

## **Zum Stand der Novellierung des Städtebaurechts 2004**

Prof. Dr. Michael Krautzberger  
Berlin/Bonn

Prof. Dr. Bernhard Stüer

Münster

Krautzberger/Stüer

## **Ablauf**

- **Überblick: Anlass; Stand der Gesetzgebung; Stand BauNVO**
- **Umweltprüfung**
- **Baurecht auf Zeit; Einzelhandel; Besonderes Städtebaurecht; Umlegung**
- **Zulässigkeit von Vorhaben; „Heilungsklauseln“**
  
- **Überblick über die Materialien**

Krautzberger/Stüer

Gesetzesentwurf der Bundesregierung  
vom 15. Oktober 2003

- **Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau)**
- **BRDrucks. 756/03**

Krautzberger/Stüer

Umfassende Novellierung des BauGB  
bis Sommer 2004

- **1990 bis 1997: 4 größere Novellen**
- **Vor allem im Kontext „deutsche Einheit“**
- **In Parlament und bei den Verbänden gibt es nach 4 Jahren „Pause“ in der Gesetzgebung einen gewissen „Reform - Stau“.**
- **Städtebaurecht hat häufigen Reformbedarf wegen neuer wirtschaftlicher, sozialer oder ökologischer Anforderungen**
- **Zuletzt: Landwirtschaft – Hochwasser – Einzelhandel usw.**
- **Neues EU-Recht gibt den Zeitrahmen vor: Mitte 2004**

Krautzberger/Stüer

## **Beispiele**

- **Die §§ 1 bis 4 b werden „neu geschrieben“**
- **Neue Bestimmungen zu den Inhalten der Bauleitpläne**

Krautzberger/Stüer

## **Die Überleitung:**

- **Das neue Recht ist auch auf Bauleitplanverfahren anzuwenden, die nach Inkrafttreten der Novelle eingeleitet werden**
- **und nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wurden.**

Krautzberger/Stüer

## **Aktualisierungen und Neuregelungen in weiteren Bereichen**

- **Zulässigkeit von Vorhaben**
- **Besonderes Städtebaurecht**
- **Stadtumbau**
- **„Dynamisierung von Baurechten“**
- **Teilungsgenehmigung**
- **Umlegungsrecht**

Krautzberger/Stüer

## **Änderungsbereich ROG, UVPG und Fachplanungsgesetze**

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

Krautzberger/Stüer

Weitere Änderungsbereich  
Hochwasserschutz

- **Belange in § 1 und § 35 BauGB**
- **Kennzeichnungen der Hochwassergebiete in den Bauleitplänen**
- **Änderungen WHG: 100 jähriges Hochwasser**
- **Bauverbot in den Hochwasserschutzgebieten**
- **Jedoch bleiben bestehende Bebauungsgebiete unberührt**
- **d.h. Bebauungsplan- und § 34-Gebiete**
- **„In Passau, Koblenz oder Hamburg kann also weiter gebaut werden“**
- **Kann aber der Kölner Hafen ausgebaut werden?**

Krautzberger/Stüer

## **Baunutzungsverordnung I**

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

Krautzberger/Stüer

## **Baunutzungsverordnung II**

- UMTS Mobilfunkantennen
- Die baurechtliche Dimension wurde unterschätzt
- Die Richter wollen ein Genehmigungsverfahren?
- „fremdnützige“ Antennen im Wohngebiet führen zur „Nutzungsänderung“
- § 14 Abs. 2 BauNVO - Ausnahme möglich
- Aber wenn das Einvernehmen (§ 36 BauGB) versagt wird?
- § 29 BauGB enger auslegen - ändern?
- §§ 3 und 4 BauNVO ändern?
- Mehr Transparenz beim Vorgehen der Mobilfunkbetreiber?

Krautzberger/Stüer

## **Baunutzungsverordnung III**

- § 11 Abs. 3 BauNVO
- Die 1.200 qm Grenze
- Discounter versus Supermarkt
- Oder: Aldi gegen REWE
- Wird die 1.200 qm Grenze zu „starr“ angewandt
- Neue Einführungserrasse der Länder sollen zu mehr Flexibilität in der Praxis führen

Krautzberger/Stüer

## BauGB 2004

- Anlass - neues EU Recht
- Die EU-Richtlinie über die Umweltprüfung von Plänen und Programmen 2001/42/EG
- Umsetzungszeitraum: Juli 2001 bis Juli 2004

Krautzberger/Stüer

## Projekt-UVP Plan-UP

- **Projekt-UVP bleibt der Maßstab**
- **UVPG 2001 entfällt für die Bebauungspläne**
- **Also auch: §§ 3 a ff. UVPG**
- **An ihre Stelle tritt die neue Plan-UP**
- **Die Plan-UP kommt für prinzipiell alle Bau- und Regionalpläne zur Anwendung kommen**

Krautzberger/Stüer

## Der Zeitplan

- **Am Anfang steht die Kommission**

Krautzberger/Stüer



Krautzberger/Stüer

## Zeitplan I

- **Plan-UP: Juli 2001**
- **Umsetzung bis Juli 2004**
- **Expertenkommission des BMVBW: Dezember 2001 bis August 2002**
- **September 2002 bis Februar 2003: Anhörungen hierzu**
- **März bis Mai 2003: Abstimmung innerhalb der Bundesregierung**
- **Juni 2003 Referentenentwurf**
- **Juli 2003 Anhörungen der Länder, Verbände, Kommunale Spitzenverbände**

Krautzberger/Stüer

## Zeitplan II

- **August - September 2003: abschließende Abstimmung innerhalb der Bundesregierung**
- **20. September 2003: Versendung der Kabinettsvorlage**
- **15. Oktober 2003: Kabinettsbeschluss**
- **November 2003: Bundesrat, 1. Durchgang**
- **sodann: Gegenäußerung Bundesregierung**
- **ab Anfang 2004: Beratungen Deutscher Bundestag**
- **1. Lesung**
- **Verweisung in die Fachausschüsse**

Krautzberger/Stüer

### Zeitplan III

- dabei auch: Präsentation eines Planspiels - Leipzig und Bochum, Reutlingen und Bocholt, Forst und Freising und sowie Parchim und Cloppenburg.
- Anhörung von Verbänden und Sachverständigen im Fachausschuß
- 2. und 3. Lesung Deutscher Bundestag
- 2. Durchgang Bundesrat: zustimmungspflichtiges Gesetz
- Vermittlungsverfahren?
- Inkrafttreten
- Unmittelbare Geltung der Richtlinie ab 21. Juli 2004

Krautzberger/Stüer

### Umsetzung der UVP in das deutsche Recht

- Die deutschen Schwierigkeiten mit der „UVP“ seit 1985
- Inhalt oder Verfahren?
- Die unterschiedlichen Rechtstraditionen in D und A gegenüber UK u.a. Mitgliedstaaten
- Verfahren und Beteiligung
- Beispiel: Verbandsklage
- Prozessdichte - Auffälligkeit des deutschen Systems

Krautzberger/Stüer

### UVP und UP sind Verfahrensregelungen

- Ökologische Planungen oder
- Einhalten höherer Öko-Standards:
- Kein Ersatz für die Einhaltung der vorgesehenen Verfahren
- Problematik der bisherigen Rspr. über das planerisch „richtige“ Ergebnis
- In 3 Jahren auch Verbändebeteiligung und –klagerecht
- Die 3 Säulen: Beteiligung – Information - Klagerecht
- Faktisch höherer Stellenwert der Umweltbelange? (Beispiel Rügen-Brücke)
- „Die Deutschen gehen lieber zu Gericht als in die Beteiligung“?

Krautzberger/Stüer

### Überblick über die UP-Richtlinie

- Pflicht zur Umweltprüfung: Rechtlicher Rahmen für Projekte der Projekt-UVP oder FFH-Gebiete
- UP-Pflicht für alle Pläne oder:
- durch „Screening“ = Einzelfallprüfung zur Entscheidung der UP-Pflicht *in allen Fällen*
- mit Behördenbeteiligung und Bekanntgabe
- „Scoping“ = Bestimmung („Eingrenzung“) der Unterlagen durch Behördenbeteiligung

Krautzberger/Stüer

### Europa- und völkerrechtliche Vorgaben

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

Krautzberger/Stüer

### Leitsätze bei der Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie

- Die UP enthält keine neuen materiellen Anforderungen.
- Die UP ist ein formales Verfahren für das, was bei ordnungsgemäßer Bauleitplanung ohnehin gemacht werden muss.
- Die UP kann so in die Bauleitplanung integriert werden, dass keine neuen Verfahren geschaffen werden.

### Umsetzungskonzept

- 1) Anwendungsbereich:  
grundsätzlich alle
- Flächennutzungspläne
  - Bebauungspläne
  - einschließlich ihrer Änderung und Ergänzungen
  - Ausnahme: vereinfachtes Verfahren, § 13

#### ➤ Vorteil:

- UP wird selbstverständlicher Bestandteil des Planungsprozesses
- kein Screening
- UP kann genutzt werden als Trägerverfahren für die bauplanungsrechtlichen Umweltverfahren

### Umsetzungskonzept II

- 2) UP als Trägerverfahren für die bauplanungsrechtlichen Umweltverfahren:
- naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - Verträglichkeitsprüfung nach FFH-Richtlinie
  - Projekt-UVP-Prüfung

### Umsetzungskonzept III

- Integration der EU-Vorgaben in die bestehenden Verfahrensvorschriften
- Einziger neu zu regelndes Verfahrensschritt: **Monitoring**  
weiter Handlungsspielraum für die Gemeinden

### Überblick

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

### § 1 Abs. 5

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Orts- und Landschaftsraum auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen baukulturell zu gestalten.

### § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 5

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

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

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

Krautzberger/Stüier

### § 1 Abs. 6 Nr. 7

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

### § 1 Abs. 6 Nr. 7

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

Krautzberger/Stüier

### § 1a 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 ungenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen
- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturraums in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. So weit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- (4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Krautzberger/Stüier

### § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz Absätze 1 und 2

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

### § 1a Abs. 3

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

### § 1 a Abs. 4

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

### § 2 Abs. 3

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

### § 2 Abs. 4

(4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die sachgerechte Abwägung erforderlich ist. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung zu heranzuziehen.

### ➤ § 2 Abs. 4 Sätze 1 und 2

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### Grundnorm für die Umweltprüfung

- Ermittlung und Bewertung aller umweltbezogenen Belange im Aufstellungsverfahren
- Hinweis auf Beschreibung (§ 2a) und Berücksichtigung (§ 1 Abs. 7)
- Verweis auf Anlage

### Anlage zu 2 Abs. 4 und § 2a Absatz 1

(1) Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen besteht aus

1. einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
2. einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
3. einer Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
4. einer Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Die Ermittlung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans vernünftigerweise verlangt werden kann.

## Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a, Absatz 2

(2) Der Umweltprüfung sind weiter zugrunde zu legen:

1. eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben,
2. die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
3. die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
4. eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik), etwa im Hinblick auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen,
5. die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
6. eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

## ➤ Überblick: Anlage

- **Absatz 1:**  
**Methodisches Vorgehen bei der Ermittlung und Bewertung**
- **Absatz 2:**  
**zusätzliche Angaben**

## ➤ § 2 Abs. 4 Sätze 4 und 5

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung zu heranzuziehen.

### Vermeidung von Doppelprüfungen:

- **Abschichtung**
- **Verhältnis zur Landschaftsplanung**

Krautzbberger/Stüer

## § 2a 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 sowie
2. in einem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 einschließlich der Anlage zu diesem Gesetzbuch ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie
3. in einer Erklärung zum Umweltbericht die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wird darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## § 3 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 erheblichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, **auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4**, zu geben. [...]
- (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 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.** [...]

## § 4 Abs. 1 und 2 Beteiligung der Behörden

- (1) **Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hiernach schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch dann an, wenn die Erörterung 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 zur Begründung ein.** [...]

### § 4 Abs. 3

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

### § 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung Abs. 1 und 2:

- (1) Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange.
- (2) 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 wenn darauf in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 zur Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen worden ist.

### § 4a Abs. 3 BauGB

- (3) Die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 kann gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Abs. 1, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt, oder ändert die Gemeinde den Umweltbericht nach § 2a wegen der Besorgnis zusätzlicher oder anderer erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann bis auf zwei Wochen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans oder des Umweltberichts die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann hinsichtlich der Öffentlichkeitsbeteiligung das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 entsprechend angewandt werden.

Krautzberger/Stüer

### § 4 a Abs. 4

- (4) Ergänzend zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können Informationstechnologien genutzt werden; dies gilt auch für die ortsüblichen Bekanntmachungen nach diesem Gesetzbuch. Soweit die Gemeinde den Entwurf des Bauleitplans und die Begründung in das Internet stellt, können die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Internetadresse eingeholt werden; die Mitteilung kann im Wege der elektronischen Kommunikation erfolgen, soweit der Empfänger hierfür einen Zugang eröffnet hat.

Krautzberger/Stüer

### § 4a Abs. 5

- (5) Bei Bauleitplänen, die erhebliche Auswirkungen auf einen anderen Staat haben können, sind die Gemeinden und Behörden des Nachbarstaats 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 Staats, einschließlich der Rechtsfolgen nicht rechtzeitig abgegebener Stellungnahmen, sind abweichend von den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Vorschriften dieses Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

### § 4c Überwachung

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Absatz 2 Nr. 5 der Anlage zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3.

### Übersicht § 4c

- **Weitgehender Handlungsspielraum für die Gemeinden**
- **Regelungen:**
  - dass ein **Monitoring durchgeführt wird**
  - **Beschreibung im Umweltbericht**
  - **Bringschuld der Fachbehörden**

Krautzberger/Stüer

### § 4 Abs. 3

- (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 Auswirkungen auf die Umwelt hat.**

### Rechtsfolgen des Monitorings

- **Bei fehlerhafter Durchführung keine Auswirkungen auf die Bestandskraft des Plans**
- **Planungspflicht: nur im Rahmen des § 1 Abs. 3**
- **Zulassung von Vorhaben: § 15 BauNVO**
- **Tätigwerden der Fachbehörden**

Krautzberger/Stüer

### § 13 Vereinfachtes Verfahren Absatz 1

- (1) **Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 die Eigenart der näheren Umgebung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn**
1. **eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,**
  2. **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.**

Krautzberger/Stüer

### § 13 Vereinfachtes Verfahren Absätze 2 und 3

- (2) **Im vereinfachten Verfahren kann**
1. **von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 45 Satz 2 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden,**
  2. **von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,**
  3. **der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,**
  4. **von der Überwachung der Bauleitpläne nach § 4c abgesehen werden.**
- (3) **Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 3 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.**

Krautzberger/Stüer

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

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

Krautzberger/Stüer

### Weitere Änderungsbereiche

- § 5: Inhalt des Flächennutzungsplans: Begründung
- § 11: Städtebaulicher Vertrag
- § 12: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- § 13: Vereinfachtes Verfahren
- § 29 Abs. 3: Umweltprüfung und Zulassung
- § 33: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung
- § 214: Fehler bei der Planaufstellung
- § 215: Frist für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften
- § 216: Genehmigungsverfahren - Fehlerlehre

Krautzberger/Stüer

### § 5 Abs. 5 BauGB

- (5) Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen. Sie hat neben den Angaben nach § 2a eine Erklärung zu enthalten, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungen nach den §§ 3 bis 4a in dem Bauleitplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der beschlossene Plan nach Abwägung mit den geprüften, vernünftigen anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt worden ist.

Krautzberger/Stüer

### § 13. Vereinfachtes Verfahren

- Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung (1. Alternative) oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 die Eigenart der näheren Umgebung nicht berührt (2. Alternative), kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn
- 1. eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 12 Abs. 46 Nr. 27 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
- (2) Im vereinfachten Verfahren kann
- 1. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 45 Satz 2 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden,
- 2. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
- 3. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- 4. von der Überwachung der Bauleitpläne nach § 4c abgesehen werden.
- (3) Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 3 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Krautzberger/Stüer

### 2. Teil: Weitere Änderungsbereiche

- Teilungsgenehmigung
- „Dynamisierung von Baurechten“
- Großflächiger Einzelhandel
- Tierhaltungsanlagen
- Biogas-Anlagen
- Umlegungsrecht
- Stadtumbau – Ost
- Überleitungsrecht

Krautzberger/Stüer

### Teilungsgenehmigung

- Jetzt nur in Bebauungsplangebieten mit besonderer Satzung
- Ausschluss durch Länder möglich
- Bedürfnis gering
- Landesrechtliche Teilungsgenehmigung bleibt
- Offen für Länderregelung
- Bundesrechtliche Teilungsgenehmigung bleibt bei Umlegung, Sanierung und Entwicklung
- Teilungsgenehmigung aufgehoben
- Sonderregelung § 200

Krautzberger/Stüer

### § 19 BauGB - neu -

- (1) Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonstwie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig beschrieben und als selbstständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.
- (2) Durch die Teilung eines Grundstücks dürfen keine Verhältnisse entstehen, die mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 und 3 nicht vereinbar ist.
- (3) Wird durch die Teilung eines Grundstücks eine vorhandene bauliche Anlage auf einem abgetrennten Grundstücksteil mit den Festsetzungen des Bebauungsplans unvereinbar, beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens auf dem neu entstandenen Grundstück nach den Grundstücksverhältnissen vor der Grundstücksteilung.

Krautzberger/Stüer

### Vorhabenbegriff Problembereiche

- Problem der Abkoppelung des Vorhabenbegriffs in § 29 BauGB vom Bauordnungsrecht
- Beispiel Mobilfunkanlagen und Gewächshäuser
- Vorhabenbegriff: konkrete bodenrechtliche Bedeutung („Klarstellung“ - wie BauROG 1998)?
- Freistellung in § 36 BauGB in entsprechenden Fällen?
- „Negativliste“ der Länder?
- Rechtzeitige Unterrichtung der Gemeinde?
- Handhabung des „Einvernehmens“
  
- Aber: keine Änderung

Krautzberger/Stüer

### Dynamisierung von Baurechten

- Zeitlich unbegrenztes Baurecht; keine Befristung von Baurechten
- Entschädigungsrecht: § 42 BauGB
- Leerstandsvorsorge
- Sicherung der Zwischen- und Nachnutzung (§ 9 BauGB)
- vertragliche Lösungen: §§ 11, 12 BauGB
- Entschädigung bei Leerständen
- Revisionsklausel beim Flächennutzungsplan: § 5 Abs. 1 BauGB
- Festsetzungsmöglichkeiten: § 9 Abs. 2 BauGB

Krautzberger/Stüer

### § 5. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

Krautzberger/Stüer

### § 9 Abs. 2 BauGB

- (2) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann in besonderen Fällen auch festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen nur
  1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig,
  2. bei Fortbestand der Nutzung zulässig oder
  3. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig
- sind.
- Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Krautzberger/Stüer

### § 35 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB

Für Vorhaben, die nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 oder Absatz 2 genehmigt werden und einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterzogen worden sind, hat der Eigentümer eine Verpflichtung zu übernehmen, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen..

Krautzberger/Stüer

### Außenbereichsvorhaben Tierhaltungsanlagen - „Agrarfabriken“

- Agrarfabriken: § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 4 BauGB
- Begriff der Landwirtschaft - § 201 BauGB?
- Planerische Steuerung: § 35 III S. 3
- Steuerung durch Flächennutzungsplan ausbauen:
- Eignungsgebiete: § 5 Abs. 2 Nr.11
- Belastungsgebiete: § 5 Abs. 2 Nr. 12
- Veränderungssperre auch für F-Plan: Überleitungsrecht

Krautzberger/Stüer

### § 5 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB

- 11. die Flächen, die für Vorhaben der in nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 bezeichneten Art vorrangig vorgesehen (Vorrangflächen) oder allgemein geeignet (Eignungsflächen) sind, die an anderer Stelle im Plangebiet in der Regel ausgeschlossen werden sollen;
- 12. die Flächen, in denen wegen Häufung von Vorhaben der nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 bezeichneten Art die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde oder die Funktion des Außenbereichs erheblich beeinträchtigt ist und die von weiteren Vorhaben freigehalten werden sollen (Belastungsflächen).

Krautzberger/Stüer

### § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB

- Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, so weit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. **Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür im Flächennutzungsplan eine Vorrang- oder Eignungsfläche an anderer Stelle dargestellt, in sonstiger Weise durch Darstellung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt, eine Belastungsfläche an der betreffenden Stelle dargestellt oder als Ziel der Raumordnung ein Vorrang-, Eignungs- oder Belastungsgebiet festgelegt worden ist.**

Krautzberger/Stüer

### Zurückstellung von Vorhaben

- § 15: Zurückstellung für 1 Jahr bei Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6
- in den Fällen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB
- Sonderregelung Windenergie

Krautzberger/Stüer

### Biogas-Anlagen

- Reichweite von § 35 Abs. 1 Nr. 1 bei Biogas
- Erweiterung des Begriffs „Landwirtschaft“ in § 201 BauGB?
- Privilegierung von „verbundenen Betrieben“?
- oder: Zuordnung in Dorf- oder Gewerbegebiete
- Problematik: Privilegierung von Fabriken

Krautzberger/Stüer

### § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es .....
- 6. der Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas
- im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs dient,
- soweit die Biomasse überwiegend aus demselben landwirtschaftlichen Betrieb oder überwiegend aus demselben und aus nahe liegenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben stammt;
- zulässig ist nur eine Anlage je Hofstelle.

Krautzberger/Stüer

### Steuerung großflächiger Einzelhandel

- § 34 Abs. 1 und 2 BauGB: keine Berücksichtigung der „Fernwirkungen“
- Raumordnerische Ziele: keine Rechtsposition der Nachbargemeinden
- Vorschlag: Ergänzung von § 2 Abs.2 Bau GB- Berücksichtigung der raumordnerisch zugewiesenen Funktionen
- § 34 Abs. 1 BauGB: erhebliche Auswirkungen auf raumordnerische Ziele und auf die Versorgungsbereiche sind öffentliche Belange

Krautzberger/Stüer

## § 2 Abs. 2 BauGB

**(2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.**

Krautzberger/Stüer

## § 34 Abs. 3 BauGB

**(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.**

Krautzberger/Stüer

## Umlegungsrecht

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

Krautzberger/Stüer

## § 46 Abs. 3: Zuständigkeit und Voraussetzungen

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

Krautzberger/Stüer

## § 58. Verteilung nach Flächen

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

Krautzberger/Stüer

## § 59. Zuteilung und Abfindung

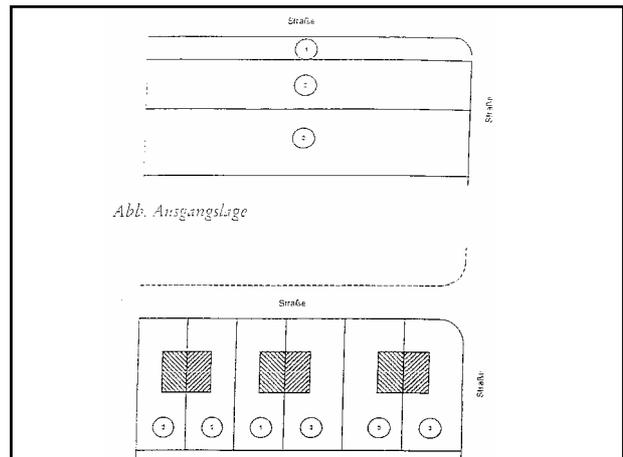
- **(5) Sofern die Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt wird, können Eigentümer in Geld oder mit außerhalb des Umlegungsgebiets gelegenen Grundstücken abgefunden werden, wenn sie im Gebiet keine bebauungsfähigen Grundstücke erhalten können oder wenn dies sonst zur Erreichung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

Krautzberger/Stüer

**Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung  
§ 80. Zweck, Anwendungsbereich und Zuständigkeiten**

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

Krautzberger/Stüer



**Stadterneuerung**

- **Finanzausstattung**
- **Gesetzliche Neuregelung**

Krautzberger/Stüer

**Wie ist die Finanzausstattung  
(jeweils in Mio €)**

- |                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| • <u>2003</u>                       | • <u>2004</u>                       |
| • StBauF West: 92                   | • StBauF West: 122,6                |
| • StBauF Ost: 112                   | • StBauF Ost: 112                   |
| • Soziale Stadt: 80                 | • Soziale Stadt: 135,9              |
| • Stadtumbau West: 15               | • Stadtumbau West: 85,9             |
| • Stadtumbau Ost: 153               | • Stadtumbau Ost: 153               |
| • Städtbaulicher Denkmalschutz: 102 | • Städtbaulicher Denkmalschutz: 102 |

Krautzberger/Stüer

**„Stadtumbau Ost“**

- Rückbau von Städten und Siedlungen
- Stadtentwicklungskonzepte
- Abstimmung mit Umlandgemeinden
- Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme?
- Umstrukturierungssatzung?
- Umlegung?
- „Mikado-Effekt“ - oder: „Windhundverfahren“
- Entschädigung
- Aufhebung von Mietverhältnissen

Krautzberger/Stüer

**Stadtumbau  
neue städtebauliche Aufgaben**

- Stadtumbau Ost
- Stadtumbau West

Krautzberger/Stüer

### Langfristige Trends für ganz Deutschland

- bis 2015: + 1 Million Einwohner
- bis 2025: - 0,6 Millionen Einwohner
- Junge Menschen bis 2015: + 15 – 20 %
- Anteil über 60 Jahre
 

heute:	25 %
2025:	33 %
- Wanderungssaldo aus Ausland: + 8 Mio.

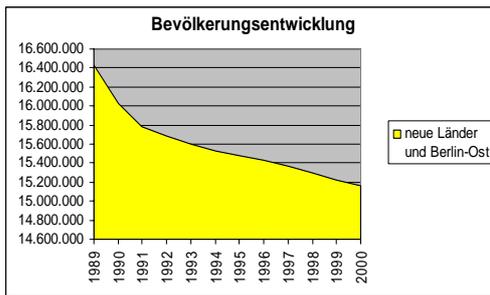
Krautzberger/Stüier

### Offene Fragen Aber die Prognosen sind stabil

- Auf 100 Deutsche werden 2020
- 69 Kinder kommen und
- 37 Enkel
- Diese Enkel werden
- von vielen erben, aber
- wenig Spielkameraden haben

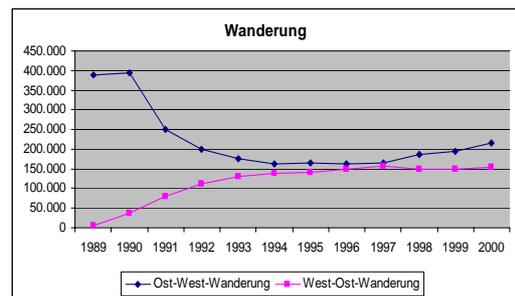
Krautzberger/Stüier

### Bevölkerungsentwicklung in den neuen Ländern und Berlin (Ost)



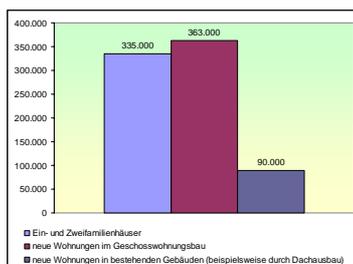
Krautzberger/Stüier

### Ost-West- bzw. West-Ost-Wanderung



Krautzberger/Stüier

### Ausweitung des Wohnungsangebots 1990-2000



Krautzberger/Stüier

### Räumliche Entwicklung in den neuen Ländern

- Gefährdung gründerzeitlicher Quartiere
- Gefahr von fragmentierten Stadtstrukturen

Krautzberger/Stüier

#### Voraussetzungen für das Programm Stadtumbau Ost

- Ausarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten
- Regionale Abstimmung mit den Umlandgemeinden
- Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft
- Entschädigungsverzicht

Krautzberger/Stüer

#### Elemente des Programms Stadtumbau Ost

- **Rückbau** leerstehender Wohnungen
- **Aufwertung** von Stadtquartieren, insbesondere der Innenstädte
- Stärkung des **Wohnens in den innenstädtischen Altbauquartieren**
- **Wettbewerb** zur Aufstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte

Krautzberger/Stüer

#### Gebietskulisse für Rückbau und Aufwertung

- **Das Fördergebiet ist durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen. Für die räumliche Festlegung kommen insbesondere in Betracht:**
  - Sanierungsgebiete **nach § 142 BauGB**
  - Erhaltungsgebiete **nach § 172 BauGB**
  - **Auf Grund des Stadtentwicklungskonzepts** abgegrenzte **Fördergebiete**

Krautzberger/Stüer

#### Finanztableau des Programms Stadtumbau Ost

	<u>Bund</u>	<u>Länder</u>	<u>Gemeinden</u>
<b>Zuschuss- Programm Stadtumbau</b>	1.023 davon: 2002-2005: jährlich 153 2006-2009: jährlich 102	1.023 davon: 2002-2005: jährlich 153 2006-2009: jährlich 102	511
<b>Eigentums- programm</b>	77 davon: 2002-2004: jährlich 25,6	77 davon: 2002-2004: jährlich 25,6	---
<b>Wettbewerbe</b>	16 nur 2002	---	---
<b>Summe</b>	1.115	1.099	511

**Bund, Länder & Gemeinden insgesamt:  
2.726 Mio. EUR**

Krautzberger/Stüer

#### Rückbau

- **Gewährt wird ein Zuschuss in Höhe eines vom Land festzulegenden Pauschalbetrages je m<sup>2</sup> rückgebauter Fläche, an dessen Finanzierung sich der Bund mit bis zu 30 EUR/m<sup>2</sup> beteiligt.**
- Umsetzung des Programms 2002 :  
**Von den 197 Gemeinden sind bereits 83% der für den Rückbau von mindestens 45.000 Wohnungen vorgesehenen 153 Mio. EUR abgerufen worden.**  
Das ist ca. ein Achtel der 350.000 Wohnungen, die mit dem Programm in acht Jahren zurückgebaut werden sollen.
- **Fazit: bereits mit dem ersten Programmjahr wurde erreicht, dass das Programm im Zeitplan und auf dem richtigen Weg ist.**

Krautzberger/Stüer

#### Aufwertung von Stadtquartieren

- **Wiedernutzung der frei gelegten Flächen:**  
dazu gehört auch die Verbesserung des Wohnumfeldes
- **Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestandes:**  
das gilt insbesondere für die Erhaltung von Gebäuden mit wertvoller Bausubstanz, wie z. B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden
- **Anpassung der städtischen Infrastruktur:**  
dazu gehört die Anpassung des Leitungsnetzes und der Einrichtung für den öffentlichen Nahverkehr, sowie die Verbesserung der Versorgung mit sozialen Einrichtungen, wie Kindergärten, Seniorentreffs, der Ausbau der Grünanlagen, Sport- und Freizeitflächen.

Krautzberger/Stüer

Fallbeispiel  
Weißwasser  
(Sächs. Staats Min. d. L.)

Krautzberger/Stüer

Die Entwicklung

- In 10 Jahren
- Bevölkerungsverluste um 40 %

Krautzberger/Stüer

Beispiel Weißwasser - heute



Sächsisches Staatsministerium des Innern

Beispiel Weißwasser – nach Rückbau



Sächsisches Staatsministerium des Innern

Neue Regelungen im „Besonderen Städtebaurecht“ des BauGB:  
Stadtbau und Soziale Stadt

- Dritter Teil
- §§ 171 a bis § 171 d
- Stadtbau
- Vierter Teil
- § 171e
- Soziale Stadt

Krautzberger/Stüer

#### § 171a Abs. 1 und 2 Stadtbaumaßnahmen

- (1) Stadtbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetz nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.
- (2) Stadtbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.

Krautzberger/Stüer

**§ 171 a Abs. 3  
Stadtumbaumaßnahmen**

- (3) Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass
1. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
  2. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
  3. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit vertraglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
  4. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anpasst wird,
  5. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
  6. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Krautzberger/Stüer

**§ 171b  
Stadtumbaugebiet, Stadtentwicklungskonzept**

- (1) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.
- (2) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 1 ist ein von der Gemeinde aufzustellendes Stadtentwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs.3) im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die §§ 137 und 139 sind auf das Stadtentwicklungskonzept entsprechend anzuwenden. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
- (3) Die §§ 164 a und 164b sind im Stadtumbaugebiet entsprechend anzuwenden.

Krautzberger/Stüer

**§ 171c  
Stadtumbauvertrag**

Die Gemeinde soll bei der Umsetzung ihres Stadtentwicklungskonzepts die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein

1. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung für den Rückbau;
2. der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44;
3. der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern.

Krautzberger/Stüer

**§ 171d Abs. 1 und 2  
Sicherung von Durchführungsmaßnahmen**

- (1) Die Gemeinde kann durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumbaugebiet (§ 171b Abs. 1) oder Teile davon umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Abs.1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen.
- (2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Satzung nach Absatz 1 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung der Vorhaben und Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

Krautzberger/Stüer

**§ 171 d Abs. 2 und 3  
Sicherung von Durchführungsmaßnahmen**

- (3) In den Fällen des Absatzes 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage des von der Gemeinde aufgestellten Stadtentwicklungskonzepts (§ 171b Abs. 2) oder eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zumutbar ist.
- (4) Die §§ 138, 173 und 174 sind im Gebiet der Satzung nach Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

Krautzberger/Stüer

**§ 245  
Überleitungsvorschrift für den Stadtbau**

Ein von einer Gemeinde bis zum [Datum des Inkrafttretens des *Europaanpassungsgesetzes – Bau*] im Hinblick auf die Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Abs. 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen beschlossenes Gebiet für Stadtumbaumaßnahmen sowie ein hierfür aufgestelltes Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde gilt als Stadtumbaugebiet und Stadtentwicklungskonzept im Sinne des § 171b.

Krautzberger/Stüer

#### Vierter Teil. Soziale Stadt

- § 171 e BauGB
- Worum geht es dabei?

Krautzberger/Stüer

#### Situation in den Städten

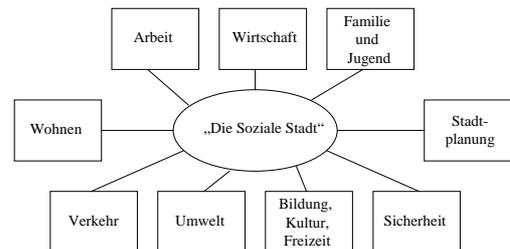
- **Zunehmende soziale Segregation**
  - Hohe Arbeitslosigkeit und Langzeitarbeitslosigkeit
  - Einkommensschwache Haushalte
  - Mangelnde Integration von Menschen verschiedener Herkunft
  - Vernachlässigte öffentliche Räume
  - Mangelnde Sicherheit
  - Leerstehende Gebäude

Reichen die herkömmlichen sektoralen Förderungen?

- **Traditionelle sektorale Programmstrukturen stellen sich zunehmend als inadäquat heraus**
- **Komplexe Problematik fordert komplexe Programmstruktur**

Krautzberger/Stüer

Antwort der Sozialen Stadt:  
Verzahnung von Politik- und Handlungsfeldern



Programmziele  
Verbesserung der Lebenssituation der Menschen in benachteiligten Stadtquartieren durch einen

- gebietsbezogenen, integrierten und integrativen Programmansatz,
- der Mittel verschiedener Ressorts auch für nicht-investive Maßnahmen auf Quartiersebene bündelt,
- sie in allen relevanten Handlungsfeldern einsetzt,
- dabei die Bewohner und Bewohnerinnen aktiv beteiligt
- ebenso wie NROs und freie Träger und
- nachhaltig, d.h. sich längerfristig selbst tragende, Stadt(-teil)entwicklungen fördert.

#### § 171e Abs. 1 Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände

- (1) Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

Krautzberger/Stüer

**§ 171 e Abs. 2 Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände**

- (2) Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände sind investive und sonstige Maßnahmen in auf Grund sozialer Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer auf einander abgestimmten Bündelung von Maßnahmen einschließlich ihrer Förderung bedarf

Krautzberger/Stüer

**§ 171 e Abs. 3 und 4 Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände**

- (3) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.
- (4) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 3 ist ein von der Gemeinde im Benehmen mit den Beteiligten aufzustellendes Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind. Das Entwicklungskonzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Krautzberger/Stüer

**§ 171 e Abs. 5 Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände**

- (5) Bei der Erstellung des Entwicklungskonzepts und bei seiner Umsetzung sollen die Beteiligten in geeigneter Form beteiligt und zur Mitwirkung angeregt werden. Die Gemeinde soll die Beteiligten im Rahmen des Möglichen fortlaufend beraten und unterstützen. Dazu kann im Zusammenwirken von Gemeinde und Beteiligten eine Koordinierungsstelle eingerichtet werden. Soweit erforderlich, soll die Gemeinde zur Verwirklichung und zur Förderung der mit dem Entwicklungskonzept verfolgten Ziele sowie zur Übernahme von Kosten mit den Eigentümern und sonstigen Maßnahmenträgern städtebauliche Verträge schließen.

Krautzberger/Stüer

**§ 171 e Abs. 6 Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände**

- (6) Die §§ 164a und 164b sind im Gebiet nach Absatz 3 entsprechend anzuwenden. Dabei ist § 164a Abs.1 Satz 2 über den Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln auf Grund anderer gesetzlicher Grundlage insbesondere auch auf sonstige Maßnahmen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1 anzuwenden

Krautzberger/Stüer

**§ 212a Entfall der aufschiebenden Wirkung**

- Widerspruch und Anfechtungsklage gegen
- 1. die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens,
- 2. den Umlegungsbeschluss nach § 47 Abs. 1,
- 3. die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans nach § 717 Abs. 1,
- 4. die Geltendmachung des Kostenerstattungsbetrags nach § 135a Abs. 3 sowie
- 5. die Geltendmachung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 1
- haben keine aufschiebende Wirkung.

Krautzberger/Stüer

**„Heilungsvorschriften“**

- Beibehaltung des Regelwerks
- Anpassung an EAG
- § 215 a BauGB jetzt § 214 Abs. 4
- Ergänzende Verfahren: keine Unterscheidung zwischen „nichtig“ und „unwirksam“
- Rückwirkendes Inkrafttreten: nicht nur bei Verstößen gegen Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 oder nach Landesrecht rückwirkend in Kraft gesetzt werden können

Krautzberger/Stüer

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

- Abweichend von § 233 Abs. 1 werden Bauleitplan- und Satzungsverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt.
- Abweichend von Absatz 1 finden auf Behauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem [Inkrafttreten des EAG Bau] geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.
- Weitere Überleitungsregelungen zu §§ 19, 22, 35 Abs. 6 BauGB

Krautzberger/Stüer

Überlebensstrategie?

Sachen, an denen man nicht vorbeikommt,  
sollte man mit Begeisterung machen.

*Lothar Späth*

Krautzberger/Stüer