm nicht zugänglich.⁸²

16. Baulast

Eine Baulast ist entsprechend ihrem Zweck als Instrument der landesrechtlichen Bauaufsicht und im Hinblick auf die Kompetenzabgrenzung zum bundesrechtlichen Städtebaurecht auszulegen. Sie kann planungsrechtliche Vorgaben absichern, ist aber kein Mittel, planungsrechtliche Vorschriften oder Festsetzungen zu verdrängen, aufzuheben oder zu verändern. Baulasten mit bebauungsplanersetzender Wirkung unter Umgehung der planungsrechtlichen Verfahrensvorschriften zur Öffentlichkeitsbeteiligung sind daher unwirksam.⁸³

71 OVG Münster, B. v. 06.08.2010 – 2 A 1445/09 – Einzelhandelsausschluss, im Anschluss an BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 16.07 – BVerwGE 133, 98; Urt. v. 26.03.2009 – 4 C 21.07 – BVerwGE 133, 310.

72 OVG Koblenz, B. v. 15.03.2010 – 1 B 11357/09 – BauR 2010, 1195 = DVBl 2010, 664 (LS) – Sanierungssatzung.

73 OVG Bautzen, B. v. 28.06.2010 – 1 A 663/09 – BauR 2010, 1637 (LS) – Bauweise.

74 OVG Münster, Urt. v. 03.05.2010 – 7 A 1942/08 – Mehrfamilienhaus in nicht überbaubarer Grundstücksfläche.

75 BVerwG, B. v. 13.07.2010 – 4 B 27.10 – ZfBR 2010, 694 – Nebenanlagen.

76 OVG Hamburg, B. v. 12.02.2010 – 2 Es 2/09.N – NordÖR 2010, 245 = BauR 2010, 1040 = DVBl 2010, 524 (LS) – großvolumige Grenzbebauung.

77 Zur bauplanungsrechtlichen Rücksichtslosigkeit von Lichtimmissionen einer Flutlichtanlage gegenüber einem benachbarten Gärtnerbetrieb VGH Mannheim, Urt. v. 18.11.2010 – 5 S 2112/09 – Flutlichtanlage.

78 OVG Münster, Urt. v. 19.07.2010 – 7 A 3199/08 – DVBl 2010, 1252 (LS) – grenzständige Bebauung, m. Hinw. auf OVG Münster, B. v. 19.01.1999 – 10 B 1/99 –.

79 OVG Münster, B. v. 18.07.2010 – 10 A 1417/09 – Grenzbebauung.

80 OVG Saarouis, B. v. 25.05.2010 – 2 A 31/10 – BauR 2010, 1808 (LS) – Dachterrasse auf ehemaliger Waschküche mit Aufenthalt von Menschen, Stühlerücken, Grillgeräte und Einsichtsmöglichkeiten, m. Hinw. auf Urt. v. 18.09.2008 – 2 A 4/08 –.

81 OVG Münster, Urt. v. 13.11.2009 – 7 A 146/08 – DVBl 2010, 259 = BauR 2010, 585 = BRS 74 Nr. 183 (2009) – gemischte Gaststätte; nachgehend BVerwG, B. v. 03.08.2010 – 4 B 9.10 –. Zu Möglichkeiten eines Ausschlusses der Nutzung sog. Heizpilze in der Gastronomie Albertz Ingold GewArch 2010, 89. Zur Steuerung von Gaststättennutzungen durch Bebauungsplan Frank Maaß/Konstanze Wagner BauR 2010, 555.

82 OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 28.06.2010 – 10 S 46.09 – GewArch 2010, 416 = BauR 2010, 1807 (LS) = DVBl 2010, 1185 (LS) – Gaststätte mit Schankvortrag.

83 VGH Mannheim, Urt. v. 02.09.2009 – 3 S 1773/07 – ESVGH 60,76 = BauR 2010, 753 = BRS 74 Nr. 148 (2009) = DÖV 2009, 1010 (LS) – Baulasten mit »bebauungsplanersetzender« Wirkung.

IV. Straßenplanung durch Bebauungsplan – Bahnanlagen

Eine Gemeinde, die ein Straßenbauvorhaben plant, muss bei der Ermittlung der Gesamtlärmbelastung nur solche Lärmimmissionen eines vorhandenen Gewerbebetriebes berücksichtigen, die sich im Rahmen des immissionsschutzrechtlich zulässigen Maßes halten. Liegen zu einem Gutachtenthema bereits empirische Daten vor, darf der Gutachter diese werten und seinem Gutachten zugrunde legen.⁸⁴

Der Planungsträger ist bei der Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht verpflichtet, die Variantenprüfung bis zuletzt offen zu halten und alle schon einmal erwogenen Alternativen gleichermaßen detailliert und umfassend zu untersuchen. Der Sachverhalt muss nur so weit aufgeklärt werden, wie dies für eine sachgerechte Entscheidung und eine zweckmäßige Gestaltung des Verfahrens erforderlich ist.⁸⁵

Sollen die Verkehrsverhältnisse im Gemeindegebiet verbessert werden, kann eine Gemeinde im Wege der isolierten Straßenplanung durch Bebauungsplan auch eine Bundesstraße und deren Anschluss an eine Bundesautobahn überplanen, wenn dies nicht auf den Widerstand der Straßenbaubehörden stößt.⁸⁶

Eine Tank- und Rastanlage kann in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig sein. Bei der wesentlichen Änderung einer Straße muss ermittelt werden, für welche Wohnbebauung eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte zu erwarten ist. Eine Verwaltungsvereinbarung oder eine Zustimmung der Straßenbaubehörde ist allerdings kein geeignetes Instrument, Probleme des Verkehrslärms zu lösen.⁸⁷

Der Anliegergebrauch verschafft zwar das Recht zur angemessenen Nutzung, aber kein subjektiv-öffentliches Recht auf Ausbau einer öffentlichen Straße. Hat der Straßenbaulastträger mangels Widmung eines Grundstücks kein Recht zum Besitz an einer fremden Grundstücksfläche, kann er deren Nutzung für Straßenzwecke nur fortführen, wenn er nach § 986 BGB ein anderes Recht zum Besitz hat oder erwirkt. Die objektive Erforderlichkeit eines Straßenausbaus oder die subjektive Verpflichtung einer Gemeinde zum Ausbau eines Wegs gegenüber Dritten begründen solche Besitzrechte nicht.⁸⁸

Werden durch einen Bebauungsplan Zwangspunkte für einen folgenden Bauabschnitt einer geplanten Umgehungsstraße gesetzt, ist auch derjenige in einem Normenkontrollverfahren antragsbefugt, der erst durch den Folgeabschnitt betroffen ist.

Der fehlende Bedarf für die Verlegung einer Bundesstraße auf eine Ortsumgehung hindert die Gemeinde nicht daran, durch Bebauungsplan eine Umgehungsstraße zu planen, die hinsichtlich der örtlichen städtebaulichen Belange Entlastungswirkungen hat.⁸⁹

Eine Anlage zur Annahme, Lagerung und Aufbereitung von gebrauchtem Gleisschotter und gebrauchten Betonschwellen auf einem für Bahnzwecke gewidmeten Gelände ist keine dem eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsrecht unterfallende »Betriebsanlage einer Eisenbahn« i.S. des § 18 Abs. 1 Satz 1 AEG. § 23 AEG erlaubt der Deutschen Bahn keine »Reservierung« von Bahngrundstücken für zukünftige Nut-

zungen unter Berufung auf die lediglich vage Möglichkeit einer späteren eisenbahnspezifischen Nutzung.^{90 91}

V. Funktionslosigkeit

Eine bauplanerische Festsetzung tritt nur dann wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die einem in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt.⁹² Die Aufgabe von aktuellen Ausbaubehörden genügt für die Annahme einer Funktionslosigkeit nicht.⁹³

Ein Bebauungsplan kann allerdings funktionslos werden, wenn sich die Sach- oder Rechtslage nachträglich so verändert hat, dass ein Planvollzug auf unüberschaubare Zeit ausgeschlossen ist.⁹⁴

VI. Städtebaunovelle 2012

Eine behutsame Fortentwicklung des Städtebaurechts wird gegenwärtig durch den Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden vorbereitet.⁹⁵ Die Novelle soll kurzfristig in Kraft treten. In einem zweiten Schritt sollen weitere Änderungen des BauGB und der BauNVO vor allem mit dem Ziel erfolgen, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken.⁹⁶

84 VGH Mannheim, Urt. v. 09.02.2010 – 3 S 3064/07 – NuR 2010, 736 = DÖV 2010, 529 (LS) – Artenschutz.

85 VGH München, Urt. v. 16.03.2010 – 15 N 04.1980 – BauR 2010, 946 (LS) – Ortsumgehung durch Bebauungsplan.

86 OVG Lüneburg, Urt. v. 25.11.2009 – 1 KN 141/07 – DVBl 2010, 448 = BauR 2010, 876 = BRS 74 Nr. 13 (2009) = DÖV 2010, 450 (LS) – Überplanung einer Bundesstraße mit Autobahnanschluss durch einen Bebauungsplan.

87 VGH Kassel, Urt. v. 24.09.2009 – 4 C 1476/08 – BauR 2010, 252 (LS) – Normenkontrollantrag gegen Autohof.

88 OVG München, B. v. 12.01.2010 – 8 CE 09.2582 – BayVBl 2010, 509 = DÖV 2010, 571 (LS) = UPR 2010, 359 (LS) – Anliegergebrauch.

89 OVG Münster, Urt. v. 18.12.2009 – 7 D 124/07.NE, 7 D 128/08.NE – ZfBR 2010, 269 = BauR 2010, 740 = BRS 74 Nr. 9 (2009) – Ortsumgehungstraße, wie OVG Münster, Urt. v. 29.05.2009 – 7 D 50/08.NE –.

90 OVG Münster, B. v. 04.02.2010 – 8 B 1652/09.AK – NVwZ-RR 2010, 475 = DVBl 2010, 525 (LS) – Lagerung von gebrauchtem Gleisschotter und gebrauchten Betonschwellen auf ehemaligem Bahnhofsgelände.

91 Zu den Anforderungen an eine ein Bahngelände erfassende Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB VGH München, B. v. 24.02.2010 – 1 ZB 08.3231 – BauR 2010, 1734 = DVBl 2010, 861 (LS).

92 Grundlegend BVerwG, Urt. v. 29.04.1977 – IV C 39.75 – BVerwGE 54, 5 = NJW 1977, 2325; Urt. v. 15.02.1990 – 4 C 23.86 – BVerwGE 84, 322 = NVwZ 1990, 364 – Unikat.

93 OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 20.11.2009 – 2 A 19.07 – BauR 2010, 828 (LS).

94 BVerwG, B. v. 22.07.2010 – 4 B 22.10 – DVBl 2010, 1373 = ZfBR 2010, 787.

95 www.bmvbs.de unter »BauGB Klimaschutz«.

96 Arno Bunzel, DVBl 2010, 1551; Stüer/Stüer, DVBl 2010, 1540.