

Planspiel²⁰⁰⁴

BauGB-Novelle

Bericht über die Stellungnahmen der Planspielstädte und Planspiellandkreise

Vorabfassung zur Planspielpräsentation



Deutsches Institut für Urbanistik
Straße des 17. Juni 112 · 10623 Berlin

FORSCHUNGSGRUPPE
STADT + DORF

PROF. DR. RUDOLF SCHÄFER GmbH
Lützowstraße 102-104 · 10785 Berlin

März 2004

Planspiel₂₀₀₄
BauGB-Novelle 2004

Bericht über die Stellungnahmen der Planspielstädte und Planspiellandkreise

Bearbeiter:

Deutsches Institut für Urbanistik

Dr. Arno Bunzel

Franciska Frölich

Wolf Christian Strauss

Forschungsgruppe Stadt + Dorf

Prof. Dr. Rudolf Schäfer

Petra Lau

Nina Specovius

Auftraggeber:

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Mitwirkende Planspielerinnen und Planspieler:

Bocholt	Andrea Döring Andreas Nienaber Bernd Becker Georg Sieverding Klaus Kuhlmann Reinhold Wilke Stephan Dohle Stephan Langfeld Ulrich Paßlick	Parchim	Norbert Kreft Sabine Scholz Hans Georg Zwang
Bochum	Dietmar Straker Herbert Sturm Martin zur Nedden Pia Froitzheim Uwe Pott Wolfgang Otto	Reutlingen	Reinhard Braxmaier Joachim Breitschwerdt Christine Schimpfermann
Cloppenburg	Georg Raue Hartmut Günster Hermann Asbree Johann Viets Manfred Groneick		
Forst	Angelika Geisler Gerd Friedrich Heike Baerwald Jürgen Goldschmidt		
Freising	Johannes Doll Gerhard Koch Margit Stetka		
Leipzig	Hans-Georg Fieseler Joachim Frenk Wilhelm Ulrich Gerke Christiane Gockel Peter Hanke		

Inhalt

Kurzfassung der Voten	7
I. Einführung	
1. Anlass und Gegenstand des Planspiels	17
2. Planspielstädte und Planspiellandkreise	18
3. Ablauf des Planspiels	19
4. Möglichkeiten und Grenzen des Planspiels	19
4.1 Authentizität, nicht Repräsentativität	19
4.2 Verwaltungspraxis, nicht Politik	20
4.3 Kommunalverwaltung, nicht Kommunalpolitik	20
II. Umweltprüfung	
1. Umweltprüfung für alle Bauleitpläne (ohne Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren)	21
2. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	23
3. Gegenstand und Methodik der Umweltprüfung sowie Umweltbericht	26
4. Integration aller umweltbezogenen Verfahren und Maßgaben in die Umweltprüfung	34
5. Änderungen der Verfahrensvorschriften	37
6. Monitoring	47
7. Vereinfachtes Verfahren	51
	*
III. Sonstige Änderungen im Recht der Bauleitplanung	
1. Verpflichtung zur Überprüfung des Flächennutzungsplans	55
2. Modifizierung der Regelungen zu den Zielen der Bauleitplanung, zum Katalog der insbesondere zu berücksichtigenden Belange und zur Bodenschutzklausel	56
3. Planerhaltungsvorschriften	61

* Hier ist ein Paginierungsfehler – die Seiten 53 und 54 existieren nicht
Wir bitten dies in der Vorabfassung zu entschuldigen

IV. Begriff der Landwirtschaft, Darstellung von Vorrang- und Eignungsflächen sowie von Belastungsflächen im Flächen-nutzungsplan, Vorhaben zur Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas	
1. Vorhaben der Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas	65
2. Begriff der Landwirtschaft	68
3. Darstellung von Vorrang- oder Eignungsflächen	70
4. Darstellung von Belastungsflächen	73
5. Zurückstellung von Baugesuchen zur Sicherung der Flächennutzungsplanung	74
6. Rückbauverpflichtung privilegierter Vorhaben im Außenbereich	75
V. Steuerung des Einzelhandels	
1. Steuerung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich	77
2. Ergänzung des Abstimmungsgebots benachbarter Gemeinden um raumordnerische Belange	79
VI. Satzungsrechtliche und vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	
1. Befristung und Bedingung von Festsetzungen in Bebauungsplänen	81
2. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB	83
3. Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB	84
4. Wegfall der Teilungsgenehmigung	87
5. Veränderungssperre	93
VII. Umlegung	
1. Vereinfachte Umlegung anstelle der Grenzregelung	95
2. Mehrwertabführung bei der Verteilung nach Flächen	98
3. Klarstellung der Anwendungsfälle „Umlegung in Bebauungsplangebieten“ und „Umlegung im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich“ und ihrer Unterschiede	100
3.1 Anwendungsvoraussetzungen bei der Umlegung ohne qualifizierten Bebauungsplan	100
3.2 Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 55 Abs. 2	101

3.3	Anwendungsbereich von § 59 Abs. 5 und 8 und § 61 Abs. 1 Satz 2 bei Umlegungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen	102
4.	Verfahrensregelungen	104
4.1	Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über den Antrag eines Eigentümers auf Anordnung der Umlegung	104
4.2	Abschaffung der Möglichkeit zum Verzicht auf die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 50 Abs. 1 Satz 2)	105
4.3	Änderung der Regelung der Möglichkeit, eine unwesentliche Änderung des Umlegungsgebiets ohne förmliche Änderung des Umlegungsbeschlusses vorzunehmen (§ 52 Abs. 3)	106
4.4	Abschaffung der Möglichkeit von der Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses abzusehen (§ 53 Abs. 2 Satz 3)	107
5.	Redaktionelle Umstellungen wegen des Wegfalls der Vorschriften über die Teilungsgenehmigung	108
6.	Aufschiebende Wirkung bei Rechtsmitteln gegen Umlegungsbeschluss und Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans	109

VIII. Stadtumbau und Soziale Stadt

1.	Stadtumbau	111
1.1	Stadtumbau als eigener dritter Teil des Zweiten Kapitels	111
1.2	Definition und Zielsetzungen von Stadtumbaumaßnahmen	112
1.3	Festlegung des Maßnahmengebiets; Stadtentwicklungskonzept; Verfahren	113
1.4	Stadtumbauvertrag	115
1.5	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	115
2.	Soziale Stadt	116
2.1	Anwendungsbereich der sozialen Stadt	117
2.2	Festlegung des Maßnahmengebiets; Stadtentwicklungskonzept; Verfahren	118
2.3	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	119

Kurzfassung der Voten

II. Umweltprüfung

Umweltprüfung für alle Bauleitpläne (ohne Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren)

- Der Ansatz des Gesetzentwurfs sowohl Flächennutzungspläne als auch grundsätzlich alle Bebauungspläne, soweit sie nicht im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden können, einer Umweltprüfung zu unterziehen, wird zum Teil ausdrücklich begrüßt, im Übrigen angesichts der europarechtlichen Erfordernisse zumindest als sachgerecht akzeptiert.

Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- Die in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB-Entwurf getroffene Regelung zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird als unverzichtbare Kernvorschrift von allen Planspielstädten begrüßt. Dies gilt auch für die Regelungen zur Abschichtung und zum maßgeblichen Wissensstand sowie den zeitgemäßen Prüfungsmethoden.
- Drei Planspielstädte begrüßen, dass der Erheblichkeitsbegriff den Gemeinden einen weiten Spielraum lässt. Sie regen ergänzend an, den Erheblichkeitsbegriff in Durchführungsbestimmungen (z.B. als Checklisten oder Kriterienlisten) mindestens aber in Arbeitshilfen zeitnah zum In-Kraft-Treten des Gesetzes zu konkretisieren (Bocholt, Freising, Leipzig).

Gegenstand und Methodik der Umweltprüfung sowie Umweltbericht

- Die Planspielstädte begrüßen grundsätzlich, dass der Gesetzgeber den Gegenstand der Umweltprüfung im Sinne von Checklisten geregelt hat.
- Die Planspielstädte regen übereinstimmend an, die Regelung zur Methodik der Umweltprüfung und zum Inhalt des Umweltberichts in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB-Entwurf nach dem Vorbild der bisher in § 2a BauGB zu findenden Bestimmung über den Inhalt des Umweltberichts zu überarbeiten.

Integration aller umweltbezogenen Verfahren und Maßgaben in die Umweltprüfung

- Grundsätzlich wird das Konzept, dass alle umweltrelevanten Verfahren und Aspekte im Rahmen der Umweltprüfung abgearbeitet werden, von allen Planspielstädten begrüßt. Die Neuregelung wird insoweit als praktikabel und sachgerecht angesehen.

Änderungen der Verfahrensvorschriften

- Die grundsätzliche Zustimmung der Planspielstädte zu den Änderungen der Verfahrensvorschriften erfolgte zum Teil nur im Hinblick auf den fehlenden Gestaltungsspielraum des

deutschen Gesetzgebers. Die durch das Europarecht geforderte Änderung der eingespielten Verfahrensregelungen wird insoweit bedauert (Bocholt, Bochum, Forst, Freising, Reutlingen). Die Planspielstädte regen an, zu prüfen, ob der europarechtlich bestehende Gestaltungsspielraum es zulasse, auf eine Änderung des § 3 Abs. 1 zu verzichten.

- Übereinstimmend begrüßt wird die Verfahrenserleichterung für den Fall der Änderung des Umweltberichts nach der Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 sowie die in § 33 Abs. 3 vorgesehene Möglichkeit zumindest im vereinfachten Verfahren Vorhaben während des Aufstellungsverfahrens vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zu genehmigen.
- Die Einführung einer zweistufigen Behörden- und Trägerbeteiligung wird zum Teil ausdrücklich begrüßt (Bochum, Leipzig, Reutlingen). Drei Planspielstädte schlagen hierzu ergänzend vor, die erste Stufe der Beteiligung nicht nur zur Einholung von Stellungnahmen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu nutzen, sondern auch zur Einholung weiterer Informationen (Bocholt, Leipzig, Reutlingen).
- Die Planspielstadt Bocholt macht zu § 4a Abs. 3 Satz 5 BauGB-Entwurf folgenden modifizierenden Vorschlag. Im Interesse der Beschleunigung solle, wenn lediglich die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen seien, von der Einhaltung der Zwei-Wochen-Frist abgesehen werden können.
- Im Übrigen werden gegen die Neuregelung keine grundlegenden Bedenken geäußert. Zustimmung finden die Neuregelungen zur Präklusion verspäteten Vorbringens, zur Nutzung elektronischer Informationstechnologien, zur Betonung der Bedeutung des Verfahrens in § 4a Abs. 1.

Monitoring

- Die Planspielstädte begrüßen ausdrücklich, dass die Pflicht zur Durchführung der Überwachungsmaßnahmen den Gemeinden und keinen anderen Institutionen übertragen wird und der Spielraum zur Ausgestaltung der Überwachung für unterschiedliche Gemeindegrößen und Verwaltungsstrukturen geeignete Lösungen ermöglicht.
- Die Planspielstädte halten die in § 4 Abs. 3 enthaltene Informationspflicht der Behörden über die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung der Bauleitpläne ergeben, für unverzichtbar.
- Von einer Planspielstadt wird angeregt, die in § 4 Abs. 3 des Gesetzentwurfs enthaltene Regelung dem § 4c zuzuordnen, da hier die Frage der Zusammenarbeit im Monitoring begründet wird (Bocholt).

Vereinfachtes Verfahren

- Die Erweiterung des Anwendungsbereichs des vereinfachten Verfahrens auf Bestand sichernde Neuplanungsfälle und die Freistellung von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung werden übereinstimmend begrüßt.

- Drei Planspielstädte würden abweichend vom Gesetzentwurf eine Vollregelung der Verfahrensmodalitäten in § 13 begrüßen, die die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umfasst (Bocholt, Freising, Leipzig). Die Planspielstadt Bocholt regt ergänzend hierzu an, dass bei der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren wie im geltenden Recht die Einräumung einer angemessenen Frist genügen soll.

III. Sonstige Änderungen im Recht der Bauleitplanung

Verpflichtung zur Überprüfung des Flächennutzungsplans

- Die Einführung einer Verpflichtung zur Überprüfung des Flächennutzungsplans nach § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB-Entwurf wird von Leipzig, Bochum, Reutlingen, Parchim und Forst befürwortet und von Bocholt, Freising und Cloppenburg abgelehnt. Für den Fall der Einführung der Überprüfungsverpflichtung regen die Planspielstädte die Schaffung einer Übergangsregelung an.

Modifizierung der Regelungen zu den Zielen der Bauleitplanung, zum Katalog der insbesondere zu berücksichtigenden Belange und zur Bodenschutzklausel

- Gegen die Änderungen der Regelungen zu den Zielen der Bauleitplanung, zum Katalog der insbesondere zu berücksichtigenden Belange und zur Bodenschutzklausel bestehen keine grundlegenden Bedenken. Zum Teil werden sie ausdrücklich begrüßt.

Planerhaltungsvorschriften

- Die Neuregelung wird von fünf Planspielstädten begrüßt oder zumindest als unproblematisch angesehen (Bocholt, Bochum, Forst, Freising, Leipzig).
- Zum Teil wird eine Angleichung der Normenkontrollfrist in § 47 VwGO und der Frist des § 215 Abs. 1 BauGB-Entwurf angeregt (Bocholt, Bochum).
- Die Planspielstadt Forst hat zu diesem Themenkomplex keine Stellung genommen.

IV. Begriff der Landwirtschaft, Darstellung von Vorrang- und Eignungsflächen sowie von Belastungsflächen im Flächennutzungsplan, Vorhaben zur Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas

Vorhaben der Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas

- Die Landkreise und Städte Cloppenburg und Parchim sowie die Städte Leipzig, Forst und Bocholt stellen fest, dass die grundsätzliche Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans bei Vorhaben zur Herstellung und Nutzung von Energie aus Biomasse besteht. Hiervon sollten nur Biogasanlagen ausgenommen sein, die eine Feuerungs-wärmeleistung von bis zu 0,5 MW aufweisen und einem landwirtschaftlichen Betrieb nach Nummer 1 oder einer gewerblichen Tierhaltung nach Nummer 4 dienen.
- Darüber hinaus sollen Vorschriften über den Betrieb der Anlagen, Technische Standards sowie den Erwerb der Sachkunde der Betreiber erlassen werden.
- Die übrigen Planspielstädte enthalten sich eines Votums.

Begriff der Landwirtschaft

- Die Planspielstädte Freising, Bocholt, Parchim und der Landkreis Parchim haben keine Bedenken gegen die Neuregelung des Landwirtschaftsbegriffs in § 201 BauGB-Entwurf. Die Stadt und der Landkreis Cloppenburg lehnen die vorgesehene Regelung ab. Die Planspielstädte Bochum, Leipzig, Reutlingen, und Forst enthalten sich eines Votums.

Darstellung von Vorrang- oder Eignungsflächen

- Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehenen Darstellungsmöglichkeiten von Vorrang- und Eignungsflächen für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 in § 5 Abs. 2 Nr. 11 BauGB-Entwurf. Der Landkreis Cloppenburg schlägt vor, die vorgesehene Darstellungsmöglichkeit von Eignungsflächen auch auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auszudehnen.
- Alternativ unterbreitet der Landkreis Cloppenburg einen weiteren Regelungsvorschlag zur Steuerung auch von landwirtschaftlichen Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der nicht grundsätzlich alle Betriebe gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in die Steuerung einbezieht, sondern nur solche, die in Gemeinden hoher Viehdichte liegen:
 - ▲ Regelung, dass einem Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 öffentliche Belange bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 35 Abs. 3 Satz 3 in der Regel auch dann entgegenstehen, wenn die Viehdichte eines Gemeindegebiets den Wert von 2 GV/ha landwirtschaftlicher Nutzfläche bereits überschreitet.

Darstellung von Belastungsflächen

- Die Planspielstädte sprechen sich mit Ausnahme des Landkreises und der Stadt Cloppenburg für die vorgesehene Regelung zur Darstellungsmöglichkeit von Belastungsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 12 BauGB-Entwurf aus.
- Über das Planspiel hinaus unterbreitet der Landkreis Cloppenburg einen eigenen Regelungsvorschlag zur Steuerung von landwirtschaftlichen Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB:
 - ▲ Regelung einer neuen Darstellungsmöglichkeit im Flächennutzungsplan, wonach Schutzflächen im Außenbereich dargestellt werden können, auf denen Tierhaltungsanlagen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind.

Zurückstellung von Baugesuchen zur Sicherung der Flächennutzungsplanung

- Die Planspielstädte begrüßen die beabsichtigte Neuregelung in § 15 Abs. 3 und 4 BauGB grundsätzlich, sprechen sich jedoch für eine Verlängerung des Zurückstellungszeitraums auf zwei Jahre aus. Der Landkreis und die Stadt Cloppenburg regen die Ausweitung der vorgesehenen Regelung auch auf Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an.

Rückbauverpflichtung privilegierter Vorhaben im Außenbereich

- Die Planspielstädte und Landkreise begrüßen die Einführung einer Rückbauverpflichtung für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 und befürworten, dass die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung auf die zur Stellungnahme des Bundesrates auf die einschränkende Voraussetzung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet.

V. Steuerung des Einzelhandels

Steuerung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich

- Die Planspielstädte befürworten die vorgesehene Regelung in § 34 Abs. 3 BauGB-Entwurf.
- Gegen die Entschädigungsregelung in § 238 Satz 3 BauGB-Entwurf bestehen keine Bedenken.

Ergänzung des Abstimmungsgebots benachbarter Gemeinden um raumordnerische Belange

- Die Ergänzung des Abstimmungsgebots benachbarter Gemeinden um raumordnerische Belange wird begrüßt.

VI. Satzungsrechtliche und vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten

Befristung und Bedingung von Festsetzungen in Bebauungsplänen

- Die Planspielstädte begrüßen insgesamt die vorgesehene Regelung zur Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB-Entwurf.
- Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung zur möglichen Befristung oder Bedingung vertraglicher Vereinbarungen nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-Entwurf.
- Die Planspielstädte haben keine Bedenken gegen die vorgesehene Erweiterung möglicher Gegenstände städtebaulicher Verträge in § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB-Entwurf.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB

- Gegen die Ausweitung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b und 24 BauGB bestehen insgesamt keine Bedenken.

Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB

- Die Planspielstädte Forst, Bocholt und Reutlingen regen die Prüfung an, ob bei der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung das vereinfachte Verfahren Anwendung finden kann.
- Die Planspielstädte und Landkreise Parchim und Cloppenburg sowie die Planspielstädte Bocholt und Forst sprechen sich für die Beibehaltung der Außenbereichssatzung aus. Sie regen an zu prüfen, ob bei einer Beibehaltung der Außenbereichssatzung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB-Entwurf Anwendung finden könnte. Die Planspielstädte Bochum, Leipzig, und Freising haben keine Bedenken gegen die vorgesehene Streichung der Außenbereichssatzung in § 35 Abs. 6 BauGB. Die Planspielstadt Reutlingen gibt mangels Erfahrung kein Votum ab.

Wegfall der Teilungsgenehmigung

- Die Planspielstädte Bochum, Leipzig, Reutlingen, Forst und Cloppenburg, die die satzungsrechtliche Teilungsgenehmigung anwenden, sprechen sich für die Beibehaltung der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung aus.
- Unter den Planspielstädten, die die satzungsrechtliche Teilungsgenehmigung nicht anwenden oder nicht über das Rechtsinstrument der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung verfügen, hat die Stadt Freising keine Bedenken gegen die Streichung der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung. Die Stadt Parchim enthält sich eines Votums, die Stadt Bocholt macht keine Probleme geltend.
- Gegen die vorgesehene Regelung des § 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf haben die Städte ohne Anwendungspraxis Bocholt und Freising keine Bedenken und insoweit auch keine praktischen Probleme vorgetragen. Unter den Planspielern mit Anwendungserfahrung ist das Votum uneinheitlich: Seitens der Stadt Leipzig wird die Neuregelung in Bezug auf die am Bau Beteiligten ausdrücklich begrüßt, wengleich davon keine Erleichterungen

für Baugenehmigungsverfahren erwartet werden. Die Stadt Cloppenburg bezweifelt die Wirksamkeit des § 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf, wenn den Gemeinden die entsprechenden Vollzugsrechte und -instrumente nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Stadt Reutlingen lehnt die Neuregelung ab.

- § 19 Abs. 3 BauGB-Entwurf wird von allen Planspielbeteiligten in dieser Form kritisch betrachtet. Insbesondere wird angeregt, das Zusammenspiel von § 19 Abs. 2 und 3 im Gesetz zu verdeutlichen. Die Stadt Bocholt führt ergänzend aus, dass für eine Anwendung des § 19 Abs. 3 BauGB-Entwurf Ergänzungen erforderlich sind.

Veränderungssperre

- Gegen die vorgesehene Neuregelung in § 14 Abs. 3 BauGB bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

VII. Umlegung

Vereinfachte Umlegung anstelle der Grenzregelung

- Die Neuregelung zur vereinfachten Umlegung wird begrüßt.
- Von drei Planspielstädten wird ergänzend angeregt, eine von § 80 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BauGB-Entwurf abweichende Regelung zu ermöglichen, wenn die betroffenen Eigentümer dem zustimmen (Bocholt, Bochum, Leipzig).
- Von zwei Planspielstädten wird ergänzend vorgeschlagen, als „Kann-Bestimmung“, die Anordnung einer Verfügungs- und Veränderungssperre in Bezug auf die der Umlegung unterworfenen Grundstücke zu ermöglichen (Forst, Leipzig).

Mehrwertabführung bei der Verteilung nach Flächen

- Die Regelung zur Mehrwertabführung in § 58 Abs. 1 wird übereinstimmend begrüßt. Die Planspielstädte Leipzig und Reutlingen schlagen ergänzend redaktionelle Verbesserungen vor.

Anwendungsvoraussetzungen bei der Umlegung ohne qualifizierten Bebauungsplan

- Die Regelung zu den Anwendungsvoraussetzungen bei der Umlegung ohne qualifizierten Bebauungsplan und die damit einhergehenden systematischen Umstellungen werden übereinstimmend begrüßt.

Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 55 Abs. 2

- Die Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 55 Abs. 2 wird grundsätzlich begrüßt.

Anwendungsbereich von § 59 Abs. 5 und 8 und § 61 Abs. 1 Satz 2 bei Umlegungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

- Die klarstellende Bestätigung, dass § 59 Abs. 5 und 8 BauGB-Entwurf nur bei Umlegungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen anzuwenden ist, wird zum Teil ausdrücklich begrüßt, im Übrigen aber zumindest akzeptiert.
- Die Planspieler regen an, abweichend vom Regierungsentwurf § 61 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch zur Anwendung kommen zu lassen, wenn eine Umlegung ohne Bebauungsplan durchgeführt wird.

Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über den Antrag eines Eigentümers auf Anordnung der Umlegung

- Die Einführung eines Anspruchs auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über den Antrag eines Eigentümers auf Anordnung der Umlegung wird überwiegend begrüßt (Bocholt, Bochum, Leipzig, Reutlingen). Die Planspielstadt Forst spricht sich gegen die Neuregelung aus.

Abschaffung der Möglichkeit zum Verzicht auf die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 50 Abs. 1 Satz 2)

- Die Abschaffung der Möglichkeit zum Verzicht auf die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 50 Abs. 1 Satz 2) wird überwiegend begrüßt (Bocholt, Bochum, Leipzig, Reutlingen). Die Planspielstadt Forst spricht sich für die Beibehaltung der Regelung aus.

Änderung der Regelung der Möglichkeit, eine unwesentliche Änderung des Umlegungsgebiets ohne förmliche Änderung des Umlegungsbeschlusses vorzunehmen (§ 52 Abs. 3)

- Die Neuregelung von § 52 Abs. 3 wird nur mit Einschränkungen begrüßt. Es wird angefragt, klarzustellen, dass nur bei einer Verkleinerung des Umlegungsgebiets auf die ortsübliche Bekanntmachung verzichtet werden kann.
- Drei Planspielstädte regen an, bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 52 Abs. 3 auch von der Pflicht nach § 53 Abs. 2 zur Auslegung der geänderten Bestandskarte und des geänderten Bestandsverzeichnisses abzusehen (Bocholt, Forst, Leipzig).
- Die Planspielstädte Bochum und Freising enthalten sich.

Abschaffung der Möglichkeit von der Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses abzusehen (§ 53 Abs. 2 Satz 3)

- Die Abschaffung der Möglichkeit von der Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses abzusehen (§ 53 Abs. 2 Satz 3) wird begrüßt.

Redaktionelle Umstellungen wegen des Wegfalls der Vorschriften über die Teilungsgenehmigung

- Aus den redaktionellen Umstellungen wegen des Wegfalls der Vorschriften über die Teilungsgenehmigung ergeben sich keine Probleme.

Aufschiebende Wirkung bei Rechtsmitteln gegen Umlegungsbeschluss und Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans

- Die Änderungen und Erweiterungen von § 212a werden begrüßt.

VIII. Stadtumbau und Soziale Stadt

Stadtumbau als eigener dritter Teil des Zweiten Kapitels

- Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Grundsatzentscheidung des Gesetzgebers, den Stadtumbau in einem eigenständigen Teil des BauGB zu regeln.

Definition und Zielsetzungen von Stadtumbaumaßnahmen

- Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung in § 171a BauGB-Entwurf.

Festlegung des Maßnahmengebiets; Stadtentwicklungskonzept; Verfahren

- Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung des § 171b BauGB-Entwurf. Die Planspielstadt Leipzig regt ergänzend an, eine gesetzgeberische Aussage zur Zulässigkeit großflächiger Stadtumbaugebiete und ggf. auch zur zeitlichen Begrenzung der Stadtumbaumaßnahme zu treffen.

Stadtumbauvertrag

- Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung des § 171c BauGB-Entwurf im Grundsatz. Die Planspielstädte Forst und Leipzig regen die Ergänzung möglicher Gegenstände des Stadtumbauvertrags durch die Aufnahme von Infrastrukturmaßnahmen bzw. Zwischennutzungen und Übernahme von Folgekosten an.

Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

- Die Planspielstädte befürworten § 171d BauGB-Entwurf im Grundsatz. Die Stadt Bocholt regt an, bei den vorgesehenen Regelungen in § 171d Abs. 2 und 3 BauGB-Entwurf auf die Genehmigungsvorbehalte nach § 14 oder §§ 144, 145 BauGB zurückzugreifen. Die Stadt Leipzig regt an, bei der vorgesehenen Regelung des § 171d Abs. 3 BauGB-Entwurf auf die Formulierung des § 145 Abs. 2 BauGB zurückzugreifen.

Soziale Stadt

- Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Aufnahme von Regelungen zur Sozialen Stadt in einem eigenständigen Teil des BauGB (im Grundsatz).

Anwendungsbereich der sozialen Stadt

- Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehenen Regelungen in § 171e Abs. 1 und 2 im Grundsatz. Die Stadt Leipzig regt an, das Zügigkeitsgebot zu überdenken.

Festlegung des Maßnahmegebiets; Stadtentwicklungskonzept; Verfahren

- Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung in § 171e Abs. 3 und 4 BauGB-Entwurf. Mit Ausnahme der Stadt Leipzig halten die Planspielstädte die Regelungen zur Einrichtung einer Koordinierungsstelle für ausreichend.

Einsatz von Städtebauförderungsmitteln

- Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung in § 171e Abs. 6 BauGB-Entwurf.

I. Einführung

1. Anlass und Gegenstand des Planspiels

Beauftragt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen führte das Deutsche Institut für Urbanistik gemeinsam mit der Forschungsgruppe Stadt + Dorf – Prof. Dr. Rudolf Schäfer ein Planspiel zum Regierungsentwurf für das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) in sechs Städten sowie zwei Landkreisen mit ihren jeweiligen Kreisstädten durch. Das Gesetz dient unter anderem der Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme vom 27. Juni 2001 (Amtsbl. EG L 197/32), die bis zum 20. Juli 2004 in das Recht der Mitgliedstaaten umgesetzt werden muss. Die Umsetzung der vorgenannten Richtlinie war Anlass auch an anderer Stelle im Baugesetzbuch Änderungen vorzunehmen.

Gegenstand des Planspiels waren nur die Neuregelungen bzw. Änderungen im BauGB (Artikel 1 EAG Bau) sowie die Änderungen im UVPG (Artikel 3 EAG Bau), soweit sie sich auf das Recht der Bauleitplanung auswirken. Demgegenüber blieben die Änderungen im Recht der Raumordnung sowie der Verwaltungsgerichtsordnung und des Bundesnaturschutzgesetzes (Artikel 2 und 4 bis 6 EAG Bau) unberücksichtigt.

Wie bei früheren Gesetzgebungsverfahren wurde das Planspiel in Form eines Vorab-Testes mit den künftigen Normanwendern durchgeführt. Mit dem Planspiel wurde im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens vor allem überprüft, ob und inwieweit die vorgesehenen Änderungen und Neuregelungen praktikabel, problemadäquat und wirksam sind. Im Einzelnen wurden dabei folgende Prüfkriterien zugrunde gelegt:

- Ausrichtung der Regelung auf das vorgegebene Ziel (Grad/Vollständigkeit, Vermeidung der Einbeziehung von nicht dazugehörigen Sachverhalten, notwendige Differenzierung der Sachverhalte, Widerspruchsfreiheit, Auswirkungen auf bereits vorhandene Regelungen),
- Geeignetheit der vorgesehenen Maßnahmen zur Zielerreichung (Durchsetzbarkeit, Vollzugsaufwand, Kosten- und Nutzenabschätzung),
- Verständlichkeit und Eindeutigkeit (präzise Wortwahl, einheitliche Terminologie),
- Praktikabilität vorgesehener Verwaltungsabläufe,
- Erkenntnisse für Verbesserungen der Gesetzesformulierungen, den Erlass von ergänzenden Durchführungsvorschriften oder Richtlinien sowie die Erforderlichkeit und Gestaltung von Informations- und Fortbildungsmaßnahmen.

Einschränkende Ausgangsbedingung des Prüfauftrags im Rahmen des Planspiels war, dass die europarechtlich bestehenden Regelungserfordernisse nicht in Frage gestellt werden konnten, da der deutsche Gesetzgeber insoweit keinen Gestaltungsspielraum besitzt. Die

Richtlinie definiert bereits Ziele und mögliche Wege zur Umsetzung in das nationale Recht, an die sich der deutsche Gesetzgeber halten muss.

2. Planspielstädte und Planspiellandkreise

Auf der Grundlage abgestimmter Auswahlkriterien wurden folgende sechs Städte zur Durchführung des Planspiels ausgewählt:

	<i>Einwohner</i>	<i>Bundesland</i>
Bochum	395 000 EW	Nordrhein-Westfalen
Leipzig	496 000 EW	Sachsen
Bocholt	73 000 EW	Nordrhein-Westfalen
Reutlingen	110 000 EW	Baden-Württemberg
Forst	24 000 EW	Brandenburg
Freising	47 000 EW	Bayern

Da erwartet wurde, dass die mit der Novelle auch angesprochenen Fragen zur Steuerung der Massentierhaltung und der Privilegierung von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse im Außenbereich nur in bestimmten ländlich geprägten Landesteilen von größerer Relevanz sind, wurden ergänzend und speziell für diesen Themenkomplex zwei Landkreise mit ihren Kreistädten in das Planspiel einbezogen, für die damit aufgeworfenen Fragen von erheblicher praktischer Bedeutung sind.

	<i>Einwohner</i>	<i>Bundesland</i>
Landkreis Cloppenburg	150 000 EW	Niedersachsen
Stadt Cloppenburg	29 286 EW	
Landkreis Parchim	108 000 EW	Mecklenburg-Vorpommern
Stadt Parchim	20 419 EW	

Die Auswahlentscheidung berücksichtigte folgende Kriterien:

- Einbeziehung von Städten und Gemeinden unterschiedlicher Größe.
- Einbeziehung unterschiedlicher Landesteile: Grob wurde zwischen den Regionen Ost, Nord/Nord-West und Süd/Süd-West unterschieden, wobei jede Region mit mindestens zwei Städten/Gemeinden beteiligt sein sollte.
- Mitwirkungsbereitschaft und Mitwirkungsfähigkeit der Städte und Gemeinden.
- Relevanz der vom Gesetzentwurf berührten Aufgabenfelder für die Städte.

3. Ablauf des Planspiels

Grundkonzept des Planspiels ist die Anwendung eines Regelungsentwurfs auf konkrete Fälle durch reale Verwaltungseinheiten und sonstige Betroffene. Der planspielhafte Test erfolgt also durch die in den Verwaltungen der Planspielstädte üblicherweise mit dem geregelten Aufgabenbereich befassten Personen. Um diesen Personen die planspielhafte Überprüfung der Neuregelungen zu erleichtern, wurde auf der Grundlage des zu testenden Gesetzentwurfs ein Prüfprogramm erarbeiten, an dem sich die beteiligten Verwaltungen orientieren konnten. Arbeitsschritte und Fragestellungen wurden, bezogen auf die jeweiligen Vorschriften, konkretisiert. Das Prüfprogramm basierte zunächst auf dem Referentenentwurf vom 3. Juni 2003 und wurde nach dem Beschluss der Bundesregierung zum Regierungsentwurf vom 15. Oktober 2003 aktualisiert.

Unterstützt durch das Difu und die Forschungsgruppe Stadt + Dorf wurden von den dazu bestimmten fachlich zuständigen Personen der Planspielstädte Bauleitplanverfahren und sonstige für den Praxistest relevante Vorgänge und Sachverhalte aus der bisherigen Praxis der beteiligten Verwaltungen gesichtet und eine Auswahl geeigneter Verfahren getroffen. Anhand der ausgewählten Verfahren wurde die Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen durchgespielt. Die Ergebnisse des Praxistestes wurden auf der Grundlage des mit dem Arbeitsprogramm vorgegebenen Fragenkatalogs für jede Planspielstadt zunächst gesondert festgehalten und dann in dem hier vorgelegten Bericht durch das Difu und die Forschungsgruppe Stadt + Dorf zusammengefasst.

Die Präsentation des Planspiels durch die Planspielstädte und Planspiellandkreise erfolgt am 1. März 2004 auf Einladung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vor Mitgliedern des zuständigen Ausschusses des Deutschen Bundestages für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und der mitberatenden Ausschüsse.

4. Möglichkeiten und Grenzen des Planspiels

Das Verwaltungsplanspiel bietet die Möglichkeit, über die theoretische Plausibilität und Folgerichtigkeit der erstrebten gesetzlichen Änderungen hinaus auch deren praktische Relevanz und Handhabbarkeit zu erproben. Dabei dürfen aber die Grenzen eines Planspiels nicht aus dem Blickfeld geraten.

4.1 Authentizität, nicht Repräsentativität

Das Planspiel kann keinen Anspruch auf Repräsentativität seiner Ergebnisse erheben. Dazu ist die Anzahl der Kommunen, die in ein Planspiel einbezogen werden können, zu gering. Allerdings sind die Planspielkommunen so ausgewählt worden, dass ihre Verwaltungskraft und ihre Problemlagen typisch für die deutschen Kommunen sind. Wenn also auch keine Repräsentativität gegeben ist, so haben die Ergebnisse als Aussagen typischer Normanwender doch ihr eigenes Gewicht.

Hinzu kommt, dass das Planspiel den Gesetzgeber unmittelbar mit dem Normanwender konfrontiert. Die Aussagen des Planspiels sind daher in hohem Maße authentisch. Hier kommt unmittelbar die Stimme der direkten Normanwender zur Geltung. Die Abgeordneten können sich in Diskussionen mit den Planspielerinnen und Planspielern einen eigenständigen und unmittelbaren Eindruck von der Reaktion der Verwaltungspraxis auf das beabsichtigte Gesetzgebungsvorhaben verschaffen.

4.2 Verwaltungspraxis, nicht Politik

Das Planspiel verfolgt keine politischen Absichten. Eine politische Wertung des Gesetzgebungsvorhabens daraufhin, ob die angestrebten Ziele sinnvoll sind oder nicht, ist nicht Aufgabe des Planspiels. Das Planspiel ermöglicht aber eine Beurteilung der praktischen Handhabbarkeit der Novellierung, ihrer voraussichtlichen Folgen für die Verwaltungspraxis und der vermutlichen Eignung zur Zielerreichung. Das Planspiel kann daher beispielsweise die Verbandsstellungen nicht ersetzen, aber in praktischer Hinsicht ergänzen.

Aus diesem Grund kann es auch nicht Aufgabe des Planspiels sein, eigene Gesetzgebungsalternativen mit neuen politischen Zielen zu erstellen. Wohl aber können die Normanwender aus ihrer praktischen Erfahrung heraus zur Erreichung der Ziele des Gesetzgebungsvorhabens alternative Formulierungsvorschläge unterbreiten oder im Einzelfall auch alternative Maßnahmen zur Erreichung der vorgegebenen Ziele vorschlagen.

4.3 Kommunalverwaltung, nicht Kommunalpolitik

Normadressat der im Planspiel geprüften Regelungen sind primär die Kommunalverwaltungen, aber auch die politischen Organe der Kommunen sowie die Bürgerinnen und Bürger einschließlich verschiedener sie vertretender Berufsgruppen. Das Planspiel ist jedoch als Verwaltungsplanspiel angelegt und bezieht daher ausschließlich die Akteure in den Kommunalverwaltungen ein. Erfasst werden kann deshalb primär nur deren Sichtweise und spezifische Interessenlage. Auswirkungen auf den Aufgaben- und Lebensbereich anderer Normadressaten können nur vermittelt über die Einschätzungen der beteiligten Planspielerinnen und Planspieler aus den Kommunalverwaltungen beschrieben werden.

II. Umweltprüfung

Die Planspielstädte haben anhand geeigneter, überwiegend bereits abgeschlossener Bebauungsplanverfahren die Verständlichkeit, Praktikabilität und Sachgerechtigkeit der Neuregelung sowie ihre Kompatibilität mit der bisherigen Praxis praktisch nachvollzogen und getestet. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung wurde zwischen Neuaufstellungs- und Änderungsverfahren differenziert. Insbesondere wurde je ein exemplarischer Umweltbericht für einen Bebauungsplan nach den Anforderungen des Gesetzentwurfs konzipiert und dieser mit der bisherigen Praxis bei UVP-pflichtigen und bei nicht UVP-pflichtigen Bebauungsplänen verglichen.

1. Umweltprüfung für alle Bauleitpläne (ohne Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren)

Neuregelung

Der Gesetzentwurf schreibt für alle Flächennutzungspläne und Bebauungspläne die Durchführung einer Umweltprüfung vor. Von der Umweltprüfung kann nur abgesehen werden, wenn die neu gefassten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren vorliegen. Grundsätzlich wäre auch eine sehr differenzierte Regelung zur Abgrenzung prüfungspflichtiger von nicht prüfungspflichtigen Bebauungsplänen vorstellbar gewesen, wie sie derzeit in den §§ 3a bis 3e UVPG und im Anhang zum UVPG für projektbezogene Bebauungspläne zu finden ist. Hierauf wird im vorliegenden Gesetzentwurf verzichtet, um ein einheitliches Verfahren zu schaffen und schwierige, den Verwaltungsvollzug belastende Abgrenzungsfragen zu vermeiden.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Der Ansatz des Gesetzentwurfs sowohl Flächennutzungspläne als auch grundsätzlich alle Bebauungspläne, soweit sie nicht im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden können, einer Umweltprüfung zu unterziehen, wird zum Teil ausdrücklich begrüßt, im Übrigen angesichts der europarechtlichen Erfordernisse zumindest als sachgerecht akzeptiert.

Begründung:

Zur Begründung wird von zwei Planspielstädten darauf abgestellt, dass die Abgrenzung zwischen UVP-pflichtigen und nicht UVP-pflichtigen Bebauungsplänen nach den Bestimmungen des UVPG (§§ 3c bis 3e und Anlage zum UVPG) in der Vergangenheit zum Teil Probleme bereitet habe (**Bochum, Leipzig**). In Bochum sei deshalb in Zweifelsfällen und in Leipzig grundsätzlich – mit Ausnahme einiger eindeutig nicht UVP-pflichtiger Pläne – bei allen Bebauungsplänen eine UVP vorgenommen worden. Aus diesem Grund sei zu begrüßen, dass

der Gesetzentwurf grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung vorsehe. Abgrenzungsfragen im Rahmen von Vorprüfungen nach dem UVP-Gesetz wurden allerdings von den anderen Planspielstädten nicht konstatiert, was im Falle von **Forst, Freising und Reutlingen** auf fehlende oder nur geringe praktische Relevanz für diese Städte zurückzuführen ist.

Die beiden Großstädte weisen übereinstimmend darauf hin, dass mit der freiwilligen Durchführung eine UVP kein erheblicher Mehraufwand verbunden gewesen sei. Insbesondere müssten nicht weniger aber auch nicht mehr Fachgutachten eingeholt werden, als bei einer konventionellen Durchführung des Planungsverfahrens ohne förmliche Umweltprüfung (**Bochum**). Nach Einschätzung der Planspielstadt **Leipzig** betraf der Mehraufwand insbesondere die redaktionelle Umarbeitung vorhandener Inhalte in einem der Gliederung des § 2a BauGB entsprechenden Umweltbericht sowie zusätzliche Abstimmungstermine z.B. zur Ergebnisvorstellung.

Die anderen Planspielstädte sehen sich veranlasst, den zusätzlichen Aufwand gegenüber der bisherigen Praxis bei Bebauungsplänen ohne Umweltverträglichkeitsprüfung offen zu legen. Im Ergebnis wird allerdings festgestellt, dass der für die Umweltprüfung erforderliche Mehraufwand – soweit er das Planungsverfahren und den Gegenstand der Begründung betrifft – lediglich formaler Art und nach Abschluss der Umstellungsphase eher gering sei. Unsicherheiten bestehen allerdings zum Teil hinsichtlich der Einschätzung zum Aufwand der nach § 4c BauGB-Entwurf gebotenen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung der Pläne und im Fall der Planspielstadt Reutlingen auch hinsichtlich des Koordinierungsaufwands.

Begrüßt wird, dass der Gesetzentwurf die Gemeinden mit der Ausweitung des Anwendungsbereichs für das vereinfachte Verfahren auf bestandsichernde Bebauungspläne nicht unerheblich entlastet, da für diese Bebauungspläne schlanke Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden können. Vor allem wurde auf bestandsichernde Bebauungspläne aufmerksam gemacht, die zum Beispiel dazu dienen, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nach den Einzelhandelskonzeptionen nicht integrierten Standorten zu vermeiden (**Bocholt, Bochum, Leipzig**) und die nach § 13 BauGB-Entwurf künftig in der Regel im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden können. In einigen Planspielstädten gibt es eine Vielzahl entsprechender Bebauungspläne. In **Bochum** und **Bocholt** stellen sie derzeit sogar das Gros der Bebauungspläne dar.

Von entscheidender Bedeutung für die Zustimmung der Planspieler ist zudem, dass nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB-Entwurf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach den Erfordernissen des Einzelfalls festgelegt werden können. Übereinstimmend sind die Planspielstädte der Auffassung, dass die systematische Erfassung und Bewertung aller (nicht nur der erheblichen) Belange unangemessenen Aufwand erzeugen würde. Die Umweltprüfung müsse sich daher auf die Schutzgüter konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken könne. Nach dem Gesetzentwurf wird der materielle Prüfumfang also nicht erweitert, sondern lediglich ein zu beherrschender formaler Mehraufwand zu erwarten sein.

Bei zahlreichen Bebauungsplänen aus den vergangenen Jahren seien keine oder nur geringe erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten gewesen. Die Planspielstadt **Bocholt** weist insoweit auch auf Bebauungspläne für neue Wohngebiete auf ausgeräumten Ackerstandorten hin. Eingriffe in Natur und Landschaft könnten in diesen Fällen meistens vermieden (Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen) und im Übrigen ausgeglichen werden. Andere erhebliche Umweltauswirkungen seien in diesen Fällen regelmäßig nicht zu erwarten. Dies zeige, wie wichtig es sei, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung angemessen zu gestalten. Vertiefte Prüfungen seien nur für solche Umweltbelange gerechtfertigt, auf die sich die Planung in erheblicher Weise nachteilig auswirke.

Schließlich legt die Planspielstadt **Bocholt** Wert auf die Feststellung, dass sich durch die neuen Anforderungen keine Nachteile im Wettbewerb mit den benachbarten Städten und Gemeinden in den Niederlanden um die Ansiedlung von Investitionsvorhaben ergeben dürften.

2. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Neureglung:

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 des Gesetzentwurfs legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und mit welchem Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die sachgerechte Abwägung erforderlich ist. Die Vorschrift zielt darauf, die Rolle der Gemeinde bei der Vorbereitung eines effizienten Aufstellungsverfahrens zu unterstreichen, ohne der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades die Bedeutung eines selbständigen, einer gesonderten Beschlussfassung zuzuführenden und anfechtbaren Verfahrensschritts zukommen zu lassen (Begründung zum Gesetzentwurf BT-Drs. 15/2250, S. 41). Die Regelung steht dabei im Kontext der durch die Plan-UP-Richtlinie ebenfalls geforderten frühzeitigen Behördenbeteiligung, die nach dem geplanten § 4 Abs. 1 dazu dient, die Behörden insbesondere dazu aufzufordern, Stellungnahmen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Auch die entsprechende Ergänzung der Regelung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zielt auf eine Erweiterung ihrer Funktion um den Aspekt, Hinweise zum erforderlichen Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Absatz 1 Satz 2 der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a verweisen darauf, dass die Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte berücksichtigen muss. Die Begründung zum Gesetzentwurf führt insofern aus, dass sich bei Berücksichtigung dieser Regelung in der praktischen Handhabung grundsätzlich durch die integrierte Umweltprüfung kein zusätzlicher Verfahrensaufwand ergeben sollte.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB-Entwurf getroffene Regelung zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird als unverzichtbare Kernvorschrift von allen Planspielstädten begrüßt. Dies gilt auch für die Regelungen zur Abschichtung und zum maßgeblichen Wissensstand sowie den zeitgemäßen Prüfungsmethoden.

Drei Planspielstädte begrüßen, dass der Erheblichkeitsbegriff den Gemeinden einen weiten Spielraum lässt. Sie regen ergänzend an, den Erheblichkeitsbegriff in Durchführungsbestimmungen (z.B. als Checklisten oder Kriterienlisten) mindestens aber in Arbeitshilfen zeitnah zum In-Kraft-Treten des Gesetzes zu konkretisieren (**Bocholt, Freising, Leipzig**).

Begründung:

Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens könne auf der Basis einer Checkliste festgestellt werden, welche Schutzgüter und Umweltbelange von der Planung erheblich berührt werden und auf diese Weise der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auf das im konkreten Fall angemessene, das heißt auf das sich aus dem Abwägungsgebot ergebende Maß zugeschnitten werden (**Bochum, Forst, Freising, Reutlingen**). Es könnten auf diese Weise die erheblichen von den unerheblichen Auswirkungen getrennt und die anschließende Umweltprüfung formal „entfrachtet“ werden. Auch der Umweltbericht könne kürzer ausfallen. Schließlich könne die Behördenbeteiligung zur Festlegung des Untersuchungsumfangs sinnvoll integriert werden (**Reutlingen**). In ähnlicher Weise äußern sich auch andere Planspielstädte.

Der in Absatz 1 Satz 2 der Anlage enthaltene Hinweis, dass die Ermittlung sich auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfungsmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann, wird als wichtiges Element einer angemessenen Ausgestaltung der Umweltprüfung angesehen. Es werde deutlich, dass der Umfang der Prüfung sich nach dem Inhalt des Plans richten müsse. Dabei komme es allerdings weniger auf den Detaillierungsgrad des Plans als auf die sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Anforderungen an. Im Übrigen seien die durch die Rechtsprechung des BVerwG definierten Maßstäbe zur Untersuchungstiefe bei Bauleitplänen weiter anwendbar (**Bochum**). Soweit auch die anderen Planspielstädte sich hierzu äußern, zielt die Argumentation in die gleiche Richtung.

Durch die Beschränkung auf den gegenwärtigen Wissensstand werde einerseits klargestellt, dass veraltete Erkenntnisse nicht zu verwenden seien. Andererseits werde aber auch klargestellt, dass Grundlagenforschung über den gegenwärtigen Wissensstand hinaus nicht Aufgabe der Gemeinde sei und nicht verlangt werden könne. Die Gemeinde werde sich dabei auf die Stellungnahmen der Fachbehörden verlassen müssen. Aus dem Begriff „zeitgemäße Prüfungsmethoden“ ergebe sich, dass dem aktuellen Stand der Wissenschaft entsprechende Prüfmethoden zu verwenden seien. Veraltete Methoden seien damit ausgeschlossen. Andererseits müssten aber auch keine neuen Prüfmethoden entwickelt werden (**Leipzig**, ähnlich **Bocholt**).

Zum Teil wird darauf hingewiesen, dass bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs der Umweltprüfung auf eine große Informationsdichte und diverse Untersuchungen, Gutachten und Planungen (z.B. Freiflächenplan, Landschaftsplan, Zentren- und Einzelhandelskonzepte) zurückgegriffen werden könne. Problematisch sei, dass die Planungen und Gutachten nicht immer aktuell seien (**Bochum, Bocholt**). Daneben wird die Bedeutung der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange erkannt und darauf hingewiesen, dass Vorabstimmungen mit einzelnen Behörden zu relevanten Teilfragen bereits heute bei entsprechendem Klärungsbedarf stattfinden. Wie üblich solche informellen Vorabstimmungen sind, hängt von der Art der Verwaltungsstruktur ab.

Die Planspielstadt **Bocholt** begrüßt, dass der Gesetzentwurf ein schriftliches Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausreichen lässt, um Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten und keinen Scoping-Termin erforderlich ist. Ein „großer“ Abstimmungstermin mit den maßgeblichen Umweltfachbehörden und Dienststellen wäre unter den Bocholter Verhältnissen sehr aufwändig, weil die Behörden ihren Sitz nicht in Bocholt hätten (z.B. Staatl. Umweltamt Herten) und zum Teil über das Kreisgebiet hinaus zuständig seien. Etwaige fehlende Informationen könnten in der Regel auf dem „kleinen Dienstweg“ abgefragt werden. Unter den Bedingungen der Großstadt **Leipzig** stellt sich dies anders dar. Hier wird ein Scoping-Termin als zweckmäßige Ergänzung der schriftlichen Beteiligung angesehen.

Nach Auffassung der Planspielstadt **Reutlingen** kann das Scoping dazu dienen, ohne großen Aufwand später im Umweltbericht tabellarisch darzustellen, welche Umweltbelange nicht erheblich berührt werden. Zur Begründung sei eine kurze textliche Erläuterung im Umweltbericht erforderlich und ausreichend, aus der hervorgehen müsse, dass überhaupt eine sachgerechte Festlegung des Untersuchungsumfangs stattgefunden habe, damit sie gegebenenfalls später nachvollzogen werden könne. Die Planspielstadt **Freising** könnte sich auch vorstellen, die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in der nach § 2a Satz 2 Nr. 3 BauGB-Entwurf erforderlichen Erklärung zum Umweltbericht zu erläutern.

Einige Planspielstädte weisen darauf hin, dass die Abgrenzung zwischen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen bei der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Teil schwierig sei und zwischen Verfahrensbeteiligten hierzu nicht selten unterschiedliche Auffassungen bestehen (**Bocholt, Freising, Leipzig**). Begrüßt wird aus diesem Grund, dass die Entscheidung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in die Hände der Gemeinden gelegt wird. Die Planspielstädte erhoffen sich insoweit weitere Unterstützung bei der Umsetzung. Wenn möglich solle der Erheblichkeitsbegriff in Durchführungsbestimmungen (z.B. als Checklisten oder Kriterienlisten) mindestens aber in Arbeitshilfen zeitnah zum In-Kraft-Treten des Gesetzes konkretisiert werden. Auch könne ein Verweis auf die Anlage 2 des UVPG hilfreich sein (Anwendung der fachlichen Kriterien). Nicht nur kleine Gemeinden seien damit überfordert, solche Checklisten selbst zu entwickeln.

Um den Vollzug der Neuregelung von Auseinandersetzungen über ihre sachgerechte Auslegung zu entlasten, sei es zudem hilfreich, wenn auch im Einführungserlass deutlich gemacht

würde, dass im Wesentlichen nur ein formeller Mehraufwand (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB-Entwurf) entsteht, der inhaltlich-materielle Aufwand im Regelfall jedoch nicht steige und wie bisher nur Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen seien, die für den jeweiligen Planungsfall relevant sind (**Bocholt**, ähnlich **Freising**).

Die Regelung, dass bei zeitlich nachfolgenden Bauleitplanverfahren auf bereits im Rahmen eines vorgelagerten Planungsverfahrens dokumentierte Ergebnisse einer Umweltprüfung zurückgegriffen und die Umweltprüfung auf zusätzliche und andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann, wird ebenfalls begrüßt. Zum Beispiel könnten im Rahmen der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung der Stadt **Leipzig** zuvor bereits durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfungen bei Bebauungsplänen oder konkreten Bau-Projekten genutzt werden. Die Erkenntnisse aus der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan könnten wiederum, bei nachfolgenden, aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen verwendet werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass häufig zusätzliche maßstabsgerechte Erhebungen für eine ganze Reihe von Umweltbelangen erforderlich sein dürften, da die vorgelagerte Maßstabsebene insoweit keine hinreichend konkreten Aussagen zu den Umweltauswirkungen ermöglichen (**Bocholt**). Auch sei die Qualität und Aktualität der vorliegenden Daten von entscheidender Bedeutung für ihre Verwertbarkeit (**Bochum, Leipzig**). Die Planspielstadt **Reutlingen** weist darauf hin, dass vor allem die Frage der Standortalternativen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorgeklärt werden sollte.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung kommen die Planspieler zu keinem grundsätzlich anderen Ergebnissen. Die bereits verfügbare Datengrundlage sei hier eher ausreichend, als für die konkretere Ebene der Bebauungsplanung. Im Fall einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ergebe sich gegenüber der derzeit geltenden Rechtslage kein größerer Prüfungsbedarf (**Bochum, Bocholt**). Da bei der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans vor dem Eintritt ins Verfahren immer auch eine umfassende Bestandsaufnahme und erheblicher Prüfungs- und Abstimmungsaufwand zu leisten seien, werde nach Auffassung der Planspielstadt **Freising** ein Mehraufwand durch die Notwendigkeit der Umweltprüfung nur in geringem Umfang und schwerpunktmäßig beim Dokumentationsumfang entstehen.

3. Gegenstand und Methodik der Umweltprüfung sowie Umweltbericht

Neuregelung:

Der Gesetzentwurf regelt in § 2 Abs. 4 Satz 1, dass die Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a durchgeführt wird und die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen umfasst (Begründung zum Gesetzentwurf BT-Drs. 15/2250, S. 41). Im Einzelnen hat der Gesetzentwurf folgende Regelungsstruktur:

- In § 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird ausgeführt, welche Belange (Schutzgüter und sonstige Aspekte) Gegenstand der Umweltprüfung sind.

- In Absatz 1 der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a wird ausgeführt, wie die Umweltprüfung durchzuführen ist und was „Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen“ bedeutet (Methodik für die Umweltprüfung).
- In Absatz 2 der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a wird ausgeführt, was der Umweltprüfung weiter zugrunde zu legen ist.
- Aus § 2 Abs. 4 Satz 1 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB-Entwurf ergibt sich, dass die Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht, der gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplans ist, zu beschreiben sind.

In Umsetzung der EU-rechtlichen Anforderungen wird schließlich in § 2a Satz 2 Nr. 3 BauGB-Entwurf verlangt, in einer Erklärung zum Umweltbericht die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt werden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, darzulegen. Diese Erklärung ist Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen grundsätzlich, dass der Gesetzgeber den Gegenstand der Umweltprüfung im Sinne von Checklisten geregelt hat.

Die Planspielstädte regen übereinstimmend an, die Regelung zur Methodik der Umweltprüfung und zum Inhalt des Umweltberichts in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB-Entwurf nach dem Vorbild der bisher in § 2a BauGB zu findenden Bestimmung über den Inhalt des Umweltberichts zu überarbeiten.

Begründung:

a) Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a

Die nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB-Entwurf maßgeblichen § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB-Entwurf sowie die Anlage zum Gesetz werden als Checkliste rechtsrelevanter Anforderungen verstanden. Eine solche Checkliste sei im Grundsatz positiv (**Bocholt**). Durch die gesetzlich vorgeschriebene Systematik würden die Übersichtlichkeit und die Vergleichbarkeit verschiedener Pläne gefördert und eine Überprüfung der Vollständigkeit erleichtert (**Bochum**).

Die Bezugnahme auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB-Entwurf wird als sachgerecht angesehen. Die Gliederung der Umweltberichte folgt den dort aufgeführten Schutzgütern und Belangen. Von der Planspielstadt **Bocholt** wird darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht wahrscheinlich grundsätzlich zu allen aufgeführten Belangen und nicht nur zu den für den Bebauungsplan relevanten zumindest kurz etwas gesagt werde, um auch formal keine Zweifel an der Vollständigkeit des Umweltberichts aufkommen zu lassen. Die weitere Auffächerung der Um-

weltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB-Entwurf führe deshalb auch zu einer Auffächerung des Umweltberichts allein aus formalen Gründen.

Mit der Bezugnahme auf § 1a BauGB haben die Planspielstädte ebenfalls keine Probleme. Lediglich die Städte Forst und Leipzig haben zur Gesetzessystematik in diesem Zusammenhang grundsätzliche Anmerkungen gemacht, die die Praktikabilität der Regelung aber nicht in Frage stellen. Die sich aus § 1a BauGB ableitende Notwendigkeit, die Eingriffe in Natur und Landschaft und die hierzu vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Umweltprüfung abzarbeiten, wird ohne erkennbare Probleme umgesetzt.

b) Verweis auf die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a

Die Kritik der Planspielstädte zielt im Kern auf die Formulierung der Anlage und die im Verhältnis zum geltenden Recht unklare Vorgabe zum Inhalt des Umweltberichts.

Zunächst weisen die Planspielstädte daraufhin, dass der Gesetzentwurf auf eine dem bisherigen § 2a BauGB entsprechende Regelung zum Inhalt des Umweltberichts verzichtet. Dies sei nachteilig, da die Ausarbeitung von Umweltberichten auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen durch die strukturierte Vorgabe zum Inhalt des Umweltberichts in § 2a BauGB erleichtert werde. Die Anforderungen an den Umweltbericht seien im Gesetzentwurf nur allgemein umrissen. Ein Mindestinhalt sei weder § 2a noch der Anlage zum Gesetz zu entnehmen. Dem Gesetzentwurf sei nicht zu entnehmen, dass und inwiefern die Anlage für die Ausarbeitung des Umweltberichtes relevant ist. Die Anlage nenne in ihrer Überschrift zwar den § 2a, erwähne in ihrem Wortlaut jedoch ausschließlich die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und nicht den Umweltbericht. Auch § 2a Nr. 2 verlange lediglich, dass die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem – wie auch immer gearteten – Umweltbericht darzulegen sind (**Leipzig**).

Ein weiterer Punkt sei die missverständliche Wortwahl vor allem im Einleitungssatz von Absatz 2 der Anlage. Nach dem Wortlaut der Anlage regule nur deren Absatz 1 den Gegenstand (i.S.v. Bestandteil) der Umweltprüfung. Die in Absatz 2 genannten Aspekte seien der Umweltprüfung demgegenüber zugrunde zu legen. Dies sei allerdings bei den in der Regelung genannten Aspekte überwiegend (Nrn. 1, 3, 4, 5 und 6) zu ungenau.

- Bei Nr. 1 stelle sich die Frage, wo die angesprochene Kurzdarstellung zu finden ist und wie sie der Umweltprüfung zugrunde gelegt werden soll.
- Bei Nr. 3 sei unklar, wie die Art, wie die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, der Umweltprüfung zugrunde gelegt werden können, da doch die Entscheidung über die Berücksichtigung oder Nicht-Berücksichtigung erst auf der Grundlage der Umweltprüfung erfolge.
- Unklar sei auch, warum, wie und an welcher Stelle die nach Nr. 4 geforderte Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde, der Umweltprüfung zugrunde gelegt werden kann.
- Gleiches gelte für die Maßnahmen zur Überwachung nach Nr. 5, die erst das Ergebnis der Umweltprüfung darstellen, sowie

- für die nach Nr. 6 geforderte allgemein verständliche Zusammenfassung, die denklogisch erst nach Abschluss der Umweltprüfung erarbeitet werden könne und der Umweltprüfung mithin nicht zugrunde gelegt werden kann.

Auch der Zusammenhang zwischen Umweltprüfung und Umweltbericht in § 2a Nr. 2 und in der Anlage könne deutlicher formuliert werden. Hier sei ggf. eine entsprechende Übernahme der in der „Plan-UP-Richtlinie“ enthaltenen Definition der Umweltprüfung hilfreich (**Leipzig**).

Die anderen Planspielstädte haben sich dieser Argumentation grundsätzlich angeschlossen. Die vorgeschlagene Regelungsstruktur gebe dem Gesetzesanwender keine eindeutige Vorgabe an die Hand (**Freising**, ähnlich **Forst, Leipzig**). Gehe man als Anhaltspunkt für eine Gliederung des Umweltberichts von den in der Anlage aufgeführten Punkten aus, zeige sich beim Versuch der Erstellung eines Umweltberichts aus einer vorgegebenen Planbegründung, dass diese „Gliederung“ nicht praktikabel sei, da z.B. erst in Abs. 2 die Punkte aufgeführt würden, die eigentlich am Anfang der Informationsermittlungen stehen und bei einzelnen Punkten wie z.B. Ausgleichsmaßnahmen, eine mehrfache Zuordnung möglich sei. Um in den einzelnen Kommunen zeitraubende Diskussionen über dieses Thema zu vermeiden und letztlich auch die Vergleichbarkeit der einzelnen Umweltberichte, vor allem im Hinblick auf zu erwartende gerichtliche Überprüfungen sicherzustellen, solle im Gesetz eine eindeutige Vorgabe für die Struktur des Umweltberichts erfolgen (**Freising**).

Die Planspielstadt **Leipzig** hat aufbauend auf ihren Erfahrungen mit Umweltberichten aus den letzten zwei Jahren einen Abgleich der sich aus in der derzeit geltenden Fassung von § 2a BauGB und der Anlage zum BauGB-Entwurf ergebenden Anforderungen gemacht (vgl. Tabelle). Daran zeige sich, dass im Rahmen der Anlage zum BauGB eine dem bisherigen Recht entsprechende strukturierte Vorgabe zum Inhalt des Umweltberichts möglich sei. Die Planspielstädte begrüßen eine solche Vorgabe und regen eine Überarbeitung der Anlage im weiteren Gesetzgebungsverfahren mit entsprechender Zielsetzung an.

Vergleich der Anforderungen nach § 2a BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB-Entwurf – Leipzig

<i>Anlage zum BauGB-Entwurf</i>	<i>§ 2a BauGB 2001</i>	<i>Regelungsgegenstand</i>
Abs. 1 Nr. 1	§ 2a Abs. 1 Nr. 2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (neu: Schutzgut „biologische Vielfalt“).
Abs. 1 Nr. 2	§ 2a Abs. 1 Nr. 3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (neu: Darstellung der sog. Status-quo-Analyse).
Abs. 1 Nr. 3	§ 2 a Abs. 1 Nr. 3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, unter der Maßgabe, dass unter Prüfung der Maßnahmen im Wesentlichen die Beschreibung der Maßnahmen zu verstehen sei.
Abs. 1 Nr. 4	§ 2a Abs. 1 Nr. 5	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei unklar sei, was in der Neuregelung unter „Berücksichtigung des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes“ zu verstehen sei.
Abs. 2 Nr. 1	§ 2a Abs. 1 Nr.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bauleitplans.
Abs. 2 Nr. 2	§ 2a Abs. 1 Nr. 2 Satz 1	Umweltmerkmale der Gebiete.
Abs. 2 Nr. 3		Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele. Bisher im Rahmen der Betrachtung der Umweltauswirkungen durch die Verwirklichung des Plans bereits berücksichtigt. Um die erheblichen Umweltauswirkungen darstellen zu können, werde man diesen Punkt wohl weiterhin unter diesen Abhandlungen betrachten.
Abs. 2 Nr. 4	§ 2a Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3	Methodik, technische Verfahren einschließlich der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen, wobei der Begriff „technisches Verfahren“ jetzt hinsichtlich Umweltprüfung konkretisiert werde.
Abs. 2 Nr. 5		Überwachung gemäß § 4c.
Abs. 2 Nr. 6	§ 2a Abs. 3	Allgemeine Zusammenfassung. Wortlaut der bisherigen Regelung lässt den Sinn der Zusammenfassung besser erkennen.

Die Planspielstadt **Bocholt** regt ergänzend an, im Einführungserlass noch einmal zu unterstreichen, dass im Umweltbericht nur erhebliche Umweltauswirkungen zu behandeln seien und auf diese Weise der Umfang des Umweltberichts angemessen gestaltet werden kann. Es sei wichtig, dass es nach dem Gesetzentwurf möglich sei, bei Bebauungsplänen ohne oder mit nur wenigen erheblichen Umweltauswirkungen auch relativ schlanke Umweltberichte zu machen, die der örtlichen Situation und der Planungsaufgabe angemessen sind.

c) Anforderungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB-Entwurf im Einzelnen

Ganz überwiegend werden hinsichtlich der sich aus der Anlage im Einzelnen ergebenden Anforderungen an den Gegenstand und die Methode der Umweltprüfung weder Verständnisprobleme noch Probleme in der Anwendungspraxis angezeigt.

Umweltmerkmale und Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands: Der Begriff der Umweltmerkmale im Sinne von Abs. 2 Nr. 2 der Anlage steht nach Auffassung der Planspielstädte in engem Zusammenhang mit der in Abs. 1 der Anlage geregelten Ermittlung und Bewertung, insbesondere mit der erforderlichen Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands. Dies sei gegenüber der aktuellen Praxis nichts Neues (Freising). Aus Absatz 1 der Anlage ergebe sich auch, dass neben der Bestandserfassung die Bewertung, Prognose und Wirkungsanalyse aller betroffenen Umweltmedien erforderlich sei. Noch einmal wird in diesem Zusammenhang betont, dass es wichtig sei, sich auf die erheblichen beeinträchtigten Umweltmedien zu konzentrieren, um den Aufwand angemessen zu gestalten. Hierzu diene die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (**Bocholt**).

Status-quo-Prognose: Auch die nach Absatz 1 Nr. 2 der Anlage geforderte Status-quo-Prognose bereite nach Auffassung der Planspielstädte keine ins Gewicht fallenden zusätzlichen Probleme. Festzustellen sei, wie sich das Gebiet unter Beibehaltung des bisherigen Zustands und unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung in diesem Bereich verändern würde. Während bei Bereichen auf der „grünen Wiese“ in der Regel davon ausgegangen werden könne, dass es ohne Planung bei der jetzigen Nutzung bliebe (z.B. Landwirtschaft), seien bei Planungen im Siedlungsbestand (z.B. Konversionsflächen) bei der Abschätzung mehrere Aspekte zu berücksichtigen (z.B. könnten Gebäude weiterhin genutzt werden etc.). Insgesamt erscheine eine solche Abschätzung zwar sicherlich mit gewissen Unwägbarkeiten verbunden, sofern sie aber auf der Grundlage der Bestandsermittlung getroffen werden könne, sei sie ohne größeren Arbeitsaufwand leistbar (**Freising**). Als Beispiel wird die Planung einer verkehrsbelasteten Straße genannt, für die ohne Bau einer geplanten Umgehungsstraße keine Verbesserung zu erwarten sei (**Leipzig**). Ausreichend erscheine eine verbalargumentative Entwicklungs(folgen)abschätzung (**Reutlingen**).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Die nach Absatz 1 Nr. 3 der Anlage geforderte Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist nach Einschätzung der Planspielstädte ebenfalls nichts Neues, sondern im Zusammenhang mit den im geltenden Recht schon zu beachtenden Anforderungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft vertraute Praxis. Allerdings muss sie nun neben den Belangen Natur und Landschaft weitere Umweltbelange (z.B. Immissionsschutzvorkehrungen) aufgreifen. Aber auch dies ist keine neue Anforderung, da sich Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Kompensation bereits aus den Erfordernissen des Abwägungsgebotes ergeben würden, wenn es zu erheblichen Umweltkonflikten komme. Die geprüften Maßnahmen seien im Umweltbericht zu dokumentieren, wie dies bisher bereits für die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bebauungsplanbegründung Praxis gewesen sei (**Bochum**).

Die Abgrenzung bzw. Aufspaltung von Vermeidungsmaßnahmen und Verringerungsmaßnahmen ist nach Auffassung der Planspielstadt **Freising** in der Praxis kaum möglich und führe inhaltlich auch nicht zu einem erweiterten Prüfraum. Der Begriff Verringerung könne daher nach Auffassung der Stadt Freising entfallen. Die Planspielstadt **Reutlingen** wendet sich ebenfalls gegen die Verwendung des Begriffs „Verringerung“. Im geltenden Recht würden die Begriffe „Vermeidung, Verminderung und Ausgleich“ gebraucht. Daher solle ohne EU-rechtliches Erfordernis auf die Einführung eines neuen Begriffs verzichtet werden. Die übrigen Planspielstädte halten dies nicht für erforderlich.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten: Die nach Absatz 1 Nr. 4 der Anlage geforderte Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten führt nach Auffassung der Planspieler in der Regel lediglich zu einem formalen Mehraufwand nicht jedoch zu einer Ausweitung des bereits üblichen Prüfprogramms. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung seien schon nach geltendem Recht für die wesentlichen Flächendarstellungen (wie Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Verkehrsstrassen, u.ä.) im Rahmen der Festlegung der Planungsziele Alternativenprüfungen anzustellen (**Bochum**, ähnlich **Freising**). Auch bei Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans würde im Vorfeld in der Regel eine vergleichende Standortuntersuchung vorgenommen, wenn es sich um nicht standortgebundene Projekte handele. Planungsalternativen auf der Ebene der Bebauungsplanung seien im Kontext der möglichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu prüfen. Es könne z.B. geprüft werden, ob erhebliche Umweltauswirkungen durch Verkleinerung des Plangebiets oder ggf. eine andere Nutzungsart oder durch Festsetzungen im B-Plan vermieden oder vermindert werden können (**Reutlingen**, **Bocholt**). Auch dies sei im Rahmen von Bebauungsplanverfahren schon in der Vorentwurfsphase durchaus üblich. Lediglich die Dokumentation dieser Alternativenprüfung im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung sei etwas zu kurz gekommen, so dass hier nach dem neuen Recht mehr getan werden müsse (**Freising**). In ähnlicher Weise werden die notwendigen Schritte zur Prüfung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten auch von der Planspielstadt **Leipzig** geschildert.

Die Planspielstadt **Leipzig** weist ergänzend darauf hin, dass für UVP-pflichtige Bebauungspläne bereits nach geltendem Recht (§ 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB) die „wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten“ im Umweltbericht dargestellt werden müssen. Nach herrschender Meinung seien nur solche darzustellen, die ernsthaft in Betracht kommen. Die Einfügung des Worts „angemessenerweise“ im Gesetzentwurf solle darauf hinweisen, dass bei Nicht-Prüfung anderweitiger angemessener Planungsmöglichkeiten ein Abwägungsdefizit bestehe. Daraus sei zu folgen, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu Anfang des Verfahrens noch als angemessen erschienen, im Umweltbericht auch dann erwähnt werden müssen, wenn man sie später aufgrund besserer Sachkenntnis als ungeeignet ansieht. Genau dieser Erkenntnisprozess solle im Umweltbericht dargestellt werden. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass die Ablehnung vieler Varianten häufig mittels eines oder weniger Sätze möglich sei.

Zugrundelegung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes: Auch die nach Abs. 2 Nr. 3 geforderte Zugrundelegung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes wird als unprob-

lematisch beschrieben, da sie grundsätzlich für die Bauleitplanung abwägungsrelevante Vorgaben enthalten können. Nur die für den jeweiligen Plan relevanten Ziele seien der (weiteren) Umweltprüfung zugrunde zu legen. Für eine Planung, die weder Immissionen verursache noch Immissionen ausgesetzt sei, seien z.B. die Ziele des Immissionsschutzes nicht relevant und somit nicht zugrunde zu legen (**Leipzig**). Praktikabel und sachgerecht sei es, die relevanten fachgesetzlichen oder fachplanerischen Ziele jeweils im Kontext der Bewertung der Schutzgüter zu benennen. Es wird angeregt, die Zulässigkeit dieser Verfahrensweise im Einführungserlass herauszustellen.

d) Erklärung zum Umweltbericht

Die Regelung in § 2a Satz 2 Nr. 3 BauGB-Entwurf wird von den Planspielstädten unterschiedlich beurteilt. Die Planspielstadt **Leipzig** begrüßt die Offenheit und Flexibilität der Regelung grundsätzlich, da damit das unnötige „Aufblähen“ der Begründungen durch mehrfache Darlegung gleicher Sachverhalte bzw. das redaktionelle Auseinanderreißen von zusammengehörigen Inhalten verhindert werden könne. Es sei nicht ausdrücklich geregelt, ob es sich um eine zusammenhängend abzugebende Erklärung (ein Kapitel der Begründung mit entsprechender Überschrift) handeln müsse oder ob es sich um mehrere Erklärungen handeln könne. Diese könnten z.B. als den Umweltbericht unterbrechende Exkurse bzw. Enklaven jeweils im sachlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Umweltbelang bzw. konkreten Sachverhalt innerhalb des Kapitels „Umweltbericht“ abgegeben werden. Damit werde auch der geforderten vom Umweltbericht getrennten Darstellungsweise Rechnung getragen. Auch sei nicht geregelt, ob die Erklärung eindeutig als solche kenntlich gemacht werden müsse oder ohne besondere Kenntlichmachung Teil des laufenden Textes sein könne.

Die Erklärung könne aber auch im bisherigen Kapitel „Inhalte der Planung“ integriert werden. Die Kapitelüberschrift müsse entsprechend ergänzt werden: „Inhalte der Planung (einschließlich Erklärung gemäß § 2a Nr. 3 BauGB)“. Hier würde wie bisher zu jedem einzelnen Planinhalt erklärt, welche Belange (einschließlich der Umweltbelange) und Ergebnisse der Beteiligungen für den jeweiligen Planinhalt relevant seien, wie diese Belange und Ergebnisse bei dem jeweiligen Planinhalt berücksichtigt worden seien und aus welchen Gründen der einzelne beschlossene Planinhalt nach Abwägung der relevanten Belange gegeneinander und untereinander und mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt worden sei. Eine Vorbemerkung in der Begründung zum Bauleitplan, in der auf die Darstellungsweise der Erklärung zum Umweltbericht hingewiesen werde, sei zweckmäßig. Man gehe davon aus, dass man den Anforderungen durch Verweise im Umweltbericht oder jedenfalls durch eine zusammenfassende Darstellung, die Verweise auf den Umweltbericht enthält, entspreche, um die doppelte Beschreibung identischer Inhalte zu vermeiden. Es bestehen insoweit allerdings Unsicherheiten (**Leipzig**).

Die Planspielstadt **Reutlingen** bedauert, dass die europarechtlichen Vorgaben den Gesetzgeber dazu zwingen, eine Erklärung zum Umweltbericht neben dem Umweltbericht und den übrigen Teilen der Begründung aufzunehmen. Es sei wichtig, dass die Begründung nicht unnötig „aufgebläht“ werden müsse, denn hierdurch würde die Begründung kaum noch lesbar und für die Bürger unverständlicher sowie insgesamt um ein Mehrfaches umfangreicher.

Insoweit sei begrüßenswert, dass die Gemeinden nach dem Gesetzentwurf relativ frei darin sind, in welcher Weise sie die mit der Erklärung zum Umweltbericht geforderten Angaben in die Begründung integrieren, und wie detailliert und umfangreich diese Angaben sein müssen. Da die Begründung zu einem Bebauungsplan in **Reutlingen** schon bislang Angaben über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung integriert wurden enthalte, dürfte sie den Anforderungen bereits entsprechen. Es wird angeregt, im Einführungserlass die Anforderungen im Sinne einer integrierten Lösung entsprechend der bisherigen Reutlinger Praxis zu erläutern.

4. Integration aller umweltbezogenen Verfahren und Maßgaben in die Umweltprüfung

Neuregelung:

Die Umweltprüfung soll nach der Konzeption des Gesetzentwurfs das Trägerverfahren für alle Umweltbelange sein. Mit der Konzentration in einem Verfahren sollen Doppelprüfungen vermieden werden. Die Umweltprüfung soll danach zugleich folgende Funktionen haben:

- der Umweltverträglichkeitsprüfung für nach dem UVP-Gesetz UVP-pflichtige Bebauungspläne (§ 17 UVPG-Entwurf),
- der allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung für nach dem UVP-Gesetz vorprüfungspflichtige Bebauungspläne (§ 17 UVPG-Entwurf),
- der Prüfung, ob die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG durch den Bauleitplan erheblich beeinträchtigt werden können (§ 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b),
- der Prüfung, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG durch den Bauleitplan vorbereitet wird, sowie ob und wie dieser vermieden oder ausgeglichen werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 1a Abs. 3),
- der Prüfung, ob und wie mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel sparsam und schonend umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden können (§ 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 1a Abs. 2).

§ 17 Abs. 3 UVPG-Entwurf regelt die mögliche Abschichtung zwischen der in die Umweltprüfung integrierten Umweltverträglichkeitsprüfung und der Umweltverträglichkeitsprüfung in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren. Die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren soll danach auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden.

In § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB-Entwurf wird die Bedeutung der Landschaftsplanung für die Umweltprüfung unterstrichen. Soweit Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vorliegen, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Dies soll der Vermeidung von Doppelprüfungen dienen.

Daneben bleiben wie bisher die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts im Katalog der abwägungsrelevanten Belange (§ 1 a Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g).

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Grundsätzlich wird das Konzept, dass alle umweltrelevanten Verfahren und Aspekte im Rahmen der Umweltprüfung abgearbeitet werden, von allen Planspielstädten begrüßt. Die Neuregelung wird insoweit als praktikabel und sachgerecht angesehen.

Begründung:

Umweltverträglichkeitsprüfung: Die Regelung, der zufolge die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird (§ 17 Abs. 1 UVP-G-Entwurf), wird von keiner Planspielstadt problematisiert. Zum Teil wird betont, dass die Frage der UVP-Pflichtigkeit bei Bebauungsplanverfahren bisher im Screening-Verfahren geklärt werden musste und dass die in diesem Zusammenhang bestehenden rechtlichen Probleme (z.B. bei Änderungen von Bebauungsplänen) hierdurch entfielen (**Bochum, Leipzig**). Eine darüber hinausgehende Entlastung sei damit aber nicht verbunden, da der inhaltliche Ermittlungs- und Prüfaufwand damit unverändert bleibe (**Bochum**). Probleme mit dieser Regelung werden von keiner Planspielstadt benannt. Auch hinsichtlich der Regelung zur Abschichtung gegenüber einer nachfolgenden Umweltprüfung auf der Ebene der Genehmigungsverfahren werden keine Probleme angezeigt.

Eingriffsregelung: Die Integration der sich aus der Eingriffsregelung ergebenden Anforderungen nach § 1a Abs. 3 BauGB-Entwurf wird ebenfalls als problemlos angesehen. Anhand der exemplarisch gefertigten Umweltberichte wird die Art der Integration nachvollziehbar dargestellt. Zum Teil wird auf Probleme beim Vollzug der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen (**Forst, Reutlingen**).

FFH-Verträglichkeitsprüfung: Zu der Frage, wie die FFH-Verträglichkeitsprüfung in die Umweltprüfung integriert werden kann, haben nur zwei Planspielstädte inhaltlich Stellung genommen. Für die anderen Planspielstädte ergibt sich keine praktische Relevanz.

Die Planspielstadt **Freising** hebt hervor, dass eine vollständige verfahrensmäßige Integration wegen der europarechtlichen Erfordernisse nicht möglich sei, wenn es sich um Gebiete handelt, die in oder zumindest nahe einem FFH- oder Vogelschutzgebiet liegen. Denkbar sei in diesen Fällen, die FFH-Verträglichkeitsprüfung den anderen Prüfungspunkten im Umweltbericht voranzustellen, da bei Vorliegen einer erheblichen Beeinträchtigung die Planung ohnehin gestoppt und ggf. ein eigenes Verfahren auf EU-Ebene durchgeführt werden müsse. Möglich erscheine es auch (insbesondere bei offensichtlich nicht betroffenen Planungsgebieten) die FFH-Prüfung beim Thema „Fachziele des Umweltschutzes“ abzuhandeln.

Landschaftsplanung: Die Koordination und Integration von Landschaftsplanung und Umweltprüfung hängt von den unterschiedlich ausgestalteten Regelungen der Länder zur Landschaftsplanung ab. Dies spiegelt sich in den Stellungnahmen der Planspielstädte wieder. Grundsätzlich werden Landschaftsplan und Grünordnungsplan als wichtige Grundlage für die Umweltprüfung angesehen. Die Planspielstadt **Leipzig** führt insoweit aus, dass der Landschaftsplan für den Flächennutzungsplan und der Grünordnungsplan für den Bebauungsplan als sekundäre Datenquelle für die aus dem Naturschutzrecht herleitbaren Belange von Natur, Landschaft, Naturschutz, Landschaftspflege und Naturhaushalt sowie die diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dienen können. Damit lieferten diese unentbehrliche Planungsgrundlagen und Abwägungsmaterial für die Bauleitplanung und deckten wesentliche Teile des Gegenstandes der Umweltprüfung ab (so auch **Bocholt**). Wie die Landschafts- und Grünordnungspläne in die Umweltprüfung verfahrensmäßig integriert werden sollen, ist in Leipzig noch offen. Es sei nicht auszuschließen, dass zukünftig verstärkt die Erarbeitung von kompletten Umweltberichten mit integriertem Landschafts- oder Grünordnungsplan erfolge (ähnlich **Forst**). Abweichend von der bisherigen Praxis dürften die Landschafts- und Grünordnungspläne Gegenstand der öffentlichen Auslegung werden (**Leipzig**).

Die Planspielstädte **Freising** und **Reutlingen** beschreiben die Funktion der Landschafts- und Grünordnungspläne trotz unterschiedlicher landesrechtlicher Voraussetzungen in ähnlicher Weise. In beiden Städten sei der Grünordnungsplan integrierter Bestandteil der Bebauungspläne. Der Landschaftsplan sei in Freising integrierter Bestandteil des Flächennutzungsplans, in Reutlingen werde er als Rahmenplan beschlossen und soll als Grundlage für die Neuauftellung des Flächennutzungsplans dienen.

Für die nordrhein-westfälischen Städte **Bocholt** und **Bochum** ist die durch das Landesrecht bedingte Ausgangssituation anders. Der Landschaftsplan bezieht sich hier ausschließlich auf den baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Darstellungen und Ziele des Landschaftsplans sind im Bauleitplanverfahren zu beachten und in die Planung zu integrieren; der Landschaftsplan tritt in den Bereichen außer Kraft, in denen ein Bebauungsplan rechtskräftig wird. Ein Grünordnungsplan ist landesrechtlich nicht vorgesehen. Aus diesem Grund werden in Nordrhein-Westfalen häufig informelle landschaftsplanerische Gutachten, v.a. Umweltverträglichkeitsstudien o.ä. zu Bauleitplänen erarbeitet. Landschaftspflegerische Fachbeiträge (Eingriffsregelung, ggf. Grünordnung; Maßstab 1:1000/500) werden wie, in anderen Bundesländern auch, regelmäßig erarbeitet. Der Inhalt dieser Pläne könne, so die Planspielstadt **Bochum**, vollständig in den Umweltbericht integriert werden.

Die Planspielstadt **Bocholt** geht bei ihrem zustimmenden Votum davon aus, dass nach dem Gesetzentwurf neben dem Planungsinstrument Landschaftsplan auch die übergeordneten Planungsinstrumente (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsprogramm) zu den „sonstigen Planungen“ zu zählen seien. Darüber hinaus wird angenommen, dass nicht nur die Grundlagen und Bewertungen sondern auch die Inhalte und Ziele der Landschaftsplanung gemäß den gesetzlichen Regelungen Eingang finden müssen. Auch wird davon ausgegangen, dass bei Nichtbeachtung der Ziele der Landschaftsplanung im Einzelfall eine entsprechende Begründung erfolgen muss. Sollten vorgenannte Überlegungen nicht durch die gesetzliche Re-

gelung abgedeckt sein, wird eine entsprechende Anpassung des Gesetzentwurfs für erforderlich gehalten.

5. Änderungen der Verfahrensvorschriften

Neuregelung

Die Plan-UP-Richtlinie sowie bereits absehbare Rechtsentwicklungen der EU zur Umsetzung der Aarhus-Konvention (vgl. Begründung zum Gesetzentwurf BT-Drs. 15/2250, S. 43) machen folgende Änderungen bei den Verfahrensvorschriften erforderlich:

- Die Regelung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird dahingehend ergänzt, dass der Öffentlichkeit „auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4“ Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist.
- Nach § 3 Abs. 2 des Gesetzentwurfs sind neben dem Planentwurf und der Begründung auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen.
- In der Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Entwurf auch Angaben dazu zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Einführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung, bei der die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern sind.
- Die Möglichkeit Vorhaben während des Aufstellungsverfahrens vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zu genehmigen in § 33 Abs. 2 entfällt bzw. wird auf Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, beschränkt.

Über diese europarechtlich geforderten Änderungen hinaus enthält der Gesetzentwurf folgende weitere Modifikationen der Verfahrensregelungen:

- Angleichung der Terminologie an europäische Standards („Öffentlichkeit“ und „Behörden“)
- Erweiterung der Präklusionsregelung des bisherigen § 4 Abs. 3 auf verspätete Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in § 4a Abs. 2 BauGB-Entwurf

Neufassung der Regelung zur Wiederholung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 in einer einheitlichen Regelung in § 4a Abs. 3 im Falle der Änderung und Ergänzung des Planentwurfs. Abweichend von der bisherigen Rechtslage wird auf die erneute Auslegung verzichtet, wenn nur der Umweltbericht, nicht jedoch der Planentwurf geändert wird. Die Frist zu Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger kann auf zwei Wochen verkürzt wer-

den. Nach geltendem Recht ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

- § 4a Abs. 4 regelt die Nutzung von elektronischer Informationstechnologie im Beteiligungsverfahren. Danach 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, soweit die Gemeinde den Entwurf des Bauleitplans und die Begründung in das Internet einstellt. Die Mitteilung kann im Wege der elektronischen Kommunikation erfolgen, soweit der Empfänger hierfür einen Zugang eröffnet hat.
- Der Gesetzentwurf gibt das Konzept der umfassenden Regelung im BauGB auf, das Verfahren zur grenzüberschreitenden Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit den Anforderungen der UVP-Richtlinie umfassend im Sinne einer Vollregelung in § 4a BauGB zu regeln. Für Bauleitpläne mit erheblichen Umweltauswirkungen auf Nachbarstaaten wird auf die Regelungen des UVPG verwiesen. (Begründung zum Gesetzentwurf BT-Drs. 15/2250, S. 46). Änderungen der geltenden Rechtslage sind damit nicht beabsichtigt.

Schließlich greift der Gesetzesentwurf mit der Neueinführung des § 4a Abs. 1 BauGB die generell gesteigerte Bedeutung der Einhaltung von Verfahrensanforderungen im europäischen Recht und insbesondere im europäischen Umweltrecht auf. Hierdurch soll die Bedeutung der Einhaltung der Verfahrensvorschriften bei der Aufstellung von Bauleitplänen für deren Bestandsicherheit betont werden. In der Begründung zum Gesetzentwurf wird darauf hingewiesen, dass auch die Rechtsprechung davon ausgehe, dass die Einhaltung bestimmter Verfahrensvorschriften indizielle Bedeutung für die Wahrung der mit der Verfahrensanforderung zu gewährleistenden materiellen Rechtmäßigkeit der Entscheidung haben kann (Begründung zum Gesetzentwurf BT-Drs. 15/2250, S. 46).

Stellungnahmen der Planspielstädte

Votum:

Die grundsätzliche Zustimmung der Planspielstädte zu den Änderungen der Verfahrensvorschriften erfolgt zum Teil nur im Hinblick auf den fehlenden Gestaltungsspielraum des deutschen Gesetzgebers. Die durch das Europarecht geforderte Änderung der eingespielten Verfahrensregelungen wird insoweit bedauert (**Bocholt, Bochum, Forst, Freising, Reutlingen**). Die Planspielstädte regen an, zu prüfen, ob der europarechtlich bestehende Gestaltungsspielraum es zulasse, auf eine Änderung des § 3 Abs. 1 zu verzichten.

Übereinstimmend begrüßt wird die Verfahrenserleichterung für den Fall der Änderung des Umweltberichts nach der Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 sowie die in § 33 Abs. 3 vorgesehene Möglichkeit zumindest im vereinfachten Verfahren Vorhaben während des Aufstellungsverfahrens vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zu genehmigen.

Die Einführung einer zweistufigen Behörden- und Trägerbeteiligung wird zum Teil ausdrücklich begrüßt (**Bochum, Leipzig, Reutlingen**). Drei Planspielstädte schlagen hierzu ergänzend vor, die erste Stufe der Beteiligung nicht nur zur Einholung von Stellungnahmen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu nutzen, sondern auch zur Einholung weiterer Informationen (**Bocholt, Leipzig, Reutlingen**).

Die Planspielstadt **Bocholt** macht zu § 4a Abs. 3 Satz 5 BauGB-Entwurf folgenden modifizierenden Vorschlag. Im Interesse der Beschleunigung solle, wenn lediglich die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen seien, die Gewährung einer angemessenen Frist anstelle der nach Satz 4 geforderten Zwei-Wochen-Frist ausreichen.

Im Übrigen werden gegen die Neuregelung keine grundlegenden Bedenken geäußert. Zustimmung finden die Neuregelungen zur Präklusion verspäteten Vorbringens, zur Nutzung elektronischer Informationstechnologien, zur Betonung der Bedeutung des Verfahrens in § 4a Abs. 1.

Begründung:

Drei Planspielstädte konstatieren demgegenüber keinen entsprechenden Umstellungsbedarf bei der Gestaltung des Verfahrens, da die Verfahrenspraxis dort bereits im Wesentlichen der nach dem neuen Recht geforderten entspreche (**Bochum Leipzig, Reutlingen**). Ausdrücklich wird von allen Planspielstädten die Erleichterung (vom Referentenentwurf zum Regierungsentwurf) begrüßt, die mit der Änderung der Vorschrift zur Wiederholung der Auslegung verbunden ist. Eine erneute Auslegung ist nur noch bei Änderung des Planentwurfs, nicht jedoch bei Änderung des Umweltberichts erforderlich.

Die anderen Planspielstädte weisen darauf hin, dass die Einführung der zweistufigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Erweiterung des Gegenstands der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie das Entfallen der Möglichkeit, Vorhaben während des Aufstellungsverfahrens nach § 33 Abs. 2 BauGB vor öffentlicher Auslegung zu genehmigen, zu einer Umstellung der eingespielten Verfahrensabläufe zwingen (**Bocholt, Forst, Freising**). Vor allem entfielen Möglichkeiten zur Beschleunigung von Verfahren (**Bocholt**). Diese durch das europäische Recht verursachten Änderungen werden bedauert, da sie eine beschleunigte Abwicklung von Investitionsvorhaben gegenüber der jetzigen Situation erschweren. Bislang würden in der Regel frühzeitige Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung gemeinsam durchgeführt, wobei in diesen Fällen ein ausgearbeiteter Plan nebst Begründung und den erforderlichen Gutachten bereits vorliege. Im weiteren Verfahren würden die Träger öffentlicher Belange dann nur noch von der Offenlage informiert (**Bocholt und Freising**).

Auf der Grundlage der durchgeführten Trägerbeteiligung könnten dann die erforderlichen städtebaulichen Verträge zur Sicherstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs abgeschlossen werden. Dies sei insbesondere erforderlich, um in der öffentlichen Auslegung die Bewältigung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung nachzuweisen (**Freising**).

Die Planspielstadt **Bocholt** macht ergänzend darauf aufmerksam, dass in § 2 Abs. 3 BauGB-Entwurf erstmals der Abwägungsvorgang im Gesetz explizit als Verfahrenselement

geregelt ist. Die in der Neuregelung verwendeten Begriffe „ermitteln“ und „bewerten“ wichen von den durch die Rechtsprechung eingeführten Begriffen „zusammenstellen“ und „gewichten“ des Abwägungsmaterials ab. Dass hieraus keine Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage resultieren soll, wird in der Begründung des Gesetzentwurfs erläutert.

a) *Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*

Drei Planspielstädte halten es aus praktischen Erwägungen für unverzichtbar, mit Grundlageninformationen zum geplanten Detaillierungsgrad und zum Untersuchungsumfang in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu gehen. Nur dann könne erwartet werden, dass aus der Bevölkerung Rückmeldung mit konstruktiver Kritik komme. Erfahrungsgemäß käme aus der Bevölkerung nichts oder weniger, wenn Grundlageninformationen fehlen (**Bocholt** ähnlich **Forst** und **Freising**). Die Frage sei, ob nach der Neuregelung die Träger öffentlicher Belange aus praktischen Erwägungen generell vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beteiligt werden müssen, um die hierfür erforderlichen Informationen zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung zu erhalten. Die Planspielstadt **Forst** hält dies für notwendig, um in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aussagekräftig zu sein. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB-Entwurf könne demnach erst relativ spät erfolgen, da auch für die erste Stufe der Behördenbeteiligung bereits ein erheblicher Planungsvorlauf (Vorentwurf, Alternativplanungen) erforderlich sei. Das widerspreche dem Ziel einer möglichst frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Planspielstadt **Bocholt** gibt insoweit zu bedenken, dass eine frühzeitige Bürgerbeteiligung deshalb nicht mehr spontan in engem zeitlichem Zusammenhang mit der Einleitung des Verfahrens erfolgen könne. Dies aber sei bislang üblich, wenn Bebauungspläne im Zusammenhang mit der Nutzung von Plansicherungsinstrumenten aufgestellt werden. Grundlage sei in diesen Fällen noch kein „sauber“ durchgearbeiteter Plan mit Begründung (Gutachten fehlen meistens).

Die anderen Planspielstädte vertreten die Auffassung, dass sich gegenüber der bisherigen Praxis nur der Muster-Text für die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ändere, (**Bochum, Leipzig, Reutlingen**). Die gewonnenen Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung müssten nur sorgfältig dokumentiert werden. Grundsätzlich sei auch schon nach geltendem Recht im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf Umweltprobleme aufmerksam gemacht worden, wobei die planaufstellende Gemeinde dann entscheiden musste, wie die Hinweise in die Abwägung einzustellen seien. (**Reutlingen**).

Die Planspielstädte **Bochum, Leipzig** und **Reutlingen** verweisen darauf, dass sich die Ergänzung des § 3 Abs. 1 lediglich auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung beziehe, nicht jedoch auf die Unterrichtung über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Planspielstadt **Reutlingen** ist allerdings noch nicht entschieden, ob sie freiwillig bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits überblicksartig darüber informiert, was Inhalt der Umweltprüfung sein wird (z.B. welche Umweltbereiche als wesentlich zur weiteren Betrachtung angesehen werden und wie der gegenwärtige und zukünftige Zustand ermittelt, beschrieben und beurteilt werden soll) oder den gesetzlichen Mindestanforderungen entsprechend lediglich die Möglichkeit zur Erörterung gibt.

Schließlich ist nach Auffassung der Planspielstadt **Bocholt** nicht erkennbar, dass die in § 3 Abs. 1 Satz 2 eingeräumte Möglichkeit auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu verzichten, wenn die Unterrichtung und Erörterung zuvor schon auf anderer Grundlage erfolgt sind, künftig praktisch nicht mehr zu Anwendung kommen könne, da die Erörterung auf anderer Grundlage zwar zum Planungsvorhaben aber noch nicht zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung regelmäßig stattgefunden habe.

b) Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Planspielstädte machen darauf aufmerksam, dass die nun vorgesehene Behördenbeteiligung in dem für die Umweltprüfung erforderlichen Umfang zu Mehraufwand führen werde. Das gewählte Verfahren erscheine aber sehr zweckmäßig, da die Gemeinde bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits über die Ergebnisse des Scoping verfüge (**Bochum**). Die vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sei in Einzelfällen bei umweltkritischen Plänen bereits in der Vergangenheit praktiziert worden (**Bochum**). Da Bochum als kreisfreie Stadt über eine eigene Umweltverwaltung verfüge, habe es auch in der bisherigen Praxis zahlreiche Hinweise zu Umweltfragen im Vorfeld der förmlichen Beteiligungsverfahren gegeben. Die Zahl der Hinweise werde voraussichtlich durch die Einführung der Umweltprüfung noch zunehmen. In ähnlicher Weise äußern sich auch die anderen Planspielstädte.

Die Planspielstadt **Freising** macht ergänzend darauf aufmerksam, dass bereits die erste Stufe der Behördenbeteiligung wesentliche planrelevante Aspekte zu Tage fördern könne, so dass die zweite Stufe der Beteiligung insoweit eine Entlastung erfahren könne. Nachdem die zweite Stufe der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden sei, könne davon ausgegangen werden, dass die wesentlichen Belange der Fachbehörden abgehandelt und aus diesem Bereich zumindest keine neuen Gesichtspunkte zu erwarten seien, die eine Planänderung und eine erneute Auslegung erforderlich machen würden. In dieser Hinsicht könne die Neuregelung zu einer Erhöhung der Effektivität des Verfahrens beitragen.

Dadurch, dass nunmehr im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB-Entwurf eine konkrete und zielgerichtete Abfrage hinsichtlich der Umweltprüfung erfolgen muss und demzufolge die Behörden auch zu entsprechenden Aussagen verpflichtet seien, sei zu hoffen, dass ein großer Teil der eingehenden Stellungnahmen der Fachbehörden als Beitrag zur Umweltprüfung übernommen werden können. Demgegenüber vertreten die Planspielstädte **Leipzig** und **Reutlingen** die Auffassung, dass die Beiträge der Umweltbehörden zur Bestimmung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nicht überschätzt werden sollten. Es wird insoweit darauf hingewiesen, dass seitens der Fachbehörden eher häufiger als seltener verlangt werde, spezielle Gutachten zu Einzelaspekten ausarbeiten zu lassen, um auf dieser Grundlage Stellung nehmen zu können. Aus Zeitgründen und zur Sicherung von Investitionen seien diese Gutachten dann häufig auf Kosten der Gemeinde erstellt worden. Damit werde die Umweltprüfung in zunehmendem Maße Bestandteil externer planerischer Tätigkeit.

Von der Planspielstadt **Reutlingen** wird angeregt, den Behörden bereits bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung vor Erstellung des Planentwurfs und nicht erst bei der zweiten Stufe der

Beteiligung abzuverlangen, Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets von Bedeutung sind, zu geben sowie die Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen. Dies ist bislang erst für die zweite Stufe der Beteiligung in § 4 Abs. 2 BauGB-Entwurf geregelt. Bei der zweiten Beteiligung könnten die Träger sich dann auf ergänzende und zusätzliche Informationen beschränken, insbesondere auf solche, die sich auf Grund des dann vorliegenden Planentwurfs nebst Entwurf der Begründung ergeben.

c) *Bekanntmachung und Auslegung*

Die Planspieler machen übereinstimmend darauf aufmerksam, dass sowohl die Bekanntmachung als auch die Auslegung einen Mehraufwand mit sich bringen werden, dem weder für die Öffentlichkeit noch für das Verfahren und die Qualität des Bebauungsplans ein adäquater Nutzen entgegensteht. Die Neuregelung wird deshalb nur akzeptiert, weil sie europarechtlich erforderlich ist.

Angaben zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen: Bei allen Planspielstädten bestanden zunächst Unsicherheiten, welche Anforderungen sich aus der Formulierung „... Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind ... bekannt zu machen“ ergeben. Erst nach eingehender Erörterung und Berücksichtigung der Begründung zum Gesetzentwurf sowie der Ausführungen der Expertenkommission entschieden sich die Planspielstädte überwiegend für eine pragmatische Herangehensweise. Demgemäß haben die Planspielstädte in den von ihnen beispielhaft erstellten Bekanntmachungstexten die vorliegenden Informationen thematisch gebündelt und im Bekanntmachungstext lediglich auf die relevanten Themenblöcke, zu denen Informationen vorliegen, hingewiesen. Es wird vermutet, dass die Aufnahme noch detaillierterer Hinweise den Bekanntmachungstext schnell überfrachten könne, so dass die der Bekanntmachung zugeordnete Funktion der Anstoßwirkung eher geschwächt werde (**Reutlingen**, ähnlich **Freising**, **Leipzig**). Zudem wird auf die für einige Planspielstädte sehr relevanten Kosten der Bekanntmachung hingewiesen. Sinnvoll sei es daher, lediglich – wie im Gesetzentwurf vorgesehen – die Arten der vorliegenden Informationen aufzuführen, was in der Regel mit einem zusätzlichen ergänzenden Satz gemacht werden kann.

Dem hat sich im Grundsatz auch die Planspielstadt **Leipzig** angeschlossen, jedoch zugleich darauf hingewiesen, dass der Begriff „Arten umweltbezogener Informationen“ auch bei Zugrundelegung der Begründung des Gesetzentwurfs nicht eindeutig geklärt werden könne. Der Hinweis in der Gesetzesbegründung, dass die vorhandenen Unterlagen nach Themenblöcken zusammen gefasst werden können, werfe neue Fragen auf: So könne es entweder ausreichen, jeden Themenblock als ein Art von Information zu verstehen (z.B. Informationen zum Themenblock „Landschaft und Grünordnung“) oder innerhalb der Themenblöcke eine Differenzierung der Arten danach vorzunehmen, ob es sich um Gutachten oder um Schreiben/Stellungnahmen von Behörden und TÖB oder um Schreiben von Bürgervereinen/Umweltverbänden, Bürgern handelt. Wie detailliert diese Angaben zu machen seien, sei damit noch nicht geklärt. Es stelle sich z.B. die Frage, ob angegeben werden muss, Informationen welcher Behörde vorliegen und ob genauere Angaben darüber gemacht werden müs-

sen, welcher Art die Informationen zu einem Themenblock sind (Ermittlung und Bewertung des von der Planung ausgehenden Eingriffes). Ebenso stelle sich die Frage, wie zu verfahren sei, wenn eine Stellungnahme Umweltinformationen zu unterschiedlichen Themenblöcken enthalte oder wenn ein Umweltinformationssystem (UIS) genutzt werde. Und müsse auch der Umweltbericht als „Art“ umweltbezogener Informationen im Bekanntmachungstext explizit erwähnt werden?

Die in § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-Entwurf zu findende Regelung, der zufolge es unbeachtlich ist, wenn einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben, wurde von keiner Planspielstadt thematisiert.

Auslegung der nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen: Bislang war es in den Planspielstädten nicht üblich, die „nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ auszulegen. Lediglich Fachgutachten wurden zum Teil (aber nicht in allen Planspielstädten) mit ausgelegt. Prinzipiell gebe es mit der Regelung keine Probleme. Es sei aber festzustellen, dass durch den Umfang der nunmehr auszulegenden Unterlagen zusätzliche Fehlermöglichkeiten auftreten könnten.

Die Auslegung erfolgt in zwei Planspielstädten bislang in Schaukästen (**Freising, Reutlingen**). Dies werde nicht mehr möglich sein, wenn nun auch Stellungnahmen und Gutachten mit ausgelegt werden müssen. Hieraus ergebe sich ein höherer Aufwand, da ein eigener Auslegungsraum mit entsprechender Betreuung bzw. Aufsicht erforderlich werde (**Freising**). Dieser Aufwand sei nicht gerechtfertigt. Aus der Praxis sei bekannt, dass Einsicht nehmende Bürger oft nicht einmal den Umweltbericht lesen, sondern nur die geforderte Zusammenfassung.

Die Planspielstadt **Reutlingen** entwickelt eine pragmatische Vorgehensweise. Die Sitzungsvorlage, die eine Kurzfassung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung enthält, soll zusammen mit den vorliegenden Umweltgutachten, dem Grünordnungsplan etc. während der Dienststunden der Verwaltung für die Bürgerinnen und Bürger - übersichtlich zusammengestellt zum jeweiligen Verfahren – zur Einsicht bereitgehalten werden. Die Einsicht könne in Anwesenheit eines Verwaltungsmitglieds genommen werden. Im Aushang würde neben dem Plan und der Begründung auf diese Möglichkeit der Einsichtnahme hingewiesen. Die Stellungnahmen werden in verkürzter Form (wie sie auch bislang den Gemeinderäten vorgelegt werden) einschließlich der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung zusammengefasst und der Öffentlichkeit zur Einsicht während der Dienststunden zugänglich gemacht. Soweit das Gesetz die Auslegung vollständiger und nicht nur bearbeiteter Stellungnahmen erfordert, sei auch dies möglich. Eine andere Lösung könne eine Auslegung im Bürgerbaubüro (in Planung) sein.

Damit schließt der Vorschlag an die bisherige Praxis in **Reutlingen** an. Ein Einblick z.B. in den Grünordnungsplan, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Lärmgutachten oder Altlastengutachten etc. werde auch bisher während der Sprechzeiten in einem ständig besetzten Dienstzimmer gewährt. Die zur Abwägung aufbereiteten Anregungen/Stellungnahmen der

Behörden etc. seien nach Beschluss zur öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar und würden ebenfalls zur Einsicht während der öffentlichen Auslegung bereitgehalten.

Zum Teil werfen die Planspielstädte die Frage auf, ob mit dem Begriff „umweltbezogene Stellungnahmen“ auch die von der Stadt in Auftrag gegebenen umweltbezogenen Gutachten und Planungen z.B. zu Lärmschutz, Hydrologie etc. erfasst werden (**Freising, Reutlingen**). Im Interesse der besseren Verständlichkeit solle es ausreichen, wenn nur der Umweltbericht, in den die umweltbezogenen Gutachten und Planungen eingeflossen sind, ausgelegt wird, und die Gutachten und Pläne selbst bereitgehalten werden (**Reutlingen**). Die Planspielstadt **Bocholt** vertritt die Auffassung, dass die Formulierung „bereits vorliegende Stellungnahmen“ suggeriere, dass noch weitere Stellungnahmen zu erwarten seien, was zum Zeitpunkt der Auslegung nicht der Fall sein sollte, da der Umweltbericht als vollständiges Werk in der Auslegung vorliegen sollte.

d) *Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung § 4a BauGB (Entwurf)*

Die Planspielstädte betonen ganz überwiegend, dass die Neustrukturierung der Vorschriften dem Gang des Planungsverfahrens entspreche und die Nachvollziehbarkeit der Verfahrens- und Entscheidungswege erleichtert werde. Sie begrüßen die Bündelung von Vorschriften in einem Paragraphen, die sowohl für die Öffentlichkeits- als auch für die Behördenbeteiligung Anwendung finden.

Programmsatz: Der in § 4a Abs.1 BauGB-Entwurf enthaltene Programmsatz bestätigt im Wesentlichen die Praxis der Planspielstädte. Überwiegend werden deshalb keine Veränderungen für die eigene Praxis erwartet. Die Vorschrift führe eventuell zu einer größeren Disziplin im Verfahren, obwohl bereits nach altem Recht großen Wert auf die Einhaltung der Verfahrensvorschriften gelegt werde (**Reutlingen**, ähnlich **Freising**).

Präklusion verspäteter Stellungnahmen: Die nun auf verspätete Stellungnahmen von Bürgern ausgedehnte Präklusionsregelung wird begrüßt, obwohl sie aus der Sicht der meisten Planspielstädte in der Praxis kaum in Anspruch genommen werden würde. Die mögliche Abwägungsrelevanz verspäteten Vorbringens und politische Vorgaben der Entscheidungsorgane sprächen gegen eine Präklusion (**Freising, Reutlingen**). Auch sei der erforderliche Nachweis des „nicht kennen können“ nur schwer beizubringen (**Bocholt**). Zum Teil besteht Unsicherheit, ob die Nichtberücksichtigung einer Stellungnahme automatisch dann keine Bedeutung für die Rechtmäßigkeit der Abwägung hat, wenn die Gemeinde ihren Inhalt nicht hätte kennen müssen (**Freising**).

Immerhin zwei Planspielstädte können Fallkonstellationen benennen, bei denen die Neuregelung genutzt werden kann. So könnten z.B. bei gleichlautenden und inhaltlich lediglich wiederholenden Stellungnahmen diejenigen im weiteren Verfahren unberücksichtigt bleiben, die verspätet vorgebracht wurden. (**Leipzig**, ähnlich **Reutlingen**).

Wiederholung von Verfahrensschritten: Die Planspielstadt **Bocholt** macht darauf aufmerksam, dass nach geltendem Recht bei der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange das Verfahren nach § 13 Nr. 3 BauGB entsprechend angewendet werden kann. Den berührten Trägern öffentlicher Belange sei danach Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb

angemessener Frist zu geben. Die Neuregelung sehe nun eine gesetzlich auf zwei Wochen festgelegte Frist für den Fall der erneuten Beteiligung vor. Für den in § 4a Abs. 3 Satz 5 BauGB-Entwurf geregelten Fall, dass die Grundzüge der Planung von der Änderung des Plans nicht berührt und lediglich die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen seien, solle im Interesse der Beschleunigung von der Einhaltung der Zwei-Wochen-Frist abgesehen werden können. Das Gesetz solle, abweichend von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB-Entwurf, lediglich die Gewährung einer angemessenen Frist verlangen.

Nutzung elektronischer Medien: Die Regelung in § 4a Abs. 4 BauGB-Entwurf zur Nutzung elektronischer Medien bei der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden wird ohne Einschränkung begrüßt. Die bisherigen Erfahrungen mit der Nutzung elektronischer Medien im Rahmen der Beteiligung sind allerdings unterschiedlich. Vor allem in **Leipzig** gibt es bereits konkrete Erfahrungen mit der Beteiligung über das Medium Internet. Überwiegend wird auf technische Probleme bei der digitalen Verarbeitung von komplexen Planwerken hingewiesen, wobei allgemein die Erwartung besteht, dass diese Probleme mit dem technischen Fortschritt gelöst werden. Wegen des zuvor angesprochenen technischen Aufwands könne derzeit noch nicht von der in § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB-Entwurf eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die Träger öffentlicher Belange lediglich auf die Internetadresse und auf Dauer und Ort der Auslegung aufmerksam zu machen. Die Nutzung dieser Möglichkeiten könne das Beteiligungsverfahren beschleunigen. Ob die erwarteten Kostenersparnisse hinsichtlich der Vervielfältigung und des Versands den Aufwand der digitalen Aufbereitung der Pläne für das Internet rechtfertige, kann von den Planspielstädten derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

So wird von der Planspielstadt **Leipzig** ausgeführt, dass das Internet als zusätzliche Informationsmöglichkeit im Rahmen der Bürgerbeteiligung bereits seit längerem genutzt werde. Unter www.leipzig.de/stadtplanungsamt seien die Daten über Ort und Zeitdauer der Auslegung, eine Information zum Geltungsbereich (Plankarte) und zum Inhalt der Planung sowie eine Verkleinerung des Rechtsplans oder des Gestaltungsplans zu sehen (analog den zur öffentlichen Auslegung herausgegebenen Faltblättern). Die Qualität der Darstellung des Rechtsplans im Internet erübrige eine direkte Einsichtnahme nicht, der Plan diene nur zur Information und als „Aufforderung“ zur Einsichtnahme. Anregungen könnten über das Internet mittels eines dort vorhandenen Formulars vorgebracht werden. Dieses Angebot werde bislang nur sporadisch genutzt, mit einer Zunahme sei zu rechnen. Bei der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt werde auf die Internet-Präsentation hingewiesen. Bei der Beteiligung der Behörden würden neue Medien bislang allerdings nicht aktiv genutzt.

Der Aufwand würde sich allerdings immens erhöhen, wenn die Planunterlagen für die „papierlose“ Behördenbeteiligung ins Internet gestellt werden sollen. Auf eine entsprechend detaillierte und eindeutige Darstellung im Internet und auch darauf, dass die Behörden die Unterlagen fehlerfrei ausdrucken/-plotten können, seien weder die Stadt noch die Behörden bislang eingerichtet. Wenn perspektivisch auch dem Bürger mit dem Internet der Weg ins Rathaus erspart werden soll, dann müsse noch weiter an der Qualität der Planveröffentlichung gearbeitet werden. Entsprechende Überlegungen bezüglich der informellen „Planauskunft“ und in anderen Bereichen bestehen in **Leipzig** bereits im Zusammenhang mit der AG „Le-

bendiger Stadtplan“, die sich damit beschäftigt, wie die in der Verwaltung vorliegenden raumbezogenen Daten digital innerhalb der Verwaltung aber auch über das Internet nach außen zur Verfügung gestellt werden können (Stichwort: "e-government").

Grenzüberschreitende Beteiligung: Hierzu haben lediglich die Städte **Bocholt** und **Forst** Stellung genommen, da diese unmittelbar an der Außengrenze der Bundesrepublik Deutschland liegen. Festgestellt wird, dass sich keine Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage ergeben. Die Planspielstadt **Bocholt** würde allerdings im Interesse einer besseren Verständlichkeit eine Vollregelung im BauGB, die ohne Verweis auf das UVPG auskommt, bevorzugen. Die Planspielstadt **Forst** begrüßt demgegenüber die gestraffte Regelung im BauGB.

e) *Genehmigung nach § 33 Abs. 2 vor öffentlicher Auslegung*

Die Planspielstädte haben die bislang durch § 33 Abs. 2 eröffnete Beschleunigungsmöglichkeit in unterschiedlichem Maße genutzt. Sie nehmen mit Bedauern zur Kenntnis, dass das europäische Recht nun die Möglichkeit verbaue, unter den Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 in der bisherigen Fassung vor öffentlicher Auslegung des Planentwurfs ein Vorhaben zu genehmigen. Der bisherige § 33 Abs. 2 BauGB habe in diversen Fällen ermöglicht, die planungsrechtliche Zulässigkeit größerer Investitionsvorhaben schon zu einem frühen Verfahrensstand des Bebauungsplans zu begründen. Nach Auffassung der Städte **Freising** und **Bochum** seien die Anwendungsvoraussetzungen des § 33 Abs. 2 BauGB nur in wenigen Fällen gegeben, weshalb sich die Auswirkungen des neuen § 33 Abs. 2 BauGB-Entwurf wohl in Grenzen halten würden. Vor allem die Planspielstadt **Bocholt** hält die praktischen Auswirkungen demgegenüber für gravierender, da sie von der Regelung häufig Gebrauch gemacht hat.

Übereinstimmend begrüßt wird, dass die Neufassung des § 33 Abs. 3 BauGB-Entwurf den Gemeinden zumindest ermögliche, in vereinfachten Verfahren unter den dort genannten Voraussetzungen ein Vorhaben vor öffentlicher Auslegung des Planentwurfs zu genehmigen, auch wenn dies in der Praxis nicht oft vorkomme.

6. Monitoring

Neuregelung:

In Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie werden die Gemeinden erstmals durch § 4 c BauGB-Entwurf zur Überwachung der erheblichen, insbesondere der unvorhergesehenen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, verpflichtet. Die Vorschrift soll wie folgt lauten: „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig 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.“ Nach § 4 Abs. 3 BauGB-Entwurf sind

die Behörden verpflichtet, die Gemeinden zu informieren, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen ausdrücklich, dass die Pflicht zur Durchführung der Überwachungsmaßnahmen den Gemeinden und keinen anderen Institutionen übertragen wird und der Spielraum zur Ausgestaltung der Überwachung für unterschiedliche Gemeindegrößen und Verwaltungsstrukturen geeignete Lösungen ermöglicht.

Die Planspielstädte halten die in § 4 Abs. 3 enthaltene Informationspflicht der Behörden über die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung der Bauleitpläne ergeben, für unverzichtbar.

Von einer Planspielstadt wird angeregt, die in § 4 Abs. 3 des Gesetzentwurfs enthaltene Regelung dem § 4c zuzuordnen, da hier die Frage der Zusammenarbeit im Monitoring begründet wird (**Bocholt**).

Begründung:

Die Zuweisung der Pflicht zur Überwachung insbesondere der unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitpläne an die Gemeinden wird von allen Planspielstädten grundsätzlich als richtig angesehen, da die Bauleitplanung in der Verantwortung der Gemeinden liege und dementsprechend auch die Überwachung der Auswirkungen durch die Gemeinden erfolgen solle. Damit sei am besten sichergestellt, dass sich ergebende Planungs- oder sonstige Handlungserfordernisse erkannt werden und dementsprechend gehandelt werden könne (**Leipzig**). Bei Zuweisung der Überwachungspflicht an übergeordnete Behörden entstehe ein noch höherer Verwaltungsaufwand und die Gemeinden würden in ihrer eigenverantwortlichen Planungshoheit eingeschränkt (Subsidiaritätsprinzip) (**Bocholt**).

Auch der sich aus dem Gesetz ergebende weite Gestaltungsrahmen wird als richtig angesehen. Der Gestaltungsspielraum gebe jeder Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit, die Überwachung effektiv und auf die jeweiligen Möglichkeiten und Erfordernisse des konkreten Einzelfalles zuzuschneiden (**Bochum, Leipzig**). Eine weitere Konkretisierung im Gesetz sei nicht zweckmäßig, wenn man den für die Umsetzung gegebenen weiten Spielraum der Gemeinden nicht einschränken wolle. Angeregt wird aber, außerhalb des Gesetzes eine Handreichung z.B. mit (Mindest-) Kriterien für die Kommunen anzubieten, um die Handhabung des Gestaltungsspielraums zu erleichtern und ggf. rechtssicherer zu machen (**Leipzig, Reutlingen**). Zu dem sollte dies durch die landesweit vorgegebenen Erheblichkeitsschwellen, soweit vorhanden, untersetzt werden (**Leipzig**).

Die Planspielstädte machen darauf aufmerksam, dass eine systematische und kontinuierliche Überwachung aller Umweltmedien weder leistbar noch von der Sache her geboten sei.

Insoweit wird begrüßt, dass der Gesetzentwurf ermögliche, die Überwachungsmaßnahmen an den Erfordernissen und Möglichkeiten, bezogen auf den konkreten Planungsfall und die jeweilige Gemeinde, auszurichten. Die Festlegung der Überwachungsmaßnahmen habe sich daran zu orientieren, welche Annahmen, Prognosen und Bewertungen bezüglich der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen Gegenstand der Prüfung im Planverfahren waren und inwieweit eine spätere Überprüfung im Hinblick auf die tatsächliche Entwicklung angezeigt sei (z.B. **Bochum**). Dieser Gesichtspunkt wird auch von den kleinen und mittelgroßen Planspielstädten herausgestellt.

Die Planspielstadt **Leipzig** macht darauf aufmerksam, dass es lediglich um die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gehe. Das heißt, dass die Überwachung erst dann einsetzen müsse, wenn erhebliche Auswirkungen vorhanden oder möglicherweise vorhanden seien (ähnlich **Bochum**). Möglich sei insoweit ein zweistufiges Vorgehen. Zunächst müsse die Gemeinde rechtzeitig auf das Erreichen bzw. Überschreiten von Erheblichkeitschwellen aufmerksam werden. Dazu sollten alle zur Verfügung stehenden Informationsquellen, die für den Zweck geeignet sind, genutzt werden, auch nicht-umweltbezogene Informationen. Insbesondere dürfte hier der Stand der Durchführung/Realisierung der Planinhalte von Bedeutung sein, denn: ohne Realisierung keine Auswirkungen. Erst auf einer zweiten Stufe gehe es um die Überwachungsmaßnahmen, mit denen vorhandene oder möglicherweise vorhandene erhebliche Auswirkungen so genau ermittelt werden können, dass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bestimmt werden können. Zweckmäßig sei, je zu überwachendem „Auswirkungstyp“ die konkrete Vorgehensweise anzugeben, also z.B. für Verkehrslärm, Gewerbelärm, sonstigen Lärm jeweils gesondert (**Leipzig**).

Die Planspielstadt **Bocholt** schlägt vor, sich bei der Festlegung der im Einzelfall angemessenen Überwachungsmaßnahmen an folgenden grundlegenden Kriterien zu orientieren:

- (verbleibende) erhebliche Umweltauswirkungen,
- Umweltauswirkungen mit prognostischen Unsicherheiten,
- beim Auftreten akuter Probleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und aus der Bevölkerung (hierfür wird im Umweltbericht eine „Auffangformulierung“ eingefügt).

Nach Auffassung der Planspielstadt **Bochum** kann die Überwachung an folgende Verfahrenselemente bei der Durchführung von Bebauungsplänen anknüpfen:

- ähnlich der Endabnahme bei Bauvorhaben durch Kontrolle der Abschlussmitteilungen von Vorhabenträgern,
- durch Regelprüfungen von Fachbehörden (Wasserbehörde, Gewerbeaufsicht etc.),
- im Zuge von Genehmigungen im Planvollzug (z. B. Baugenehmigung).

Auch die Planspielstadt **Forst** führt aus, dass sie bei der Genehmigung von Bauvorhaben beteiligt werde und dies zur Überwachung der Durchführung der Bebauungspläne nutzen könne.

Zum Teil weisen die Planspielstädte darauf hin, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft bereits heute überwacht werden, hieran könne man anknüpfen (**Bocholt, Bochum, Forst**). Dass der Gesetzentwurf nach seinem Wortlaut die Überwachung von Ausgleichsmaßnahmen nicht fordert, wird von den Planspielstädten nicht problematisiert. Im Gegenteil wird darauf abgestellt, dass mit den Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen etwas Konkretes vorhanden sei, an das man bei der geforderten Überwachung anknüpfen könne (**Bochum, Reutlingen**). Es müsse dann im Umweltbericht aufgezeigt werden was, wann, wo und mit welcher Methode und durch wen (eigene Ermittlungen, Fachbehörde, externer Gutachter) ermittelt und beurteilt werden soll (**Reutlingen**).

Daneben werden z.B. in **Freising** auch derzeit schon, soweit erforderlich, Altlastenuntersuchungen bzw. -entsorgungen, Grundwasserbeeinträchtigungen durch Grundwassermessstellen etc. überwacht. Für den Bereich der Altlasten wird dies auch von der Planspielstadt **Bochum** bestätigt.

Die Planspielstadt **Leipzig** macht darauf aufmerksam, dass sie aufgrund ihrer fachgesetzlichen Zuständigkeiten in verschiedenen städtischen Behörden Informationen zur Entwicklung der Umwelt in bestimmten Gebieten gewinne. Diese Informationen werden bislang aber nicht gebündelt ausgewertet und im Sinne der Überwachung von Auswirkungen von Bauleitplänen genutzt.

Aus Sicht der Planspielstadt **Freising** seien Gemeinden, die nicht mit Personal für alle Umweltfachbereiche ausgestattet seien, bei der geforderten Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne ergeben, auf die Unterstützung der Fachbehörden angewiesen (ähnlich **Bocholt, Forst, Reutlingen**). Es sei notwendig, dass die Gemeinden sich darauf verlassen können, von den Behörden informiert zu werden, wenn bei diesen Erkenntnisse dazu vorliegen, dass der Bauleitplan erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Wenn die Stadt bei den Behörden nachfrage, müsse sicher gestellt sein, dass diese die Gemeinde über ihren Erkenntnisstand umfassend informieren. Nur mit dieser Unterstützung ist zu gewährleisten, dass Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung der Überwachungspflicht nachkommen können. Die Informationen müssten dann auch vollständig und kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Die in § 4 Abs. 3 BauGB-Entwurf enthaltene Regelung sei deshalb unverzichtbar (alle Planspielstädte) und dahingehend auszulegen, dass die Behörden nicht nur über das Vorliegen von Erkenntnissen informieren, sondern diese Informationen auch in vollem Umfang zur Verfügung stellen müssen (**Leipzig**). Auch dürfe die Neuregelung nicht dazu führen, dass die Behörden in ihrer Zuständigkeit liegende Aufgaben auf die Gemeinden mit Verweis auf deren Überwachungspflicht abwälzen (**Forst**).

Die Planspielstadt **Leipzig** regt an, zu prüfen, ob die Informationspflicht der Behörden auf sonstige Träger öffentlicher Belange ausgedehnt werden kann. Dabei sei vor allem an die häufig privatwirtschaftlich organisierten Wasserver- und -entsorgungsbetriebe zu denken. Diese verfügten z.B. in Leipzig über Daten, die zur Beurteilung der Auswirkungen der Durchführung eines Bauleitplans auf den Wasserhaushalt geeignet seien.

Die Planspielstädte weisen zum Teil darauf hin, dass die Staatlichen Umweltämter (immissionsschutzrechtliche Genehmigungen und Überwachung) und sonstigen Fachbehörden (z.B.

Bergaufsicht, Straßenbau sowie das Eisenbahnbundesamt) relevante Informationen im Rahmen der Überwachung liefern und damit einen wichtigen Beitrag zur Überwachung leisten können (**Bochum, Leipzig**). Bei konkreten Vorhaben bzw. Problemfällen gebe es auch heute schon intensive Kontakte.

Die Planspielstädte begrüßen, dass sich aus § 4c BauGB-Entwurf kein eigenständiger Anspruch Dritter auf Einleitung von Maßnahmen ergebe. Wichtig sei, dass dies in der Begründung des Gesetzentwurfs ausdrücklich erläutert sei. Die möglichen Folgen der Überwachungsmaßnahmen sollten aber möglichst auch im Mustereinführungserlass in entsprechender Weise verdeutlicht werden, um von vornherein etwaigen Differenzen über die Auslegung entgegen wirken zu können (**Bocholt**).

Zu den generellen Auswirkungen der zukünftigen Überwachungspflicht im Hinblick auf zusätzlich entstehende Personal- und Sachkosten können die Planspielstädte nur grobe Einschätzungen geben. So weist die Planspielstadt **Bochum** darauf hin, dass durch die Neuregelung sowohl bei der Gemeinde und gegebenenfalls auch beim Vorhabenträger ein höherer Aufwand entstehe, der bei der Gemeinde in Anbetracht der Überwachungszeiträume von Jahr zu Jahr steigen werde. Letztlich werde der gemeindliche Aufwand aber wesentlich davon abhängen, in welchem Umfang Überwachungsmaßnahmen vorgenommen werden und welche dieser Maßnahmen (Datenerhebungen, Bewertungen etc.) auf Dritte verlagert werden können. Inwieweit dieser Aufwand mit vorhandenem Personal abgewickelt werden könne, sei offen. Für die Überwachung der Eingriffsregelung stehe derzeit bereits Personal zur Verfügung. In ähnlicher Weise äußern sich auch die anderen Planspielstädte.

Die Möglichkeiten der Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans wurden nur von zwei Planspielstädten thematisiert. Herausgestellt werden die Synergien mit den für die Bebauungspläne durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen. Zusätzlich seien die nach § 35 BauGB zugelassenen Vorhaben analog zu der für die Bebauungspläne entwickelten Verfahrensweise zu überwachen und die Informationen insgesamt zusammenzufassen (**Leipzig**).

Die Planspielstadt **Reutlingen** führt aus, dass es ein „Kommunales Umwelt-Indikatoren-System (KUIS) gebe, auf das beim Monitoring auf der Ebene des Flächennutzungsplans zurückgegriffen werden könne. Auf der Basis verschiedener Indikatoren, z.B. zur Flächen- und Bodennutzung oder zur Luftqualität werde nicht nur die zeitliche Entwicklung dokumentiert, sondern auch mit Qualitätsstandards (z.B. Landesdurchschnittswerten, Grenzwerten) verglichen und beurteilt.

7. Vereinfachtes Verfahren

Neuregelung

Der Anwendungsbereich für das vereinfachte Verfahren wird erweitert. Neben dem Fall der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans, bei dem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, tritt nun erstmals der Fall einer Neuaufstellung eines Bebauungsplans in ei-

nem Gebiet nach § 34, durch den die Eigenart der näheren Umgebung nicht berührt wird. Ausgeschlossen ist das vereinfachte Verfahren nach dem Gesetzentwurf, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Von der Umweltprüfung wird im vereinfachten Verfahren abgesehen. Das gleiche gilt für den Umweltbericht, die Pflicht zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Bauleitpläne sowie für die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Anders als im geltenden Recht soll § 13 nicht mehr die Verfahrensanforderungen als Vollregelung enthalten, sondern nur noch die Abweichungen vom Regelverfahren regeln. § 13 Abs. 2 BauGB-Entwurf lautet demgemäß wie folgt:

„Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.“

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs des vereinfachten Verfahrens auf Bestand sichernde Neuplanungsfälle und die Freistellung von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung werden übereinstimmend begrüßt.

Drei Planspielstädte würden abweichend vom Gesetzentwurf eine Vollregelung der Verfahrensmodalitäten in § 13 begrüßen, die die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umfasst (**Bocholt, Freising, Leipzig**). Die Planspielstadt **Bocholt** regt ergänzend hierzu an, dass bei der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren wie im geltenden Recht die Einräumung einer angemessenen Frist genügen soll.

Begründung:

Die Planspielstädte begrüßen die Neuregelung. Der Anwendungsbereich werde auf die nicht seltenen Fälle ausgedehnt, in denen ordnend in die bestehende Siedlungsstruktur eingegriffen werde, ohne diese zu verändern. Dies sei z.B. bei Bebauungsplänen der Fall, mit denen

Einzelhandelsansiedlungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten ausgeschlossen werden sollen (**Bocholt, Bochum, Leipzig, Reutlingen**). Ein weiteres Beispiel seien Bebauungspläne, mit denen zum Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung in einem an ein Wohngebiet angrenzenden faktischen Gewerbegebiet wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden sollen (**Leipzig**). Schließlich hält die Planspielstadt **Freising** die Anwendung des vereinfachten Verfahrens auch in den Fällen für zulässig, in denen im Siedlungsbestand lediglich die Grundstücksstruktur geordnet werden soll, um die städtebaulich erwünschte Verdichtung sinnvoll zu steuern, ohne die Ausnutzung des Gebietes über das nach § 34 BauGB zulässige Maß zu erhöhen.

In der Planspielstadt **Bocholt** hätten z.B. neben den vereinfachten Änderungsverfahren die schon nach geltendem Recht möglich waren, zusätzlich sechs der 65 seit 2000 aufgestellten Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden können. Dies wird von allen Planspielstädten begrüßt, da es sich bei diesen Bebauungsplänen um solche handele, die grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zögen. Die Erweiterung des Anwendungsbereichs sei deshalb sachgerecht. Insbesondere könnten die zusätzlichen Verfahrensschritte (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Überwachung der Umweltauswirkungen) sowie der formale Mehraufwand in der Begründung gespart werden.

Probleme hinsichtlich der Regelung des Anwendungsbereichs wurden nicht angezeigt. Sie wird zum Teil ausdrücklich als klar und unmissverständlich bezeichnet (**Bocholt, Bochum**).

Die Regelung der Verfahrensmodalitäten wird zum Teil kritisiert. Zwar wurde von allen Planspielstädten erkannt, dass auch im vereinfachten Verfahren eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich sei. Für den Normanwender leichter verständlich, wäre nach Auffassung der Planspielstadt **Freising** allerdings, wenn unmittelbar aus dem Wortlaut des § 13 BauGB erkennbar wäre, dass neben der berührten Öffentlichkeit auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der dort beschriebenen Weise beteiligt werden können. Dass sich die Notwendigkeit der Beteiligung auch aus § 4 Abs. 2 BauGB-Entwurf ergebe, sei die zweitbeste Lösung. Insoweit sei auch von Bedeutung, dass in § 4a Abs. 3 Satz 5 BauGB-Entwurf (erneute Auslegung mit Einschränkungen) sowohl der Begriff der berührten Öffentlichkeit als auch der Begriff der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nebeneinander verwendet werde.

Die Planspielstadt **Bocholt** geht davon aus, dass bei der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren die im Normalverfahren geltende einmonatige Frist zur Stellungnahme eingeräumt werden muss. Dies sei gegenüber der heutigen Rechtslage eine Verschlechterung, die zu Verzögerungen führen könne. Um das vereinfachte Verfahren noch effektiver zu gestalten, sei eine Änderung bezüglich der Formulierung zur Behördenbeteiligung erforderlich. Wie gegenüber der berührten Öffentlichkeit sollte auch gegenüber den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Einräumung einer angemessenen Frist genügen, die deutlich kürzer als ein Monat sein könne. Sinnvoll sei eine entsprechende Ausdehnung der für die Öffentlichkeitsbeteiligung geltenden Sonderregelung in § 13 BauGB.

III. Sonstige Änderungen im Recht der Bauleitplanung

1. Verpflichtung zur Überprüfung des Flächennutzungsplans

Neuregelung

In § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB-Entwurf soll eine Regelung zur Überprüfung des Flächennutzungsplans eingeführt werden. Wenngleich der Flächennutzungsplan wie bisher unbefristet gelten soll, soll die Gemeinde den Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüfen, und, soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 erforderlich, durch Änderung, Ergänzung oder Neuaufstellung an die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen anpassen.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Einführung einer Verpflichtung zur Überprüfung des Flächennutzungsplans nach § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB-Entwurf wird von **Leipzig, Bochum, Reutlingen, Parchim** und **Forst** befürwortet und von **Bocholt, Freising** und **Cloppenburg** abgelehnt. Für den Fall der Einführung der Überprüfungsverpflichtung regen die Planspielstädte die Schaffung einer Übergangsregelung an.

Begründung:

Die Befürworter der Einführung einer Überprüfungsverpflichtung des Flächennutzungsplans **Leipzig, Bochum, Reutlingen, Parchim** und **Forst** führen aus, dass sich allein schon aus § 1 Abs. 3 BauGB die Pflicht ergebe, die Entwicklung im Gemeindegebiet zu beobachten und bei Vorliegen eines entsprechenden Planungserfordernisses bauleitplanerisch aktiv zu werden. Wann und wie eine Gemeinde dies tue, sei bislang von der konkreten Sachlage des Einzelfalls abhängig und ihrer Planungshoheit überlassen. Eine regelmäßige Durchführung und Auswertung einer Raumb Beobachtung und darauf aufbauende Weiterentwicklung der städtebaulichen Gesamtplanung sei sinnvoll und zweckmäßig - allein, um den sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ergebenden Anforderungen zu genügen. Die befürwortenden Städte sprechen sich im Bewusstsein des Auslösens eines gewissen Verwaltungsaufwands, welcher zu einem Zeitpunkt hervorgerufen werde, der nicht bzw. nicht genau dann entstehen würde, für diese Neuregelung aus.

Die Stadt **Bochum** weist darauf hin, dass sich für die nordrhein-westfälischen Gemeinden bereits aus dem Landesplanungsgesetz eine Überprüfungspflicht für die Gebietsentwicklung nach zehn Jahren ergebe. Die Städte hätten im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplans ihre wesentlichen Darstellungen ihres Flächennutzungsplans zu überprüfen, um sich zielgerichtet am GEP-Verfahren beteiligen zu können. Zwar seien die landesrechtliche und die beabsichtigte bundesrechtliche Pflicht zeitlich nicht kompatibel; dies

riefe aber keine besonderen Probleme hervor, weil die Ergebnisse einer Überprüfung auch im anderen Verfahren genutzt werden könnten.

Die Städte **Freising**, **Bocholt** und **Cloppenburg** lehnen die vorgesehene Regelung ab, weil sie Regelungen über § 1 BauGB (Planungserfordernis und Planungshoheit der Gemeinden) für ausreichend halten. Die bisherige Flächennutzungsplanung sei ohnehin auf einen Zeithorizont von 15 Jahren ausgerichtet. Die Erforderlichkeit zur Neuaufstellung eines FNP könne sich aufgrund geänderter städtebaulicher Rahmenbedingungen bereits zu einem viel früheren oder späteren Zeitpunkt ergeben. So verfüge die Stadt **Freising** über einen seit 1998 wirksamen FNP, überprüfe aber bereits jetzt die Darstellung der Wohnbauflächen. Im Übrigen handele es sich bei der vorgesehenen Regelung um eine Sollvorschrift, aus der keine zwingende Verpflichtung der Gemeinden begründet werde. Die Städte **Bocholt** und **Cloppenburg** sprechen sich gegen die vorgesehene Regelung auch wegen einer Unverhältnismäßigkeit von Aufwand und Nutzen aus. Die wesentlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans seien wie in Bochum im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplans überprüft worden.

Soweit eine Überprüfungsverpflichtung geregelt werden sollte, halten alle Planspielstädte den Zeitpunkt von 15 Jahren nach erstmaliger oder erneuter Aufstellung des Flächennutzungsplans für angemessen.

Die Planspielstädte gehen davon aus, dass die vorgesehene Regelung aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB auch für die Flächennutzungspläne gelten wird, die bereits vor dem Inkrafttreten des EAG Bau wirksam geworden sind. Das würde z.B. für die Städte Bochum und Bocholt bedeuten, dass die Überprüfungsverpflichtung sofort auf diese Städte zukäme. Insoweit regen die Planspielstädte die Schaffung einer Überleitungsregelung an.

Sowohl bei den befürwortenden als auch den ablehnenden Städten bestehen zum Teil gewisse Unsicherheiten dahingehend, mit welcher Untersuchungstiefe dieser Überprüfungsverpflichtung nachgegangen werden müsse und ob eine entsprechende Beschlusslage des Rates herbeizuführen sei. Auch sei nicht klar, ob und ggf. welche Konsequenzen aus dem Ergebnis der Überprüfung entstünden.

2. Modifizierung der Regelungen zu den Zielen der Bauleitplanung, zum Katalog der insbesondere zu berücksichtigenden Belange und zur Bodenschutzklausel

Neuregelung

Die bisher in § 1 Abs. 5 BauGB zu findende Regelung über Ziele der Bauleitplanung und die insbesondere zu beachtenden Belange wird neu geordnet und in bestimmten Punkten präzisiert oder ergänzt. Die Änderung der Zielbestimmung betrifft folgende Punkte:

- Der Grundsatz der Nachhaltigkeit wird dahingehend präzisiert, dass die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen sind.

- Die Zielbestimmung wird dahingehend erweitert, dass die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln sind.

Die Änderungen im Belangekatalog in § 1 Abs. 6 BauGB-Entwurf betreffen folgende Punkte:

- die „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ anstelle der „Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen“ (Nr. 2),
- die Hinzufügung des Aspekts der „unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer“ (Nr. 3),
- die Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (Nr. 4)
- die Belange der Baukultur (Nr. 5)
- die differenzierte Auflistung der sich aus dem europäischen Recht ergebenden Belange, die zu berücksichtigen sind (Nr. 7a bis 7d),
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Nr. 7e),
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Nr. 7f),
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Nr. 7g, bislang § 1a Abs. 1),
- die Neuformulierung der Belange der Wirtschaft (Nr. 8a bis 8f)
- die Ausdifferenzierung der Belange des Verkehrs durch Erwähnung des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (Nr. 9, bislang § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8),
- die zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (Nr. 10).

Zudem wird in § 1a Abs. 2 BauGB-Entwurf die Bodenschutzklausel dahingehend präzisiert, dass 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 sind.

Im Übrigen führt der Gesetzentwurf zu einer Reihe von Verschiebungen einzelner Bestimmungen innerhalb von Paragraphen aber auch zwischen Paragraphen.

Stellungnahmen der Planspielstädte

Votum:

Gegen die Änderungen der Regelungen zu den Zielen der Bauleitplanung, zum Katalog der insbesondere zu berücksichtigenden Belange und zur Bodenschutzklausel bestehen keine grundlegenden Bedenken. Zum Teil werden sie ausdrücklich begrüßt.

Begründung:

a) Ziele der Bauleitplanung

Nach Auffassung aller Planspieler sind praktische Auswirkungen grundlegender Art nicht zu erwarten. Die formulierten Ziele und Belange seien auch schon bisher bei einer gesetzeskonformen und planerischen Anforderungen genügenden Bauleitplanung zu berücksichtigen gewesen. Ungeachtet dessen sei die nunmehr vorgesehene Fassung insofern zu begrüßen, als sie allen am Planungsprozess Beteiligten noch einmal wichtige Hinweise gebe und ein gutes Prüfraster darstelle. Die Planspielstadt **Bocholt** vertritt die Auffassung, dass es sich nur um eine umfassendere und sensiblere Formulierung handele. Es solle die Gleichwertigkeit der Ziele deutlich gemacht werden. Die Planspielstadt **Freising** stellt heraus, dass es im Hinblick auf die „zunehmende faktische Gewichtung der umweltschützenden Belange“ von großer Bedeutung sei, dass ausdrücklich eine gleichrangige Bedeutung der sozialen und wirtschaftlichen Belange gegenüber den Belangen des Umweltschutzes Niederschlag im Gesetzestext findet.

Die Planspielstadt **Bocholt** regt an, zur Klarstellung in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB die Worte „in Einklang bringt“ nicht zu verwenden. Vielmehr solle deutlich werden, dass die aufgeführten Ziele gleichwertig seien und kein Vorrang eines Zieles bestehe. Die Planspielstadt **Leipzig** begrüßt demgegenüber die kritisierte Wortwahl, da deutlicher als bisher auf ein ausgewogenes Planungsergebnis hingewiesen werde, was die stärkere Zurückstellung einzelner Belange erschweren dürfte.

Die Herausstellung der Baukultur in der Bestimmung über die Ziele der Bauleitplanung wird von allen Planspielstädten ausdrücklich begrüßt. Auch wenn bereits nach geltendem Recht Belange der Baukultur zu beachten und von großer Bedeutung gewesen seien, sei es wichtig, diese zu unterstreichen. Zum Teil wird darauf hingewiesen, dass die Aufnahme des Zieles „Baukultur“ hilfreich in der Argumentation sei, da die Anforderungen an die gestalterische Qualität neuer Bauwerke/Vorhaben und die regionale und allgemeine Baukultur herausgestellt werden (**Freising, Reutlingen**). Die Planspielstadt **Freising** macht insoweit darauf aufmerksam, dass die Deregulierungen der Landesbauordnungen die bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten gefährden würden, da gestalterische Festsetzungen nach den Novellierungen der Landesbauordnungen möglicherweise nicht mehr möglich sein werden.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass „Baukultur“ nicht nur objektbezogen (Gestaltung des Objektes, Umgang mit (öffentlichen) Räumen etc.), sondern auch prozessbezogen (Ablauf von Planverfahren, Dialog mit Betroffenen etc.) zu verstehen sei (**Bochum**). Hieran anknüpfend sieht sich die Planspielstadt **Reutlingen** durch die Neuregelung in ihrem Anliegen

unterstützt, die Wettbewerbskultur bei städtebaulichen Projekten und dies vor allem im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne, aber auch bei Angebots-Bebauungsplänen zu erweitern. In Reutlingen stünden ca. 30 innerörtliche Potentialflächen zur Verfügung (Strukturwandel, Brachflächen), die einer Nachfolgenutzung zugeführt werden sollen. Das Thema „Baukultur“ könne als Leitidee zu hochwertigen städtebaulichen/architektonischen Planungen führen – und nicht nur zu schnellen und einfach gestrickten Investorenlösungen.

b) Katalog der insbesondere zu berücksichtigenden Belange

Der Katalog wird als Checkliste oder differenzierterer Handlungsleitfaden verstanden. Wichtig ist allen Planspielstädten, dass das Gesetz auch weiterhin keine „Vorab-Gewichtung“ vornimmt. Damit bleibe das Prüf- und Abwägungsprogramm in der bisherigen bewährten Form erhalten. Angesichts der Tatsache, dass die in § 1 Abs. 6 aufgeführten Belange zum einen nicht abschließend formuliert seien und zum anderen in der Abwägung einzelfallbezogen zu gewichten und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Planung berücksichtigt seien, sei durch die Veränderung und Erweiterung der Formulierung keine praktische Auswirkung erkennbar. Der Kommune sei es auch bisher nicht verwehrt gewesen, die (neuen) Belange je nach Problemlage der Planung in diese einzustellen, sie war sogar gefordert, dies zu tun, wenn der Sachverhalt dies erforderte. Die Planspielstadt **Leipzig** weist ergänzend darauf hin, dass die differenzierte Nennung von Belangen eine Argumentationshilfe liefern könne und eine „Bewusstmachung“ unterstütze. Kritisch wird von zwei Planspielstädten angemerkt, dass die ausführliche Darstellung der umweltbezogenen Belange gegenüber den anderen zu berücksichtigenden Belangen ein Ungleichgewicht suggeriere (**Freising, Reutlingen**). Dies könne in der Praxis zu Vermittlungsproblemen führen.

Die Planspielstädte haben sich zum Teil sehr differenziert mit den neu aufgeführten Belangen befasst. Durchgreifende Bedenken sind dabei nicht sichtbar geworden. So bringe der Begriff „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ keine grundlegenden Veränderungen. Die bisherige Zielsetzung der „Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen“ sei auch durch den neuen Begriff abgedeckt, weil die durch eine Durchmischung älterer und jüngerer sowie sozial stärkerer und sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen geprägte Bevölkerungsstruktur zugleich „sozial stabil“ im Sinne der Neuregelung sei (**Leipzig**).

Die Aufnahme der Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile als Belang wird vor allem von den Planspielstädten **Forst** und **Leipzig** begrüßt. Die Nennung könne die Bestrebungen der Stadt zum Umgang mit dem Bevölkerungsrückgang unterstützen, da nun im Rahmen der Argumentation auch auf das BauGB verwiesen werden könne. Andererseits sei beides auch bislang bereits auf der Grundlage anderer Belange begründbar gewesen. Die Neuregelung im Gesetz verdeutliche die Aktualität der Thematik.

Durchweg begrüßt wird, dass das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ seinen Niederschlag in § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB-Entwurf gefunden hat, indem den Belangen des Verkehrs eine strategische Ausrichtung auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr gegeben wurde. Von der Planspielstadt **Leipzig** wird positiv betont, dass die neue Formulierung klarer herausstelle, dass es insgesamt um eine Optimierung der städtebaulichen Entwicklung aus verkehrlicher Sicht gehe, damit einerseits möglichst wenig Verkehr entstehe und andererseits

der entstehende Verkehr möglichst verträglich und reibungslos abgewickelt werden könne. Die Erwartungen an die Durchschlagskraft der Zielvorgabe werden allerdings unter Hinweis darauf relativiert, dass das freistehende Einfamilienhaus immer noch zu den am meisten gewünschten Bauformen gehöre und es aus diesem Grund eine „gesellschaftlich-psychologische Barriere“ zu überwinden gelte (**Bochum**). Die Planspielstadt **Freising** weist ebenfalls in diesem Sinne relativierend darauf hin, dass in Regionen mit hohen Bodenpreisen (z.B. München) wirtschaftlich bedingte Verlagerungen ins entferntere Umland zu beobachten seien, die durch die Bauleitplanung nicht beeinflusst werden könnten.

Von zwei Planspielstädten wird zu bedenken gegeben, dass die Erwähnung der „Mobilität der Bevölkerung“ bereits Bestandteil der Belange des Verkehrs bzw. der „sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung“ und deshalb überflüssig sei (**Freising, Leipzig**). Auch die im Regierungsentwurf vom 15.10.2003 enthaltene ausdrückliche Nennung des Personen- und Güterverkehrs sei nicht erforderlich, da im Begriff „Verkehr“ enthalten (**Leipzig**). Es könne der Eindruck entstehen, man wolle andere Verkehrsarten (z.B. von Informationen) ausdrücklich ausschließen.

Die Wiederholung der bereits in § 50 Satz 2 BImSchG geregelten Anforderungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsschutzgrenzwerte nicht überschritten werden, als Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB wird nur von einer Planspielstadt als überflüssig angesehen (**Forst**). Es handele sich um eine unnötige Doppelregelung. Keine Änderungen der bisherigen Relevanz des Belangs werden von der Aufnahme des Belangs der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften erwartet.

c) *Bodenschutzklausel*

Die Modifizierung der in § 1a Abs. 2 BauGB-Entwurf geregelten Bodenschutzklausel wird begrüßt, weil sie das Primat der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, von dem nach Abwägung begründet abgewichen werden dürfe, deutlich unterstreiche.

Die Planspielstadt **Reutlingen** sieht insoweit die Begründungspflicht bei abweichenden Abwägungsentscheidungen verdeutlicht. Bei der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Außenbereich im Flächennutzungsplan sei eine schlüssige Argumentationskette vorzubringen, warum diese Entwicklungen nicht im Innenbereich stattfinden können. Dazu gehöre zunächst eine Bestandsaufnahme im Innenbereich mit der Angabe, welche Nutzungen dort stattfinden können. Erst wenn daraus abzuleiten sei, dass z.B. für produzierendes Gewerbe keine adäquaten Standorte mehr gefunden werden können, in diesem Bereich aber ein Bedarf besteht, können geeignete Flächen im Außenbereich herangezogen werden. Durch die Neuregelung werde der Fokus stärker auf die Innenentwicklung gerichtet.

Die Planspielstadt **Freising** macht darauf aufmerksam, dass im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm, der sparsame Umgang mit Grund und Boden, sowie die vorrangige Nutzung von vorhandenen Siedlungsflächen bzw. Siedlungsbrachen als Ziel verankert sei. Grundsätzlich sei von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen. Insbesondere bei der Ausweisung von Gewerbegebieten

sei der örtliche Flächenbedarf sorgfältig zu hinterfragen, wobei auch verfügbare Potentiale in den Nachbargemeinden in den Blick genommen werden sollten. Dabei sei zu berücksichtigen, dass über den konkret absehbaren Bedarf hinaus geplante Baugebiete auch unwirtschaftlich seien, weil sie wegen der notwendigen Vorleistungen der Gemeinde den kommunalen Haushalt über Jahre hinweg belasten, ohne dass sich die erhofften Einnahmen einstellen. Bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen sollten regelmäßig auch die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit in die planerischen Überlegungen einfließen. Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs seien noch vorhandene Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete (Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, unbebaute Baugrundstücke und Baugebiete, leer stehende Bausubstanz) zu berücksichtigen. Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde nicht oder nicht in vollem Umfang auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden solle, sei dies nachvollziehbar zu begründen.

3. Planerhaltungsvorschriften

Neuregelung

Der Gesetzentwurf enthält eine Umstellung innerhalb des § 214 BauGB, mit der die Bedeutung des Abwägungsvorgangs als zentrales Verfahrenselement in Abgrenzung von Fehlern bei der Abwägungsentscheidung hervorgehoben werden soll. Die bisherige Regelung des § 214 Abs. 3 Satz 2 zur Erheblichkeit bestimmter Mängel im Abwägungsvorgang entfällt. Anstelle dessen wird in der vor die bisherige Nr. 1 in § 214 Abs. 1 eingefügten neuen Nr. 1 geregelt, dass ein beachtlicher Fehler dann vorliegt, wenn die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind. Soweit die Belange nur in unwesentlichen Punkten nicht erfasst wurden, soll dies unbeachtlich sein. Zudem soll entsprechend der bisherigen Regelung in Abs. 3 Satz 2 die fehlende oder unvollständige Bewertung dann unbeachtlich sein, wenn nach den Umständen des Einzelfalls offensichtlich ist, dass der Fehler das Ergebnis des Verfahrens nicht beeinflusst hat (Begründung zum BT-Drs. 15/2250, S. 63 f).

Die Regelungen der bisherigen Nummern 1 bis 3 werden Nummern 2 bis 4 und sollen im Wesentlichen in ihrem bisherigen Regelungsgehalt erhalten bleiben. Folgende Änderungen gegenüber dem geltenden Recht sind hervorzuheben:

- Unbeachtlich soll ein Verstoß gegen die Beteiligungsvorschriften auch dann sein, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind (§ 214 Abs. 1 Nr. 2). Bislang galt die Regelung nur für die Nicht-Beteiligung einzelner Träger öffentlicher Belange.
- Die interne Unbeachtlichkeitsklausel bei der neuen Nummer 3 Halbsatz 2 soll insoweit gegenüber der derzeitigen Regelung modifiziert werden, als dass eine Verletzung von

Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht und die Erklärung nach § 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 3 nur unbeachtlich ist, wenn die Begründung hierzu in unwesentlichen Punkten unvollständig ist. Auf die Vollständigkeit der Begründung im Übrigen kommt es wie bisher nicht an.

Mit der Neufassung von § 214 Abs. 2 sind keine inhaltlichen Änderungen beabsichtigt. Das gleiche gilt für Abs. 3 Satz 1. Der neue § 214 Abs. 4 BauGB regelt die rückwirkende Inkraftsetzung von Bauleitplänen und enthält gegenüber dem Vorgänger § 215 a BauGB keine wesentlichen Änderungen. Mit der Neuregelung ist allerdings insoweit eine Erweiterung verbunden, als Bauleitpläne nicht mehr nur bei Verstößen gegen Verfahrens- und Formvorschriften im Sinne des § 214 Abs. 1 oder nach Landesrecht rückwirkend in Kraft gesetzt werden können sollen.

§ 215 BauGB sieht – wie bisher - eine *Präklusion* von Einwendungen vor, die nicht rechtzeitig nach Beschluss des Bauleitplans erhoben wurden. Nunmehr ist eine einheitliche Frist für die Geltendmachung von Mängeln von einem Jahr vorgesehen. Die zuvor in § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB a.F. enthaltene Frist für Fehler in der Abwägung von sieben Jahren entfällt.

Stellungnahmen der Planspielstädte

Votum:

Die Neuregelung wird von fünf Planspielstädten begrüßt oder zumindest als unproblematisch angesehen (**Bocholt, Bochum, Forst, Freising, Leipzig**).

Zum Teil wird eine Angleichung der Normenkontrollfrist in § 47 VwGO und der Frist des § 215 Abs. 1 BauGB-Entwurf angeregt (**Bocholt, Bochum**).

Die Planspielstadt **Forst** hat zu diesem Themenkomplex keine Stellung genommen.

Begründung:

Die Planspielstädte haben sich mit allen relevanten Änderungen gegenüber der noch geltenden Gesetzfassung differenziert beschäftigt. Dabei sind weder hinsichtlich der Regelung zur Beachtlichkeit von Fehlern in § 214 Abs. 1 BauGB-Entwurf, noch zur geänderten Regelung der für die Geltendmachung von Mängeln maßgeblichen Fristen in § 215 BauGB-Entwurf grundsätzliche Bedenken angemeldet worden. Das gleiche gilt auch für die Regelung zur rückwirkenden In-Kraft-Setzung von Bebauungsplänen in § 214 Abs. 4 BauGB-Entwurf.

Den Abwägungsvorgang in den Mittelpunkt und als Kernelement des Verfahrens zu behandeln, wird zum Teil ausdrücklich begrüßt (**Bocholt, Bochum, Leipzig**). Gerade dieser Prozess, an dessen Ende das Abwägungsergebnis stehe, sei von der Verwaltung eher zu steuern und im Sinne einer korrekten Abwicklung zu beeinflussen, als es bei dem vielfachen Beurteilungsspielräumen und äußeren Einflüssen unterliegenden Abwägungsergebnis der Fall sei (**Bochum**). Nach Auffassung der Planspielstadt **Bocholt** könnten sich aber Auslegungsprobleme hinsichtlich des Begriffs „bewerten“ ergeben, der wie in § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-Entwurf auch in § 2 Abs. 3 neu eingeführt wurde. Bislang hat die Rechtsprechung den Beg-

riff der „Gewichtung“ des Abwägungsmaterials verwendet. Für die Praxis sei es wichtig, dass mit dem Wechsel der Begrifflichkeit keine Änderung der Bedeutung verbunden sei. Es sei wichtig, dass in der Begründung zum Gesetzentwurf eine entsprechende Klarstellung zu finden ist. Zudem sei auch die doppelte Verneinung in § 214 Abs. 1 Nr. 1 letzter Halbsatz BauGB-Entwurf nur schwer zu verstehen. Es entstehe der Eindruck, dass auch dann die Beachtlichkeit eintritt, wenn der Fehler das Ergebnis des Verfahrens nicht beeinflusst hätte.

Die Aufnahme des Begriffs „einzelne Personen“ in die interne Unbeachtlichkeitsklausel in Nummer 2 Halbsatz 2 wird für die Fälle der Beteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 5 BauGB-Entwurf als sachgerecht angesehen, auch wenn die praktische Relevanz angesichts der unterschiedlichen Verwaltungspraktiken divergiert.

Die Änderung der Regelung zur Unbeachtlichkeit bei Unvollständigkeit der Begründung wird trotz der darin enthaltenen Verschärfung als unproblematisch angesehen. Überwiegend wird die Auffassung vertreten, dass die Begründungen der Bauleitplanung in der jeweiligen Planspielstadt grundsätzlich den rechtlichen Erfordernissen entsprechen. Hieran werde sich auch nach Einführung der zusätzlichen Anforderungen des EAG-Bau nichts ändern (**Bocholt, Freising, Leipzig**). Demgegenüber vertritt die Planspielstadt **Bochum** die Auffassung, dass bei Anlegung eines strengeren Maßstabs im Sinne von § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB-Entwurf nur wenige Begründungen der Anforderung auf Vollständigkeit entsprächen. Durch Schulung und allgemein höhere Aufmerksamkeit für den Stellenwert der Begründungen könnten die bisherigen Defizite aber beseitigt werden. Damit sei allerdings auch ein gewisser Aufwand verbunden. Eine Planspielstadt weist darauf hin, dass offen sei, wie eng die Gerichte den neu eingeführten Begriff „in unwesentlichen Punkten“ (§ 214 Abs. 1 Nr. 3 letzter Absatz) auslegen werden.

Überwiegend wird auch die Änderung der Fristen zur Geltendmachung von Mängeln als Fortschritt begrüßt (**Bocholt, Bochum, Leipzig**). Zum Teil wird insoweit aber eine Angleichung der Normenkontrollfrist von zwei Jahren in § 47 VwGO an die Ein-Jahres-Frist des § 215 Abs. 1 BauGB-Entwurf angeregt (**Bocholt, Bochum**).

Von einigen Planspielstädten wird angemerkt, dass die Vorschriften trotz der generellen Praktikabilität nur schwer zu lesen seien und sich die Lesbarkeit eher noch verschlechtert habe. Unbestimmte Rechtsbegriffe sollten soweit wie möglich geklärt werden (**Bocholt, Freising, Leipzig**).

IV. Begriff der Landwirtschaft, Darstellung von Vorrang- und Eignungsflächen sowie von Belastungsflächen im Flächennutzungsplan, Vorhaben zur Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas

1. Vorhaben der Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas

Neuregelung

Anlagen zur Nutzung von Biomasse können bereits nach geltender Rechtslage unter bestimmten Voraussetzungen als privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB genehmigt werden. Die bisherige Rechtslage wird den Bedürfnissen der Praxis nicht hinreichend gerecht. Häufig sind für einen rentierlichen Betrieb von Biogasanlagen die Verwendung von Fremdstoffen zur Gaserzeugung sowie eine Stromeinspeisung in das öffentliche Versorgungsnetz zu größeren Teilen notwendig, als dies nach bisheriger Rechtslage unter den Voraussetzungen der Privilegierung als „mitgezogene“ Nutzung zulässig ist. Dies gilt in besonderer Weise für kleinere landwirtschaftliche Betriebe, bei denen im Verhältnis zu dem Umfang der von ihnen betriebenen Landwirtschaft und ihres eigenen Strombedarfs auch nur kleinere und damit weniger rentable Vorhaben zur Nutzung von Biomasse nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 genehmigungsfähig sind (vgl. Begründung, B, zu Nummer 25 (§ 35), Buchstabe a, Buchstabe aa).

Vorhaben zur Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas sollen im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs nach Nr. 1 privilegiert sein, wenn das Vorhaben im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs steht, die Biomasse überwiegend aus diesem landwirtschaftlichen Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe liegenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben stammt und nur eine Anlage je Hofstelle betrieben wird.

Die vorgeschlagene Regelung soll gegenüber der nach bisherigem Recht möglichen Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 die speziellere Vorschrift und insofern abschließend sein (vgl. Begründung, B, zu Nummer 25 (§ 35), zu Buchstabe a, Buchstabe aa).

Nach dem vorgesehenen § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB-Entwurf sollen Biogasanlagen den dort geregelten planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten unterliegen.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Landkreise und Städte **Cloppenburg** und **Parchim** sowie die Städte **Leipzig**, **Forst** und **Bocholt** stellen fest, dass bei Vorhaben zur Herstellung und Nutzung von Energie aus Bio-

masse grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Hiervon sollten nur Biogasanlagen ausgenommen sein, die eine Feuerungswärmeleistung von bis zu 0,5 MW aufweisen und einem landwirtschaftlichen Betrieb nach Nummer 1 oder einer gewerblichen Tierhaltung nach Nummer 4 dienen.

Darüber hinaus sollen Vorschriften über den Betrieb der Anlagen, Technische Standards sowie den Erwerb der Sachkunde der Betreiber erlassen werden.

Die übrigen Planspielstädte enthalten sich eines Votums.

Begründung:

Die meisten Planspielbeteiligten verfügen über keine oder nur geringfügige Erfahrungen mit Biogasanlagen. Im Landkreis **Parchim** sind bisher drei Biogasanlagen in einer Größenordnung von 0,63 MW bis 1,5 MW Feuerungswärmeleistung in Betrieb. Eine weitere Anlage mit einer Größe von 2,5 MW ist geplant. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung dieser Biogasanlage und einer Schweinemastanlage hat die Stadt **Parchim** einen Bebauungsplan aufgestellt. Sowohl nach geltender als auch nach vorgesehener Regelung ist eine Bebauungsplanung erforderlich, weil die Biogasanlage als „Nebenanlage“ zu einem Vorhaben der gewerblichen Tierhaltung errichtet werden soll und Biogasanlagen nur im Rahmen einer bäuerlich-landwirtschaftlichen Tierhaltung privilegiert sind bzw. sein sollen.

Im Landkreis **Cloppenburg** wird seit 1999 mit zunehmender Tendenz der Bau von Biogasanlagen beantragt. Gründe hierfür seien die Subventionierung durch den Staat, attraktive Investitionszuschüsse und Kreditprogramme für Strom aus erneuerbaren Energien. Der Landkreis Cloppenburg mit seiner Viehdichte und dem hohen Stand der Veredlungswirtschaft sei geradezu prädestiniert für den Bau und Betrieb von Biogasanlagen. Inzwischen seien die Anlagen über das gesamte Kreisgebiet verteilt gebaut worden. Zum jetzigen Zeitpunkt liege folgende Situation vor: 41 Biogasanlagen seien genehmigt und weitere 5 Biogasanlagen beantragt worden. Von diesen 46 Anlagen fielen 7 in die Zuständigkeit des Gewerbeaufsichtsamtes, die übrigen in die Zuständigkeit des Landkreises. Derzeit würden 30 Anlagen betrieben. Diese Biogasanlagen hätten folgende Leistungsfähigkeit: sieben Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 0,5 MW (landwirtschaftliche Anlagen), 39 Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von über 0,5 MW (Anlagen stellten sich nach ihrem äußeren Erscheinungsbild als industrielle Anlagen mit einem landwirtschaftlichen Betriebsteil dar) und drei Biogasanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von über 2 MW (max. 2,7 MW).

Nach Auffassung des Landkreises und der Stadt **Cloppenburg** zeigten Erfahrungen bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit, dass die Baukosten für Biogasanlagen bezogen auf die installierte Leistung mit zunehmender Anlagengröße sanken. Unabhängig von der Anlagengröße entstünden Kosten für die Sicherheits-, Mess- und Automatisierungstechnik sowie für den Arbeitsaufwand. Daraus folgt, dass Anlagen bis zu 150 kW (0,15 MW) Feuerungswärmeleistung nicht wirtschaftlich betrieben werden könnten. Die Baukosten einer 200 kW-Anlage könnten mit 500 000 bis 750 000 Euro, die einer 500 kW-Anlage mit 800 000 bis

1 000 000 Euro angenommen werden. Nach Expertenberechnungen und Erfahrungen der Betreiber könnten diese Investitionen mit Gülle und Silomais nicht refinanziert werden; die Rentabilität sei somit ohne Mitvergärung von Bioabfällen nicht gegeben. Entscheidend für das Erreichen der Gewinnzone sei der zusätzliche Einsatz von so genannten Co-Substraten (z.B. Gemüse- und Speiseabfälle, Klärschlamm, Flotate, Schlachtabfälle), die in bestimmten Fällen erst einer entsprechenden Hygienisierung bedürften. Der Einsatz von Co-Substraten sei auch nach der vorgesehenen Regelung zulässig, weil die Biomasse nur überwiegend aus land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben stammen müsse (Nr. 6 lit. b). Landwirtschaftlich privilegierte Biogasanlagen entwickelten sich (ohne weitere gesetzliche Einschränkungen) zu Abfallbehandlungsanlagen, bei denen die landwirtschaftlichen Nebenprodukte im Hinblick auf die Energieerzeugung eine völlig untergeordnete Rolle spielten.

Der Landkreis und die Stadt **Cloppenburg** führen weiter aus, dass es aufgrund mangelnder Sachkunde der Betreiber zu Störfällen gekommen sei. So habe ein Störfall in einer Biogasanlage im Jahre 2001 dazu geführt, dass 17 t Fisch in einem Fluss einer stark touristisch geprägten Gemeinde des Landkreises durch auslaufendes Gärsubstrat umgekommen seien. Darüber hinaus käme es häufig zu Beschwerden von Anwohnern benachbarter Siedlungen wegen unerträglicher Geruchsbelästigung durch Entweichen von Gasen oder der unsachgemäßen Beschickung von Anlagen.

Nach Aussage des Landkreises und der Stadt **Cloppenburg** hätten die Betreiber der Anlagen selbst festgestellt, dass der Zeitaufwand für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen deutlich größer als ursprünglich angenommen sei. Zeitmangel führe zu Bedienungsfehlern und folglich zu Störfällen. Im Ergebnis seien Anlagen bis zu einer Größe von 0,5 MW für den Landwirt beherrschbar. Bei dieser Leistung sei davon auszugehen, dass die Inputstoffe überwiegend aus dem landwirtschaftlichen Betrieb kämen. Die Zuführung weiterer Co-Substrate werde dadurch eingeschränkt. Auch unter Berücksichtigung des Erscheinungsbildes von Anlagen einer Größe von mehr als 0,5 MW als industrielle Anlagen erkennen der Landkreis und die Stadt **Cloppenburg** ein grundsätzliches Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans von Biogasanlagen, von dem nur Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 0,5 MW ausgenommen sein sollten. Bis zu dieser Größenordnung sollten aber nicht nur Biogasanlagen im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs, sondern auch im Rahmen der gewerblichen Tierhaltung zulässig werden. Für die übrigen Biogasanlagen müssten Bebauungspläne aufgestellt und entsprechende Gebietskategorien festgesetzt werden. Darüber hinaus müssten Vorschriften über den Betrieb der Anlagen und deren technische Standards sowie den Erwerb der Sachkunde der Betreiber geregelt werden.

Der Landkreis **Parchim** schließt sich den Ausführungen der Stadt und des Landkreises **Cloppenburg** an. Sollte der Gesetzgeber die Zulässigkeit von Biogasanlagen u.a. unter der Voraussetzung regeln, dass die Biogasanlagen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle sei errichten seien, regt der Landkreis **Parchim** die Klarstellung im Mustereinführungserlass an, dass der Begriff der Hofstelle auch Betriebsstandorte von nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 privilegierten landwirtschaftlichen Unternehmen erfasse.

2. Begriff der Landwirtschaft

Neuregelung

In der Definition des Landwirtschaftsbegriffs in § 201 BauGB-Entwurf sollen die Wörter „einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage“ durch die Wörter „einschließlich Tierhaltung, soweit sie überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann“ ersetzt werden.

Nach der bisherigen Regelung des § 201 BauGB liegt Landwirtschaft im Zusammenhang mit Tierhaltung und Tierzucht nur vor, wenn sie „auf überwiegend eigener Futtergrundlage“ erfolgt. Aus diesem Tatbestandsmerkmal wurde zum Teil gefolgert, dass nicht nur das Futter für die Tiere zu mehr als der Hälfte auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Flächen erzeugt (flächenbezogene Tierzucht), sondern auch tatsächlich verfüttert werden muss (konkrete Betrachtungsweise). Da nach den heutigen landwirtschaftlichen Abläufen auch in der flächenbezogenen Tierhaltung das erzeugte Futter verarbeitet wird, bevor es an die Tiere verfüttert wird, soll dies durch die vorgeschlagene Änderung berücksichtigt werden. Danach soll es ausreichen, wenn genügend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum landwirtschaftlichen Betrieb gehören, zur (überwiegenden) Futtererzeugung vorhanden sind. Auf die unmittelbare Verfütterung des erzeugten Futters an die Tiere soll es für den baurechtlichen Begriff der Landwirtschaft nicht ankommen (abstrakte Betrachtungsweise) (vgl. Begründung, B, zu Nr. 62 (§ 201)).

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte **Freising, Bocholt, Parchim** und der Landkreis **Parchim** haben keine Bedenken gegen die Neuregelung des Landwirtschaftsbegriffs in § 201 BauGB-Entwurf. Die Stadt und der Landkreis **Cloppenburg** lehnen die vorgesehene Regelung ab. Die Planspielstädte **Bochum, Leipzig, Reutlingen**, und **Forst** enthalten sich eines Votums.

Begründung:

Die Planspielstädte **Freising, Bocholt, Parchim** und der Landkreis **Parchim** verfügen über einschlägige Erfahrungen mit der Genehmigung von Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft, weisen unterschiedliche agrarstrukturelle Rahmenbedingungen mit zum Teil mäßiger Nutzungsdichte auf und haben keine Bedenken gegen die Neuregelung des Landwirtschaftsbegriffs in § 201 BauGB-Entwurf.

Mangels einschlägiger Erfahrungen mit der Genehmigung von Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 35 BauGB enthalten sich die Planspielstädte **Bochum, Leipzig, Reutlingen**, und **Forst** eines Votums.

Die Regelung wird von der Stadt **Bocholt** begrüßt, da die Strukturveränderung der viehintensiven Betriebe (hinsichtlich des Kriteriums Verhältnis Fläche/Tiere als abstrakte Beurteilungsgrundlage) in der Landwirtschaft berücksichtigt werde. Der Landwirt sei dadurch auch in der Lage, sich den Marktgegebenheiten günstiger anpassen zu können, indem er nicht unbedingt Futtermittel anbaut, verarbeiten sowie an seine Tiere verfüttern müsse. Anstatt der immer engeren und einseitigen Fruchtfolge mit wenigen Kulturen erhält der Landwirt die Möglichkeit vielfältige Fruchtfolgen auch unter Berücksichtigung nachwachsender Rohstoffe vorzusehen. Er kann seinen Betrieb z.B. durch den Einstieg in die Direktvermarktung verändern, ohne die bestimmte Betriebsstruktur unmittelbar verändern zu müssen.

Die Stadt **Freising** begrüßt die vorgesehene Regelung, da mit ihr ein konkret einschränkendes Tatbestandsmerkmal durch ein abstraktes, weniger einschränkendes ersetzt werde. Die Stadt habe mit dem bisherigen Begriff allerdings keine Probleme gehabt, sondern eher mit der Frage, ob und in welchem Umfang ein landwirtschaftlicher Betrieb, der unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 falle, vorliege. Gerade bei Nebenerwerbs- und Zuerwerbsbetrieben sei dies die entscheidungserhebliche Frage, wobei die Landwirtschaftsämter als zu beteiligende Fachbehörden immer eine sehr großzügige Sichtweise an den Tag legten. Auch werde mit einer abstrakten Betrachtungsweise – in Abgrenzung zur Hobbytierhaltung oder zu gewerblicher Tätigkeit – sichergestellt, dass es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handle; betrieblich erforderliche Umstrukturierungen könnten damit in gewisser Weise erleichtert werden.

Die Stadt und der Landkreis **Cloppenburg** verfügen über einschlägige Erfahrung einer von einer hohen landwirtschaftlichen Nutzungsdichte insbesondere durch Intensivtierhaltung geprägten Region. Sie lehnen die vorgesehene Regelung ab. Es werde zwar nicht verkannt, dass die gegenwärtige Regelung des § 201 BauGB im Vollzug mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sei und der tatsächlichen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweise (siehe Erlass Nordrhein-Westfalen) nicht mehr entspreche. Daher sei es durchaus nachvollziehbar den § 201 BauGB zu ändern, um der geänderten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweise Rechnung zu tragen. Die vorgesehene Regelung sei aber für die Stadt und den Landkreis **Cloppenburg** nicht akzeptabel, weil sie die geplanten Instrumente zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen (Eignungsflächen, Vorrangflächen, Belastungsflächen) unterlaufe. Als Folge der Umstellung auf den abstrakten Landwirtschaftsbegriff sei zukünftig nicht mehr die tatsächlich auf einem landwirtschaftlichen Betrieb erzeugte Futtermenge maßgeblich für die Ermittlung der überwiegenden Eigenfuttergrundlage, sondern die Futtermenge, die auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden könne, keineswegs aber erzeugt werden müsse. Für das Kreisgebiet bedeute dies eine Steigerung von der tatsächlich jährlich geernteten durchschnittlichen Getreidemenge von 6,62 t/ha, die aufgrund der neuen Berechnung der mindestens 50 Prozent Futtergrundlage zu Grunde zu legen sei, auf jährlich durchschnittlich 9,5 t/ha, die nach Auskunft des Landwirtschaftsamtes Cloppenburg im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft mit Fruchtfolge erzeugt werden könnten. Die geplante Regelung führe somit im Ergebnis dazu, dass der für die Berechnung der Eigenfutterversorgung zu Grunde zu legende Getreideertrag zukünftig um nahezu 50 Prozent steige, obwohl sich an der tatsächlichen Bewirtschaftung kaum etwas ändern werde. Hochgerechnet auf den gesamten im Landkreis Cloppen-

burg gehaltenen Tierbestand bedeute dies - abstrakt betrachtet -, dass zukünftig nicht nur alle vorhandenen Stallanlagen landwirtschaftlich privilegiert wären, sondern noch eine Fläche von über 10.000 ha für die Errichtung weiterer nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 privilegierter Anlagen zur Verfügung stünde. Nach der gegenwärtigen gesetzlichen Regelung fehlten jedoch schon rd. 10.000 ha für die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 privilegierte Errichtung aller Anlagen. Diese Zahlen bedeuteten - konkret betrachtet -, dass sich das geschätzte Verhältnis von gegenwärtig 80 Prozent gewerblichen zu 20 Prozent landwirtschaftlich privilegierten Tierhaltern mit der Änderung des § 201 BauGB voraussichtlich umdrehe. Während bisher die einer Steuerung unterliegenden gewerblichen Tierhalter ganz eindeutig überwogen, würden sie zukünftig mit 20 Prozent oder weniger die Ausnahme sein.

Im vorgesehenen § 201 BauGB-Entwurf heißt es: „...wenn das Futter überwiegend auf den zum Betrieb gehörenden Flächen erzeugt werden kann“. Hier stellt sich für den Landkreis und die Stadt **Cloppenburg** die Frage, welche Entfernung die dem Betrieb zuzurechnenden Flächen von der Hofstelle haben dürften. Im Mustereinführungserlass soll klargestellt werden, dass ein enger räumlicher Zusammenhang zwischen der Hofstelle und den zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen erforderlich sei. Damit könne verhindert werden, dass das dargelegte Steigerungspotential der landwirtschaftlich privilegierten Tierhaltung noch weiter ausgedehnt würde.

3. Darstellung von Vorrang- oder Eignungsflächen

Neuregelung

Privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB sind unzulässig, wenn ihnen öffentliche Belange entgegenstehen. Soweit es sich um raumbedeutsame Vorhaben handelt, dürfen sie den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Nach dem bisherigen § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 öffentliche Belange in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist. Diese Steuerungsmöglichkeiten für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB-Entwurf sollen gestärkt werden. Ziel dieser Regelung ist insbesondere die Steuerung von Vorhaben zur Aufzucht und Haltung von Nutztieren in großen Stallanlagen (Intensivtierhaltung) nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und von Windenergieanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB-Entwurf, weil die Entwicklungsmöglichkeiten für Siedlungszwecke und die Funktion des Außenbereichs in den davon betroffenen Gemeinden erheblich gestört werden. Nicht erfasst werden sollen dagegen land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB-Entwurf, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen.

Zur Stärkung dieser Steuerungsmöglichkeiten soll der Katalog der Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans durch den vorgesehenen § 5 Abs. 2 Nr. 11 BauGB-Entwurf erweitert werden. Hiermit können die Gemeinden zukünftig - die bereits aus dem Raumordnungsgesetz bekannten - Darstellungsmöglichkeiten von Vorrang- oder Eignungsflächen für

Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB-Entwurf anwenden. Mit einer entsprechenden Darstellung soll aber noch keine abschließende Aussage über die Zulässigkeit von Vorhaben an einzelnen Standorten innerhalb des dargestellten Gebietes verknüpft sein. Ermöglicht werden soll aber eine Ausschlusswirkung für die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb dieses Gebietes für den Regelfall.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehenen Darstellungsmöglichkeiten von Vorrang- und Eignungsflächen für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 in § 5 Abs. 2 Nr. 11 BauGB-Entwurf. Der Landkreis **Cloppenburg** schlägt vor, die vorgesehene Darstellungsmöglichkeit von Eignungsflächen auch auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB auszudehnen.

Alternativ unterbreitet der Landkreis **Cloppenburg** einen weiteren Regelungsvorschlag zur Steuerung auch von landwirtschaftlichen Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der nicht grundsätzlich alle Betriebe gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in die Steuerung einbezieht, sondern nur solche, die in Gemeinden hoher Viehdichte liegen:

- Regelung, dass einem Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 öffentliche Belange bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 35 Abs. 3 Satz 3 in der Regel auch dann entgegenstehen, wenn die Viehdichte eines Gemeindegebiets den Wert von 2 GV/ha landwirtschaftlicher Nutzfläche bereits überschreitet.

Begründung:

Die meisten Städte führen aus, dass sich der Anwendungsbereich der vorgesehenen Darstellungsmöglichkeiten von Vorrang- oder Eignungsflächen im Wesentlichen auf Windenergieanlagen beschränken werde. Etwas anders stelle sich jedoch die Situation im Landkreis **Cloppenburg** dar. Zwar gebe es im Landkreis über 145 bestehende und 24 beantragte Windenergieanlagen, für die ein Steuerungsbedarf bestehe. Das Hauptaugenmerk sei jedoch auf die vorgesehene Regelung zur Steuerung von Anlagen zur Intensivtierhaltung gerichtet.

Im Landkreis **Cloppenburg** sei bislang eine Steuerung der Intensivtierhaltung durch Darstellung von Sondergebietsflächen im Flächennutzungsplan oder als Zielaussage im Raumordnungsprogramm entsprechend § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB von den Gemeinden des Landkreises bzw. vom Landkreis als Träger der Regionalplanung nicht erfolgt. Die Steuerung über die Raumordnung werde als ungeeignet angesehen, weil sie aufgrund des Maßstabs keine Feinsteuerung ermögliche und sich die Steuerungsmöglichkeiten nur auf „raumbedeutsame“ Vorhaben erstreckten. Darüber hinaus bestünden ein erhöhtes Seuchenrisiko und eingeschränkte Feinsteuerungsmöglichkeiten. In zwei Gemeinden des Landkreises würden

zurzeit einfache Bebauungspläne aufgestellt, um dadurch eine Steuerung der Intensivtierhaltung anzustreben.

Das beabsichtigte Steuerungsinstrument der Darstellung als Vorrangfläche ist zur Steuerung der Intensivtierhaltung nicht geeignet.

Der Landkreis und die Stadt **Cloppenburg** halten das Steuerungsinstrument der Darstellung von Eignungsflächen in ihrem Landkreis nur dann für zielführend, wenn bei der Rechtsanwendung nicht zwischen privilegierten Betrieben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB unterschieden werde und die Darstellung einer Eignungsfläche im Flächennutzungsplan auch einem Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als öffentlicher Belang entgegengehalten werden könne. Die vorgesehene Regelung werde der Struktur der Landwirtschaft im Landkreis Cloppenburg nicht gerecht. So sei die Grenze zwischen privilegierter und gewerblicher Landwirtschaft fließend, weil sich viele Betriebe im Laufe der Zeit von privilegierten durch Vergrößerung der Tierhaltung zu gewerblichen Betrieben entwickelt hätten. Viele dieser Betriebe seien reine Familienbetriebe und nur wegen ihrer geringen Flächenausstattung gewerblich; sie unterschieden sich optisch und von der Betriebsstruktur her nicht von den bäuerlich privilegierten Betrieben. Gerade die bäuerlichen Betriebe würden von der geplanten Steuerung betroffen sein (siehe unten). Die landwirtschaftliche Privilegierung sei bei der heutigen intensiven Landwirtschaft kein geeignetes Mittel mehr, in viehdichten Regionen die bauliche Entwicklung im Außenbereich zu steuern, sondern führe im Ergebnis dazu, dass die gemeindliche Planungshoheit faktisch leer laufe, weil der Außenbereich (aufgrund der einzuhaltenen Emissionsabstände - Seuchenhygiene, Geruch -) systematisch zersiedelt werde.

In einer Eignungsfläche ist die Errichtung von Tierhaltungsanlagen und den übrigen privilegierten Außenbereichsvorhaben gleichrangig nebeneinander zulässig. Voraussetzung für die Darstellung einer Eignungsfläche für die Tierhaltung im Flächennutzungsplan sei die grundsätzliche Eignung der Fläche für diesen Zweck. Demzufolge sei der Prüfungsaufwand zur Feststellung der Geeignetheit der Fläche für diesen Zweck geringer als z. B. bei Vorrangflächen. Dieses Planungsinstrument könnte grundsätzlich in allen Gemeinden des Landkreises eingesetzt werden. Als äußerst problematisch seien jedoch die Rechtsfolgen einzuschätzen. Eignungsgebiete seien nach § 5 Abs. 2 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB für gewerbliche Tierhaltung nach Abs. 1 Nr. 4 vorgesehen und erzeugten ausschließlich für diese Ausschlusswirkung. Um aber – auf völlig legale Weise – die steuernde Wirkung dieses Planungsinstruments zu umgehen, könnten gewerblich landwirtschaftliche Betriebe, die innerhalb und außerhalb der Eignungsflächen lägen, ihre landwirtschaftlichen Flächen vom Betrieb trennen, mit der Folge, dass sie – auch völlig legal – außerhalb des Eignungsgebietes mit den abgetrennten Flächen einen neuen landwirtschaftlichen Betrieb gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einschließlich Betriebsleiter und Altenteiler gründen könnten. Deshalb werde vom Landkreis Cloppenburg vorgeschlagen, die Betriebe gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in die Steuerung einzubeziehen. Damit könne man außerdem die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Änderung des Begriffs der Landwirtschaft (§ 201 BauGB-Entwurf) zu vermeiden.

4. Darstellung von Belastungsflächen

Neuregelung

Zur Stärkung der Steuerungsmöglichkeiten nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB-Entwurf soll der Katalog der Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans durch den vorgesehenen § 5 Abs. 2 Nr. 12 BauGB erweitert werden. Unter der Voraussetzung, dass durch die Häufung von Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB (Entwurf) die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde oder die Funktion des Außenbereichs als grundsätzlich von der Bebauung frei zu haltendes Gebiet erheblich beeinträchtigt werden, sollen die Gemeinden nach § 5 Abs. 2 Nr. 12 BauGB (Entwurf) Belastungsflächen im Flächennutzungsplan darstellen können. An diese Darstellung soll die Rechtsfolge geknüpft werden, dass einem entsprechenden Vorhaben öffentliche Belange entgegengehalten werden können. Die vorgesehene Regelung soll nur für die Errichtung zusätzlicher Anlagen nach dem vorgesehenen § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB-Entwurf gelten, nicht aber für den Ersatz vorhandener Anlagen durch leistungsstärkere Anlagen gelten (z.B. bei Windenergieanlagen) (vgl. Begründung, B, zu Nummer 25 (§ 35), Buchstabe cc (Satz 3)).

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte sprechen sich mit Ausnahme des Landkreises und der Stadt **Cloppenburg** für die vorgesehene Regelung zur Darstellungsmöglichkeit von Belastungsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 12 BauGB-Entwurf aus.

Über das Planspiel hinaus unterbreitet der Landkreis **Cloppenburg** einen eigenen Regelungsvorschlag zur Steuerung von landwirtschaftlichen Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB:

- Regelung einer neuen Darstellungsmöglichkeit im Flächennutzungsplan, wonach Schutzflächen im Außenbereich dargestellt werden können, auf denen Tierhaltungsanlagen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind.

Begründung:

Mit Ausnahme der Stadt und des Landkreises **Cloppenburg** gehen alle Städte davon aus, dass in ihrem Gemeindegebiet bezüglich der Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB-Entwurf keine tatsächliche Beeinträchtigung des Außenbereichs vorliege, die eine Darstellung von Belastungsflächen im Flächennutzungsplan erfordere.

Die Stadt und der Landkreis **Cloppenburg** halten die vorgesehene Darstellungsmöglichkeit von Belastungsflächen für ungeeignet.

Die Ausweisung eines Belastungsgebietes setze voraus, dass die Gemeinde für diesen Bereich eine massive Fehlentwicklung feststelle. Ob dies allein schon wegen der damit verbundenen negativen Begrifflichkeit politisch durchsetzbar sei, erscheine zweifelhaft. Darüber hinaus werde erwartet, dass der Umstand, dass nur die gewerblich landwirtschaftlichen Betriebe ein Belastungsgebiet begründen dürften, vor Ort schwer vermittelbar sein werde. So könne es passieren, dass ein für alle Beteiligten untragbarer städtebaulicher Missstand deshalb nicht als „Belastungsfläche“ dargestellt werden könne, weil der Missstand auch (maßgeblich) durch Betriebe gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erzeugt werde.

Wenn aber die vorhandenen gewerblichen Betriebe die Darstellung eines Belastungsgebiets begründen, sei die Entwicklung weiterer Betriebe gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchaus zulässig. Darüber hinaus seien auch vorhandene Anlagen durch leistungsstärkere Anlagen ersetzbar. Auf Grund der fehlenden Einbeziehung von landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben und der damit im Zusammenhang stehenden Änderung des Landwirtschaftsbegriffs in § 201 BauGB-Entwurf könne die vorgesehene Steuerungsmöglichkeit unterlaufen werden.

Gleichwohl bestehe Gemeinden teilweise auch mit geringer Tierdichte zuweilen das dringende Erfordernis, Flächen von Tierhaltungsanlagen freizuhalten. Es sollte deshalb im § 5 Abs. 2 BauGB der Katalog der Darstellungsmöglichkeiten um Schutzflächen erweitert werden, die aus städtebaulichen Gründen einer Bebauung mit Tierhaltungsanlagen entgegenstehen, um die Planungshoheit der Gemeinden auch zukünftig zu gewährleisten.

5. Zurückstellung von Baugesuchen zur Sicherung der Flächennutzungsplanung

Neuregelung

Mit dem vorgesehenen § 35 Abs. 3 BauGB-Entwurf sollen die Steuerungsmöglichkeiten von Vorhaben im Außenbereich insbesondere durch Ausweisung von Vorrang-, Eignungs- oder Belastungsflächen verbessert werden. Den Gemeinden soll zur Sicherung der so geschaffenen gemeindlichen Planungsmöglichkeiten das Recht eingeräumt werden, im Hinblick auf die Rechtswirkung des Flächennutzungsplans nach dem neuen § 35 Abs. 3 BauGB-Entwurf die beabsichtigte Planung durch eine Zurückstellung von Baugesuchen zu sichern. Nach dem vorgesehenen § 15 Abs. 3 BauGB-Entwurf hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 bis längstens ein Jahr auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, und beabsichtigt zu prüfen, ob Darstellungen zu solchen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 3 in Betracht kommen.

Für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB-Entwurf (Windenergieanlagen) soll dies nur ein Jahr nach der Verkündung des EAG Bau möglich sein (§ 15 Abs. 4 BauGB-Entwurf).

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen die beabsichtigte Neuregelung in § 15 Abs. 3 und 4 BauGB grundsätzlich, sprechen sich jedoch für eine Verlängerung des Zurückstellungszeitraums auf zwei Jahre aus. Der Landkreis und die Stadt **Cloppenburg** regen die Ausweitung der vorgesehenen Regelung auch auf Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an.

Begründung:

Die Planspielstädte sprechen sich grundsätzlich für die Neuregelung der §§ 15 Abs. 3 und 4 BauGB-Entwurf aus. Mit dieser zusätzlichen Steuerungsmöglichkeit werde den Gemeinden das Recht eingeräumt, im Hinblick auf die Rechtswirkung des Flächennutzungsplans nach § 35 Abs. 3 die beabsichtigte Planung durch eine befristete Zurückstellung von Baugesuchen für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB-Entwurf zu sichern.

Alle Städte und Landkreise sind sich jedoch in ihrer Einschätzung einig, dass die Zurückstellungsfrist von einem Jahr zu knapp bemessen sei. Es werde daher angeregt, einen längeren Zurückstellungszeitraum zu prüfen. Zwar bestehe auch für den Bebauungsplan nur ein Zurückstellungszeitraum von einem Jahr. Das Flächennutzungsplanverfahren erfordere jedoch u.a. aufgrund des Geltungsbereichs einen höheren Aufwand. Der Landkreis und die Stadt **Cloppenburg** und die Stadt **Bocholt** führen aus, dass die Ausweisung von Vorrang- oder Eignungsgebieten mit relativ vielen Untersuchungen und ggf. Gutachten verbunden und daher sehr zeitaufwändig sei. Der vorgesehene Zeitraum von einem Jahr sei dem Planungsinstrument daher nicht adäquat. Darüber hinaus könne für den Bebauungsplan eine Veränderungssperre erlassen werden, die einen weiteren zeitlichen Spielraum für die Planung eröffne. Dies sei für den Flächennutzungsplan jedoch nicht vorgesehen. Der Zeitraum solle daher auf zwei Jahre verlängert werden.

In Fortführung ihrer bisherigen Argumentation regen der Landkreis und die Stadt **Cloppenburg** die Ausweitung der vorgesehenen Regelung auch auf Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 an.

6. Rückbauverpflichtung privilegierter Vorhaben im Außenbereich

Neuregelung

Der Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 für Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ist zunehmend erweitert worden; die in den letzten Jahren stetig gestiegene Anzahl der Anlagen (z.B. Windenergieanlagen) wird angesichts des technischen Fortschritts und der zunehmenden wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit weiter wachsen. Diese Anlagen sind zum Teil durch erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie zum Teil durch eine nur begrenzte technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer gekennzeichnet. Zur Stärkung des Schutzes des Außenbereichs soll in § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB-Entwurf als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine gesetzliche Verpflichtung eingeführt werden, nach der ein Vorhaben

nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und entsprechende Bodenversiegelung zu beseitigen ist. Die Einhaltung dieser Rückbauverpflichtung soll die Baugenehmigungsbehörde durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in andere Weise sicherstellen.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte und Landkreise begrüßen die Einführung einer Rückbauverpflichtung für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 und befürworten, dass die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates auf die einschränkende Voraussetzung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet.

Begründung:

Die Planspielstädte und Landkreise begrüßen, dass die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates bei der vorgesehenen Rückbauverpflichtung von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 auf die einschränkende Voraussetzung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet.

Einige der Planspielstädte sehen für den Vollzug eine Herausforderung. So müsse bei der Erteilung der Genehmigung sichergestellt werden, dass die finanziellen Mittel für die Durchsetzung der Rückbauverpflichtung zur Verfügung stünden (**Bocholt, Leipzig, Freising, Landkreis und Stadt Cloppenburg**). Dies könne jedoch mit der vorgesehenen Regelung in § 35 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB-Entwurf erreicht werden. So soll die Rückbauverpflichtung „durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise“ sichergestellt werden. Als geeignet werden insbesondere die Eintragung von Grunddienstbarkeiten, Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung sowie Bürgschaften oder Sicherheitsleistungen angesehen. Im Hinblick auf die Sicherheitsleistung sei fraglich, wie diese in der Praxis geführt werden könne, weil der Zeitpunkt des möglichen Eintretens der Rückbauverpflichtung nicht bekannt sei (**Bocholt**).

Die Rückbauverpflichtung tritt „nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung“ ein. Die Planspielbeteiligten haben für die Feststellung verschiedene Kriterien vorgeschlagen. Dazu gehören z.B. Gewerbeabmeldung und der Beginn einer artfremden Nutzung (Landkreis und Stadt **Parchim**), die Nichtausübung einer Nutzung über einen Zeitraum von mehr als drei Jahren (Stadt **Leipzig**). Dies erfordere eine regelmäßige Überwachungstätigkeit im Vollzug.

Die Stadt **Freising** regt an zu prüfen, ob die angedachte Verpflichtung nicht nur eine Beseitigung der Bodenversiegelung, sondern auch eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands beinhalten solle.

V. Steuerung des Einzelhandels

1. Steuerung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich

Neuregelung

Im vorgesehenen § 34 Abs. 3 BauGB-Entwurf soll geregelt werden, dass von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder 2 keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Wenngleich § 11 Abs. 3 der BauNVO zwar die Möglichkeiten der Gemeinden, die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten, vor allem in Industrie- und Gewerbegebieten, planerisch zu verhindern, entscheidend verbessert hat, verbleiben bei der Genehmigung solcher Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zum Teil Probleme, die mit den derzeitigen Zulassungsvoraussetzungen des § 34 nicht gelöst werden können. Dies betrifft insbesondere Vorhaben der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1, der bereits durch eine oder mehrere gleichartige Anlagen geprägt ist. Der Genehmigung des Vorhabens kann in diesem Fall nicht entgegengehalten werden, es füge sich wegen nachteiliger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, denn nach der Rechtsprechung dürfen solche "Fernwirkungen" eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 nicht berücksichtigt werden. Von der Möglichkeit, durch Aufstellung eines Bebauungsplans entsprechende städtebaulich nachteilige Vorhaben zu verhindern, wird in der Praxis auf Grund des hohen Aufwandes und der Vielzahl der Verfahren oft nicht oder nicht rechtzeitig Gebrauch gemacht.

Trotz entsprechender Anwendung des § 11 Abs. 3 der BauNVO bei Vorhaben nach § 34 Abs. 2 sind ähnliche Probleme etwa bei der Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben an einem Standort zu verzeichnen. Auch hierdurch kann die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen beeinträchtigt werden. Daher soll der vorgesehene § 34 Abs. 3 BauGB-Entwurf eine weitere Zulassungsvoraussetzung enthalten, die nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verhindern soll (vgl. Begründung, B, zu Nummer 24 (§ 34), Buchstabe b (Absatz 3)).

Im vorgesehenen § 238 BauGB-Entwurf sollen die Überleitungsvorschriften für Entschädigungen im Hinblick auf die vorgesehene Änderung des § 34 Abs. 3 BauGB-Entwurf ergänzt werden. Die von der Aufhebung bzw. Änderung der zulässigen Nutzung betroffenen Eigentümer sollen so gestellt werden, wie dies nach den in Bezug genommenen planungsschadensrechtlichen Regelungen generell vorgesehen ist. Ziel ist die Sicherstellung der gebotenen Gleichbehandlung der Eigentümer sowohl im Falle der gesetzlichen Änderung oder Aufhebung als auch im Falle einer sonstigen Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung durch die Bebauungsplanung der Gemeinde. Soweit bei der vorgesehenen Regelung überhaupt von einer wesentlichen Änderung bzw. Aufhebung der zulässigen Nutzung gesprochen werden kann, dürfte die 7-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 zum jeweils maßgeblichen Zeit-

punkt bei oder nach Inkrafttreten des Gesetzes in aller Regel verstrichen sein (vgl. Begründung, B, zu Nummer 69 (§ 238)).

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte befürworten die vorgesehene Regelung in § 34 Abs. 3 BauGB-Entwurf.

Gegen die Entschädigungsregelung in § 238 Satz 3 BauGB-Entwurf bestehen keine Bedenken.

Begründung:

Alle Planspielstädte verfügen über Erfahrungen mit Ansiedlungsbegehren von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Discountern im unbeplanten Innenbereich. In den Städten wurden bzw. werden Konzepte zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt.

Die Gemeinden begrüßen die zusätzliche Steuerungsmöglichkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Einzelhandelsbetriebe könnten nunmehr versagt werden, weil von ihnen schädliche Auswirkungen zu erwarten seien. Die Stadt **Bochum** führt aus, dass nach geltendem Recht die Fassung von Aufstellungsbeschlüssen für Bebauungspläne sowie die Stellung von Anträgen auf Zurückstellung von Baugesuchen erforderlich gewesen seien, was einen relativ hohen Verwaltungsaufwand in einem zeitlich sehr engen Rahmen bedeutet habe.

Die Stadt **Forst** verspricht sich gleichfalls bessere Steuerungsmöglichkeiten von der neuen Regelung. Innerhalb des Stadtgebiets von Forst seien aufgrund der vorhandenen Struktur keine wesentlichen Konflikte mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Discountern zu benennen. Konflikte bestünden in Bezug auf die Dominanz des großflächigen Einzelhandels, der im Stadtgebiet Cottbus bzw. in dessen Umgebung liege und innerhalb von ca. 20 bis 30 Minuten erreichbar sei. D.h. hier bestehe eine Konkurrenzsituation zwischen dem Mittelzentrum Forst und dem Oberzentrum Cottbus. Würden Einzelhandelsvorhaben in benachbarten Gemeinden (z.B. Stadt Cottbus) beantragt, müsste sichergestellt werden, dass in diesen Fällen nicht nur die schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Cottbus, sondern auch in der Stadt Forst geprüft und ggf. eine Baugenehmigung versagt würden. Hierzu sei aber die Einführung eines Beteiligungsverfahrens erforderlich.

Die Stadt **Leipzig** begrüßt die vorgesehene Regelung, befürchtet jedoch, dass die kleinen benachbarten Gemeinden den Anforderungen dieser vorgesehenen Regelung nicht hinreichend Rechnung tragen werden. Eine Beteiligung der Gemeinde, in welcher schädliche Auswirkungen zu erwarten seien, sehe das Baugenehmigungsverfahren nicht vor. Damit könne die Geltendmachung dieser Auswirkungen erst erfolgen, wenn das Vorhaben in der von den Auswirkungen betroffenen Gemeinde bekannt werde. Zu diesem Zeitpunkt seien die Vorhaben bereits in der Bauphase, und demzufolge die Baugenehmigung bereits erteilt. In-

soweit könne die betroffene Gemeinde nur mit großem Aufwand zur Sicherung ihrer zentralörtlichen Funktion auf gerichtlichem Wege gegen eine Baugenehmigung vorgehen.

Die Planspielstädte schätzen die Streichung der im Referentenentwurf vorgesehenen Bindung an die Ziele der Raumordnung positiv ein, da sie in der Sache nicht notwendig ist und darüber hinaus eine nicht hinzunehmende Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit bedeuten würde.

2. Ergänzung des Abstimmungsgebots benachbarter Gemeinden um raumordnerische Belange

Neuregelung

Das Abstimmungsgebot benachbarter Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wird durch die Neuregelung um raumordnerische Aspekte erweitert. Die Gemeinden sollen sich danach auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen können.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Ergänzung des Abstimmungsgebots benachbarter Gemeinden um raumordnerische Belange wird begrüßt.

Begründung:

Den in der Begründung zum Gesetzentwurf dargelegten Argumenten wird zugestimmt. Die Ergänzung wird abhängig von der jeweiligen Problemlage der Planspielstädte als sehr zweckmäßig und unbedingt notwendig oder zumindest als hilfreich angesehen. Die Planspielstadt **Bochum** führt aus, dass die vorgesehene Regelung gewährleiste, dass in stärkerem Maße als bisher die Belange von Nachbarkommunen in die Abwägung einer Planung eingestellt werden. Mit den „Zielen der Raumordnung“ und den „Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“ würden zwei wichtige Belange explizit genannt. Die interkommunale Abstimmung gewinne weiter an Bedeutung, da die Auswirkungen von Planungen und Vorhaben zunehmend grenzüberschreitend seien. Neben dem Abstimmungsgebot, das sich an die planende Gemeinde richte, bedürfe es auch einer Anhörungsmöglichkeit für eventuell betroffene Gemeinden, die eine Einstellung ihrer Belange in die Abwägung sicherstellt. Das Geltendmachen der Belange durch eine im Planverfahren beteiligte Gemeinde habe nicht zwangsläufig zur Folge, dass ein Vorhaben verhindert werde. Es sei nicht ausgeschlossen, dass die planende Gemeinde nach sorgfältiger Abwägung und evt. Veränderung von Elementen der Planung trotzdem das Vorhaben realisieren kann. Zur Überprüfung des Abwä-

gungsergebnisses stehe der vorbringenden Gemeinde dann – sollte sie das Abwägungsergebnis für rechtswidrig halten - der Rechtsweg offen. Durch die mit der Neuregelung verbundene Ausgestaltung als subjektives Recht der planbetroffenen Gemeinden werde der bereits nach § 1 Abs. 4 BauGB bestehenden Verpflichtung zur Beachtung der Ziele der Raumordnung mehr Nachdruck verschafft.

Die vorgenannten Argumente werden in ähnlicher Weise auch von den anderen Planspielstädten vorgetragen. Aus Sicht der Planspielstädte **Freising und Reutlingen** wird ergänzend auf das Risiko bzw. die praktischen Hindernisse hingewiesen, die bei einer Klage gegen eine Nachbargemeinde einzugehen bzw. zu überwinden seien. Ein durch die Landesplanung nicht beanstandetes Vorhaben unter Berufung auf eine Verletzung landesplanerischer Ziele anzugreifen, sei wenig Erfolg versprechend (**Freising**). Etwas anderes könne möglicherweise bei kleineren Kommunen im ländlichen Bereich gelten, deren Versorgungsstruktur bereits durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb des für die Landesplanung maßgeblichen Schwellenwertes beeinträchtigt werden könne. Trotzdem wird begrüßt, dass die Rechtsposition der benachbarten Gemeinde tendenziell gestärkt werde.

Ausdrücklich wird unterstrichen, dass beide Begriffe bei den Tatbestandsmerkmalen erforderlich seien, da die zentralen Versorgungsbereiche sich nicht ohne weiteres aus den Zielen der Raumordnung ableiten ließen. Die Planspieler weisen insoweit darauf hin, dass es Zentrenkonzepte (**Bochum**), regionale und kommunale Einzelhandelskonzepte (**Bocholt, Reutlingen**) gebe, auf deren Grundlage „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ ermittelbar seien. Indikatoren seien unter anderem Kaufkraftabfluss, Einzugsgebiet und die Zentrenrelevanz von Sortimenten. Zentrale Versorgungsbereiche seien je nach den örtlichen Gegebenheiten unterschiedlich zu sehen. Hier seien die Gemeinden aufgefordert, die jeweilige Konfiguration und die Funktion des oder der Versorgungsbereiche nachprüfbar zu definieren. Dies sei leistbar (**Bochum**).

Wichtigster Anwendungsfall ist nach Einschätzung der Planspielstädte die Planung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren. Zum Teil wird insoweit darauf verwiesen, dass die Raumordnungspläne bereits detaillierte Vorgaben für diese Vorhaben machen. So seien z.B. im Rahmen einer Fortschreibung des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms detaillierte Abschöpfungsquoten von Einzelhandelsgroßprojekten als Ziel festgelegt worden. Dies habe erhebliche Auswirkungen auf die Ansiedlungspraxis in Bayern.

Die Planspielstädte weisen darauf hin, dass sich die Neuregelung auch auf weitere Vorhaben auswirken könne. Genannt werden z.B. Multiplexkinos, größere Schwimmbäder (**Bochum**), größere Gewerbegebiete (**Freising**), über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohngebietsentwicklungen, Ansiedlungen von Krankenhäusern und Spezialkliniken, großflächige Hotel-/Wellness-Anlagen (**Leipzig**) sowie die Entwicklung eines Messestandortes (**Reutlingen**). Die Planspielstadt **Leipzig** macht allerdings darauf aufmerksam, dass die Vorgaben der Raumordnungspläne zur Siedlungsentwicklung präziser formuliert sein müssten, um über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnungsbauentwicklungen tatsächlich abwehren zu können.

VI. Satzungsrechtliche und vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten

1. Befristung und Bedingung von Festsetzungen in Bebauungsplänen

Erläuterung der Neuregelung:

Der bisherige § 9 BauGB ermöglicht Festsetzungen allein in der Weise, dass die in Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen vor allem im Blick auf die Zulässigkeit von Nutzungen (§ 30) unmittelbar gelten und diese Geltung in zeitlicher Hinsicht endet, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert oder der Bebauungsplan aufgehoben wird. Daher ist nach bisherigem Recht eine Befristung oder Bedingung von Festsetzungen im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Insofern kann den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen und Erfordernissen nicht hinreichend flexibel Rechnung getragen werden (z.B. keine Festsetzung von Zwischennutzungen). Mit der vorgesehenen Regelung, die insgesamt auf der Empfehlung der Unabhängigen Expertenkommission beruht, soll in Absatz 2 die Möglichkeit eröffnet werden, im Bebauungsplan festsetzen zu können, dass bestimmte Nutzungen nur für eine bestimmte Zeit zulässig sind, nur bei Fortbestand der Nutzung zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind (Satz 1). Dabei soll auch die Folgenutzung festgesetzt werden. Die nach § 9 Abs. 2 BauGB-Entwurf vorgesehene Festsetzung soll aber nur „in besonderen Fällen“ möglich sein, nämlich dann, wenn entsprechende städtebauliche Situationen vorliegen, die diese Festsetzungen erforderlich machen (vgl. Begründung, B, zu Nummer 10 (§ 9), Buchstabe b (Absatz 2)).

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB-Entwurf soll mit dem Ziel ergänzt werden, die vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2 BauGB-Entwurf auch als mögliche Gegenstände des städtebaulichen Vertrages zu regeln. Bereits nach bisherigem Recht konnte in einem städtebaulichen Vertrag die Aufrechterhaltung einer bestimmten Nutzung der jeweiligen baulichen Anlage vereinbart und für den Fall der Nichterfüllung das Recht der Gemeinde begründet werden, dieses Nutzungsrecht durch Planänderung entschädigungslos zu entziehen und zugleich den Vertragspartner zum Rückbau dieser Anlage zu verpflichten. Für den Fall der Insolvenz oder der Rechtsnachfolge bot die bisherige Regelung jedoch keine hinreichende Sicherheit. Bezüglich des Vorhaben- und Erschließungsplans war nach bisheriger Rechtslage zweifelhaft, inwieweit über § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB befristete oder auflösend bedingte Nutzungen bauplanungsrechtlich festgesetzt werden konnten. Mit § 9 Abs. 2 BauGB-Entwurf sollen nunmehr auch die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um entsprechende Vertragsgestaltungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abzusichern. Dies wird mit der vorgesehenen Änderung klargestellt. Die vorgesehene Änderung in § 11 wirkt sich auch auf den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 aus, da § 11 im Verhältnis zu dem Durchführungsvertrag die Generalnorm darstellt (vgl. Begründung, B, zu Nummer 12 (§ 11 Abs. 1 Satz 2), zu Buchstabe a (Nummer 2)).

Mit der vorgesehenen Ergänzung möglicher Gegenstände städtebaulicher Verträge in § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB-Entwurf soll herausgestellt werden, dass auch Vereinbarungen über die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung für die Wärme- und Elektrizitätsversorgung getroffen werden können.

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen insgesamt die vorgesehene Regelung zur Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB-Entwurf.

Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung zur möglichen Befristung oder Bedingung vertraglicher Vereinbarungen nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-Entwurf.

Die Planspielstädte haben keine Bedenken gegen die vorgesehene Erweiterung möglicher Gegenstände städtebaulicher Verträge in § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB-Entwurf.

Begründung:

Die überwiegende Zahl der Planspielstädte verfügt in ihrer Praxis über Fallkonstellationen bzw. kann sich Anwendungsbereiche vorstellen, die mit den vorgesehenen Regelungen zur Befristung oder Bedingung von Festsetzungen bestimmter Nutzungen bzw. mit entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen einfacher und mit größerer Rechtssicherheit gelöst werden könnten.

Die Stadt **Leipzig** hält die vorgesehenen Regelungen deshalb für begrüßenswert, weil damit der kommunale Handlungsspielraum erweitert werde und nunmehr bestimmte stadtplanerische Zielsetzungen mit Hilfe der Bauleitplanung einfacher und mit größerer Rechtssicherheit umgesetzt werden könnten.

Die Stadt **Bochum** führt aus, dass die „Lebensdauer“ städtebaulich relevanter Nutzungen tendenziell kürzer werde, ohne dass bisher dieser Tatsache im Bebauungsplanverfahren hätte Rechnung getragen werden können. Einmal festgesetzte Rechte könnten nur in einem aufwendigen Verfahren verändert werden, selbst dann, wenn unter allen Beteiligten Einigkeit bestehe, dass die Nutzung nur begrenzt erfolgen solle. Die vorgesehenen Regelungen stellten insoweit eine Vereinfachung dar, da im Bebauungsplan (und nicht nur in einem gesonderten Vertrag) Umsetzungsabläufe gesteuert werden könnten.

Die Städte **Bocholt, Reutlingen und Forst** halten es für sinnvoll, flankierend zu befristeten oder bedingten Festsetzungen im Bebauungsplan städtebauliche Verträge abzuschließen, da hier bereits vor Beschlussfassung des Bebauungsplans eine Einigung mit dem Grundstückseigentümer herbeigeführt werden müsse. So könnten Konflikte vermieden oder gemindert werden. Allerdings müsse sich in der praktischen Umsetzung der Neuregelungen zeigen, ob die Beseitigung befristeter oder bedingter Nutzungen und ggf. die Errichtung der Folgenutzung konfliktfrei gelöst werden könnten. Insbesondere wenn die Aufhebung der befristeten oder bedingten Nutzung mit der Beseitigung von Arbeitsplätzen verbunden sei, könne dies kritisch werden. Die Stadt **Forst** fügt darüber hinaus an, dass sich der ggf. erforderliche Vollzug der Festsetzungen zu einem späteren Zeitpunkt wahrscheinlich wesentlich ver-

einfachen lasse, wenn in einem flankierenden städtebaulichen Vertrag entsprechende Sicherungsmöglichkeiten (z.B. Sicherheitsleistungen) vereinbart würden.

Die Stadt **Freising** führt aus, dass die Aufnahme von bedingten bzw. befristeten Nutzungen den Kommunen im Grundsatz ermögliche, Regelungen im Bebauungsplan zu treffen, die bisher auf verschiedenen begleitenden Ebenen getätigt worden seien (städtebauliche Verträge, Dienstbarkeiten, befristete Baugenehmigungen), die aber zum Teil nicht rechtssicher gewesen seien. Mit der Konzentration von Regelungsinhalten auf den Bebauungsplan ergebe sich aus ihrer Sicht eine erhöhte Transparenz sowie eine Vereinfachung des Gesamtablaufes für alle Verfahrensbeteiligten.

2. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB

Erläuterung der Neuregelung:

Mit der vorgesehenen Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB-Entwurf soll ermöglicht werden, im Bebauungsplan auch die bei der Errichtung von Gebäuden zu treffenden baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie festsetzen zu können. Wie bei den übrigen Festsetzungsmöglichkeiten soll Anwendungsvoraussetzung auch bei dieser Festsetzung das Vorliegen städtebaulicher Gründe sein. Die Festsetzung nach Nr. 23 b soll gemeinsam mit der Festsetzung nach Nr. 23 a, aber auch allein getroffen werden können.

Die vorgesehene Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB-Entwurf um das Tatbestandsmerkmal „sonstige Gefahren“ soll die Störanfälligkeit von Anlagen berücksichtigen. Insoweit besteht ein Zusammenhang mit der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABI. EG Nr. L S. 10).

Votum:

Gegen die Ausweitung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b und 24 BauGB bestehen insgesamt keine Bedenken.

Begründung:

Gegen die vorgesehene Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB bestehen im Grundsatz keine Bedenken; es werden jedoch folgende Anmerkungen vorgetragen:

Mit der vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeit nach Nr. 23 b könnten Eigentümer erheblich belastet werden (**Freising, Leipzig und Reutlingen**). Insoweit betonen sie die Notwendigkeit der Berücksichtigung dieser privaten Belange im Rahmen der Abwägung. Zum Teil würden Akzeptanzprobleme erwartet. Es bestehe die Notwendigkeit einer Kontrolle solcher Festsetzungen über einen längeren Zeitraum hinweg, vor allem unter dem Aspekt, dass technische Anlagen eine begrenzte Lebensdauer hätten (**Freising**). Es bestehe die Notwendigkeit - gemeinsam mit dem neu herausgestellten Belang „Nutzung erneuerbarer Energien“ - zur entsprechend konkreteren Beschäftigung mit diesem Thema (**Leipzig**).

Es bestehen folgende Unklarheiten oder offenen Fragen:

Die Stadt **Bocholt** wirft die Frage auf, ob Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als städtebauliche Gründe für die Festsetzungen herangezogen werden könnten.

Die Stadt **Leipzig** versteht die Neuregelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b so, dass sich die Festsetzung auf Gebäude beschränken müsse. Müsse sich die Festsetzung auf Gebäude beschränken, regt sie die Ausweitung der vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeit auf bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken an, damit bestimmte Projekte, die unter Beschränkung auf Gebäude nicht realisierbar seien, ermöglicht würden.

Hinsichtlich der vorgesehenen Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden keine Bedenken vorgebracht. Die Ergänzung sei unproblematisch, da das allgemeine Gefahrenpotenzial im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange immer geprüft und in die Abwägung eingestellt werde.

3. Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB

Erläuterung der Neuregelung:

Mit der Umsetzung der Plan-UP in das deutsche Recht sollen die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (Entwurf) einer integrierten Umweltprüfung als Regelverfahren unterworfen werden. Beide Satzungstypen weisen auf Grund ihrer Zielstellung und der Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 treffen zu können, erhebliche Parallelen zum Bebauungsplan auf. Demnach sollen bei der Aufstellung dieser Satzungen insbesondere die vorgesehenen Vorschriften über die umweltschützenden Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB-Entwurf, die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB-Entwurf, die Vorschriften über die Umweltprüfung (§§ 2 Abs. 4, 2a sowie die Anlage zum BauGB-Entwurf) angewendet werden. Die Satzungen sollen entsprechend dem Bebauungsplan begründet werden und auch der Verpflichtung zur Durchführung eines Monitoring nach § 4c BauGB-Entwurf unterliegen. Als weitere Konsequenz aus der Einführung der Umweltprüfung für die Satzungen nach Satz 1 Nr. 2 und 3 soll es nicht mehr gerechtfertigt sein, die Satzung nach Nr. 2 von der Prüfung der Eingriffsregelung auszunehmen; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung soll nunmehr auf beide Satzungstypen gleichermaßen Anwendung finden (vgl. Begründung, B, zu Nummer 24 (§ 34), zu Buchstabe c).

Aufgrund der Überführung des bisherigen § 9 Abs. 2 BauGB in den beabsichtigten Abs. 3 ergibt sich bei den Satzungen nach Satz 1 Nr. 2 und 3 eine redaktionelle Folgeänderung.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 soll eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich des Verfahrensschritts des Scoping (§ 4 Abs. 1) durchgeführt werden. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung kann von der Wahlmöglichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Gebrauch gemacht werden (vgl. Begründung, B, zu Nummer 24 (§ 34), zu Buchstabe d (Absatz 5)).

Mit der Neufassung des § 35 Abs. 6 soll die Außenbereichssatzung aufgehoben werden. Die Vorteile der Außenbereichssatzung haben sich bereits nach bisheriger Rechtslage gegenüber Bebauungsplänen als eher geringfügig erwiesen, da insbesondere die Beteiligungsvorschriften sowie das Abwägungsgebot auch für die Aufstellung dieser Satzung Anwendung finden.

Votum:

Die Planspielstädte **Forst**, **Bocholt** und **Reutlingen** regen die Prüfung an, ob bei der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung das vereinfachte Verfahren Anwendung finden kann.

Die Planspielstädte und Landkreise **Parchim** und **Cloppenburg** sowie die Planspielstädte **Bocholt** und **Forst** sprechen sich für die Beibehaltung der Außenbereichssatzung aus. Sie regen an zu prüfen, ob bei einer Beibehaltung der Außenbereichssatzung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB-Entwurf Anwendung finden könnte. Die Planspielstädte **Bochum**, **Leipzig**, und **Freising** haben keine Bedenken gegen die vorgesehene Streichung der Außenbereichssatzung in § 35 Abs. 6 BauGB. Die Planspielstadt **Reutlingen** gibt mangels Erfahrung kein Votum ab.

Begründung:

Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Insbesondere die Planspielstadt **Forst** und die Gemeinden der Landkreise **Cloppenburg** und **Parchim** verfügen über eine Vielzahl von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB. Im Kreisgebiet Cloppenburg verfügt durchschnittlich jede Gemeinde/Stadt über drei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Im Landkreis **Parchim** wurden 130 Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt, davon 127 Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, wobei die Satzungen häufig für mehrere Ortsteile in einem Verfahren aufgestellt, aber nur einfach gezählt worden seien. Auch in der Stadt **Forst** wurden eine Reihe von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Planspielbeteiligten **Landkreis Parchim** und Stadt **Forst** benennen Fallkonstellationen, in denen die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 gegenüber dem Bebauungsplan Vorteile aufweise: Für die Ergänzungssatzung seien keine Vermessungsleistungen erforderlich, da lediglich durch die Einbeziehung in den Innenbereich Baulandqualität geschaffen werde und eine Beurteilung nach § 34 erfolge, soweit nicht einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen worden seien. Der geringe Aufwand und die niedrigeren Kosten seien vor allem in den einfacheren Planunterlagen begründet. Für Ergänzungssatzungen würden insbesondere vorhandene Flurkarten genutzt, die mit geringem Aufwand zu beschaffen seien und für die eigenen Zwecke aufbereitet werden könnten (**Landkreis Parchim**).

Die Stadt **Forst** fügt darüber hinaus an, dass – bei richtiger Interpretation des § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB – keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich sei. Insofern bestehe hier bei geeigneten Planungsfällen ein geringfügiges zeitliches Argument für die Ergänzungssatzung. Weiterhin führt sie aus, dass die betroffenen Ergänzungsflächen i.d.R. so

klein seien, dass sie über die Größe von Baulücken kaum hinausgingen. Häufiges Ziel sei die „Fortführung des Bebauungszusammenhangs“ durch Ergänzung einer einseitig angebauten Straße zu einer beidseitig anbaubaren. Die Städte **Forst**, **Bocholt** und **Reutlingen** regen daher an zu prüfen, ob unter Beachtung der europarechtlichen Vorschriften das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung finden könne.

Die Stadt **Freising** kritisiert die Verweisungstechnik im § 34 Abs. 4 und 5 BauGB. Die komplexe Aufteilung der Verfahrens- und Formvorschriften in der Neufassung des BauGB sei eine erhebliche Erschwernis für die künftigen Nutzer. Insbesondere seien hier die kleineren Kommunen, die sich auf einen sehr reduzierten Verwaltungsapparat stützen müssten, zu berücksichtigen.

Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Die Befürworter der Außenbereichssatzung regen an zu prüfen, ob das vorgesehene vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB-Entwurf auch bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung Anwendung finden könnte. Sei dies nicht möglich, würden die verfahrensrechtlichen Vorteile der Außenbereichssatzungen gegenüber der Aufstellung von Bebauungsplänen erheblich eingeschränkt.

Insbesondere die Stadt **Bocholt**, die Stadt und der Landkreis **Parchim** sowie die Stadt und der Landkreis **Cloppenburg** argumentieren für die Beibehaltung der Außenbereichssatzung. Die Außenbereichssatzung ermögliche aufgrund ihrer Voraussetzungen nur die Einbeziehung bestimmter Grundstücke. Bei einem Bebauungsplan dagegen würden in tatsächlicher Hinsicht deutlich stärkere Begehrlichkeiten seitens der Eigentümer und der Kommunalpolitik zur Schaffung von Bauland geweckt. Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung sei von vorn herein klar, dass es nur um das „Auffüllen“ des Siedlungssplitters gehen könne. Ein bedeutender zeitlicher und finanzieller Vorteil bestehe darin, dass die Satzung ohne (Parallel-)Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden könne; bei einem Bebauungsplanverfahren sei dies in der Regel nicht möglich, weil die Siedlungssplitter als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt seien. Der Landkreis **Parchim** bringt zudem vor, dass eine Außenbereichssatzung ohne, ein Bebauungsplan aber nur mit landesplanerischer Stellungnahme aufgestellt werden könne.

Die Stadt **Forst** verfügt selbst über keine Erfahrungen mit der Außenbereichssatzung. Sie hält es allerdings für möglich, dass unter bestimmten Bedingungen auch die Außenbereichssatzung ein wichtiges und geeignetes Mittel zur Wahrung und Entwicklung besonderer Siedlungsstrukturen sein könne. So zeichneten sich bestimmte Gemeinden, z.B. Burg/Spreewald (Land Brandenburg, Landkreis Spree-Neiße), durch eine disperse Siedlungsstruktur (Streusiedlungen) aus, die durch eine Außenbereichssatzung geschützt werden könnte, sich aber nicht als Bebauungszusammenhänge nach § 34 BauGB beschreiben ließe. Die Anwendung der Außenbereichssatzung wäre dort sinnvoll.

Die Planspielstädte **Bochum**, **Leipzig** und **Freising** machen keine Bedenken gegen eine Streichung der Außenbereichssatzung geltend.

4. Wegfall der Teilungsgenehmigung

Erläuterung der Neuregelung:

Nach dem vorliegenden Regierungsentwurf soll die behördliche Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken (§§ 19f.) vollständig wegfallen; an ihre Stelle sollen in § 19 BauGB-Entwurf lediglich materielle Regelungen treten. Es sollen verfahrenshemmende Vorschriften auf dem Gebiet des Grundstücksverkehrs abgeschafft werden. Bereits der Regierungsentwurf des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 beinhaltete – gestützt auf ein Votum der damaligen Expertenkommission – einen entsprechenden Vorschlag. Er fand jedoch im Gesetzgebungsverfahren im Bundesrat keine Mehrheit. Die jetzige Regelung ist das Ergebnis des seinerzeitigen Vermittlungsverfahrens. Im Gegensatz zu den vor dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 geltenden Fassungen, die eine Teilungsgenehmigung unmittelbar auf Grund der Bestimmung des BauGB im gesamten Gemeindegebiet erforderten, ist nach den bisherigen §§ 19 und 20 eine Grundstücksteilung nur dann genehmigungspflichtig, wenn und soweit die Gemeinde dies für ein oder mehrere Bebauungsplangebiete anordnet. Nach dem bisherigen § 19 Abs. 5 kann die Landesregierung den Erlass einer solchen Satzung für das gesamte Landesgebiet oder für Teile davon durch Rechtsverordnung untersagen; hiervon machten die Länder Bayern (befristet bis zum 31. 12. 2000), Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt Gebrauch. Nicht alle Gemeinden in Bundesländern, in denen ihnen das Rechtsinstrument der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung zur Verfügung steht, machen davon Gebrauch.

Die beabsichtigte Streichung der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung basiert auf dem Votum der Unabhängigen Expertenkommission, die ihre Entscheidung wie folgt begründete: Die Teilungsgenehmigung habe auch in der durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 eingeschränkten Form nach wie vor hohen Verwaltungsaufwand bei Gemeinden und Grundbuchämtern verursacht und zu zeitlichen Verzögerungen und Rechtsunsicherheiten bei den am Grundstücksverkehr Beteiligten geführt. Ein entsprechender Nutzen stehe dem nicht gegenüber (vgl. Bericht der Expertenkommission, Randnummer 170). Diesen Vorschlag hat die Bundesregierung aufgegriffen.

In § 19 Abs. 1 BauGB-Entwurf soll die im bisherigen Absatz 2 enthaltene Definition des Begriffs der Grundstücksteilung ohne inhaltliche Änderungen übernommen werden. Die Begriffsdefinition ist im Rahmen der vorgesehenen Absätze 2 und 3 sowie der § 51 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1, § 109 Abs. 1 und § 144 Abs. 2 Nr. 5 erforderlich.

Mit der vorgesehenen Regelung in § 19 Absatz 2, wonach durch die Teilung von Grundstücken keine Verhältnisse entstehen dürfen, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 und 3 nicht vereinbar sind, soll sichergestellt werden, dass durch Grundstücksteilungen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht unterlaufen werden.

Eine rechtsmissbräuchliche Grundstücksteilung, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus eine weitere bauliche Nutzung ermöglicht, soll dadurch verhindert werden, dass in § 19 Abs. 3 eine Vorschrift aufgenommen wird, wonach bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens von dem Grundstück vor der Teilung aus-

zugehen ist, wenn durch die Grundstücksteilung mit dem Bebauungsplan unvereinbare Verhältnisse entstanden sind (vgl. Begründung, B, zu Nummer 18 und 19 (§§ 19 und 20)).

Von der vorgesehenen Abschaffung unberührt bleiben soll die Teilungsgenehmigung in Umlegungsgebieten, Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen, zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion oder bei Enteignungsverfahren.

Votum:

Die Planspielstädte **Bochum**, **Leipzig**, **Reutlingen**, **Forst** und **Cloppenburg**, die die satzungsrechtliche Teilungsgenehmigung anwenden, sprechen sich für die Beibehaltung der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung aus.

Unter den Planspielstädten, die die satzungsrechtliche Teilungsgenehmigung nicht anwenden oder nicht über das Rechtsinstrument der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung verfügen, hat die Stadt **Freising** keine Bedenken gegen die Streichung der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung. Die Stadt **Parchim** enthält sich eines Votums, die Stadt **Bocholt** macht keine Probleme geltend.

Gegen die vorgesehene Regelung des § 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf haben die Städte ohne Anwendungspraxis **Bocholt** und **Freising** keine Bedenken und insoweit auch keine praktischen Probleme vorgetragen. Unter den Planspielern mit Anwendungserfahrung ist das Votum uneinheitlich: Seitens der Stadt **Leipzig** wird die Neuregelung in Bezug auf die am Bau Beteiligten ausdrücklich begrüßt, wenngleich davon keine Erleichterungen für Baugenehmigungsverfahren erwartet werden. Die Stadt **Cloppenburg** bezweifelt die Wirksamkeit des § 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf, wenn den Gemeinden die entsprechenden Vollzugsrechte und -instrumente nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Stadt **Reutlingen** lehnt die Neuregelung ab.

§ 19 Abs. 3 BauGB-Entwurf wird von **allen Planspielbeteiligten** in dieser Form kritisch betrachtet. Insbesondere wird angeregt, das Zusammenspiel von § 19 Abs. 2 und 3 im Gesetz zu verdeutlichen. Die Stadt **Bocholt** führt ergänzend aus, dass für eine Anwendung des § 19 Abs. 3 BauGB-Entwurf Ergänzungen erforderlich sind.

Begründung:

Unter den Planspielstädten, die die Abschaffung der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung ablehnen, verfügen alle über Erfahrungen mit dem Rechtsinstrument: Die Stadt **Reutlingen** hat diese Satzung standardmäßig in jeden neuen Bebauungsplan aufgenommen. Die Stadt **Forst** hat für jeden Bebauungsplan die satzungsrechtliche Teilungsgenehmigung begründet, bevor das Land Brandenburg die Anwendung der Teilungsgenehmigung nach dem bisherigen § 19 Abs. 1 ausgeschlossen hat. In der Stadt **Cloppenburg** wird die Satzung zur Teilungsgenehmigung regelmäßig für neue Bebauungsplangebiete fortgeschrieben. Auch in **Bochum** und **Leipzig** ist eine ständige Anwendungspraxis der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung zu verzeichnen. Demgegenüber haben die anderen drei Planspielstädte keine Anwendungserfahrungen: Im Landkreis **Parchim** fand die Satzung keine Anwendung, da das Land Mecklenburg-Vorpommern die Anwendung untersagt hat; aus diesem Grund

enthalten die Stadt und der Landkreis sich eines Votums. Die Stadt **Freising** hat noch nie von der Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht und sie auch noch nicht vermisst. Die Stadt **Bocholt** hat ebenfalls von der Satzung keinen Gebrauch gemacht.

Übereinstimmend argumentieren die Anwender und Befürworter der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung, es bestehe Bedarf an einer satzungsrechtlichen Steuerung um zu vermeiden, dass durch Grundstücksteilungen Verhältnisse geschaffen würden, die im Widerspruch zu Festsetzungen eines Bebauungsplans stünden, und dass Grundstücke geschaffen würden, die baulich nicht nutzbar seien.

In der Stadt **Leipzig** sei der Genehmigungsvorbehalt vermisst worden, soweit in einzelnen Bebauungsplänen keine Satzungen zur Begründung der Teilungsgenehmigung erlassen worden seien. Speziell wenn der Bebauungsplan Festsetzungen zu Nutzungsmaßen (GFZ, GRZ) und Festsetzungen, denen bestimmte Grundstücksgrößen, Zuschnitte oder Bauweisen zugrunde lägen, enthalte, könne eine unkontrollierte Grundstücksteilung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung im Wege stehen. Diese grundsätzlichen Befürchtungen seien bereits bei der BauGB-Novelle 1998 geäußert worden. Durch die Einführung der Genehmigungsfreistellungs- bzw. Anzeigeverfahren in den Bauordnungen der Länder erfolge hier keinerlei Prüfung von Bebauungsplanfestsetzungen mehr. Es seien allerdings bislang keine negativen Beispiele bekannt geworden. Dies sei auf die Beratungstätigkeit der Stadt zurückzuführen.

Die Stadt **Freising** führt aus, dass in den neuen Bebauungsplänen keine GRZ- und GFZ-Festsetzungen mehr, sondern nur absolute GR- und GF-Festsetzungen getroffen würden. Hier sei das theoretische Problem einer Baurechtsmehrung in der Praxis nicht gegeben.

Die Städte **Leipzig, Freising** und **Bocholt** gehen auf das Verhältnis zur bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung ein. Während sich die Stadt **Leipzig** insbesondere auf Grund der Abschaffung der bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung für die Beibehaltung der satzungsrechtlichen Teilungsgenehmigung ausspricht, ist nach Ansicht der Stadt **Freising** nur der Wegfall dieser Teilungsgenehmigung problematisch. Die Stadt **Bocholt** verzichte dagegen auf die satzungsrechtliche Teilungsgenehmigung, da im Rahmen der Teilungsgenehmigung nach der BauO NRW rechtsmissbräuchliche Teilungen, insbesondere mit dem Instrument der Beratung, verhindert würden.

Die Planspielstädte **Bochum, Leipzig, Reutlingen, Forst, Bocholt** und **Cloppenburg** halten im Gegensatz zur Expertenkommission den Aufwand für die Teilungsgenehmigung für gering bzw. das Verhältnis von Aufwand und Nutzen für vertretbar. In **Cloppenburg** liege der Bescheid im Regelfall dem Antragsteller bereits nach einer Woche vor. In Nordrhein-Westfalen müsse die bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung ohnehin bearbeitet werden, so dass insoweit der Aufwand vertretbar sei. Nach Auffassung der Stadt **Freising** bestehe hingegen bei der jetzt gegebenen Rechtslage – generelle Notwendigkeit von Negativattesten – ein unnötiger und unvertretbarer Aufwand. Jede Teilung bedürfe einer Negativbescheinigung, da ein generelles Negativattest seitens der zuständigen Behörden nicht anerkannt werde. Es handele sich hierbei um einen mit Bearbeitungszeit und Kosten verbundenen Verwaltungsakt ohne inhaltliche Prüfung des Teilungsvorganges selbst sowie auch ohne

Bindungswirkung in Richtung Bebauung und sei auch für den Rechtsverkehr ein unnötiges Investitions- bzw. Bürokratiehemmnis.

§ 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf wird von den Städten **Forst, Bochum, Reutlingen, Bocholt** und **Cloppenburg** vom Grundsatz befürwortet. Die Anforderung, dass eine Teilung nicht im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen dürfe, sei unentbehrlich für das Funktionieren der verbindlichen Bauleitplanung. Unverständlich sei allerdings, warum dann die Teilungsgenehmigung entfallen solle, die doch gerade das praktikable Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung wäre. Eine Vorschrift, die für die in Bebauungsplänen festgelegte städtebauliche Ordnung wichtig sei, müsse auch mit Vollzugsregeln versehen werden. Infolge des geplanten § 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf werde erwartet, dass es zu einer Verlagerung in den Bereich der repressiven Kontrolle komme, der mit ganz erheblichem Aufwand verbunden sei.

Alternativ zur bisherigen Praxis regt die Stadt **Forst** eine Anzeigepflicht gegenüber den Gemeinden über Grundstücksteilungen in Bebauungsplangebieten an, die sicherstelle, dass die Gemeinden im Falle der Feststellung einer Rechtswidrigkeit der Teilung gemäß § 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf auf diese hinweisen könne und so eine minimale Steuerungsmöglichkeit besitze. Dies sei auch im Sinne der Grundstückseigentümer, da anzuzweifeln sei, dass Teilungen, die im Widerspruch zu § 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf vorgenommen würden, problemlos rückabgewickelt werden könnten. Eine Teilungsanzeige hätte hier präventiven Charakter.

Die Stadt **Bochum** befürwortet die Neuregelung des § 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf dahingehend, dass sie an die Stelle des bisherigen § 20 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 BauGB trete. Außerdem wird befürwortet, dass die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung auf die Stellungnahme des Bundesrates dem Vorschlag der Erweiterung des § 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf auf Vorhaben nach § 30 Abs. 2 BauGB nachgekommen ist. Im Außenbereich habe sich gezeigt, dass Teilungen auf Hofstellen zu planungsrechtlichen Verstößen führten, so dass eine darüber hinaus auch für den Außenbereich nach § 35 gültige Norm wünschenswert wäre, da diese von der bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung nicht erfasst würden.

Die Stadt **Leipzig** versteht § 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf als Klarstellung der materiellrechtlichen Voraussetzungen einer Teilung. Auf die Teilung selbst habe die Behörde zum Zeitpunkt einer Teilung keinen Einfluss. Insofern werde zivilrechtlich die Verantwortung auf die am Bau Beteiligten verlagert. Im Falle einer rechtswidrigen Teilung werde diese erst zum Zeitpunkt eines Bauantrages auffällig, wodurch der Bauantrag allein schon aufgrund der fehlerhaften Teilung des Grundstückes abgelehnt werden müsse. Die Folgen seien Verzögerungen oder im Extremfall die Verhinderung von Investitionen, die im Falle der Teilungsgenehmigungspflicht frühzeitig auf den richtigen Weg gebracht werden könnten. Insoweit handle es sich um eine Klarstellung im Gesetz, welche den Behörden keine Erleichterung in zukünftigen Genehmigungsverfahren biete, allerdings in Bezug auf die am Bau Beteiligten begrüßt werde.

Die Stadt **Freising** erhofft sich bei den zu § 19 Abs. 2 BauGB-Entwurf offen gebliebenen Fragen eine Klärung im Mustereinführungserlass, wer die Anforderungen an eine bebau-

ungsplankonforme Teilung überwache bzw. prüfe. Handele es sich insoweit um eine Vorgabe an den Grundstückseigentümer mit einer zusätzlichen Prüfpflicht für Vermessungsämter, obwohl diesen das Vorhandensein sowie der Inhalt eines Bebauungsplanes nicht bekannt sein dürften?

Bei § 19 Abs. 3 BauGB-Entwurf liege nach Auffassung aller die satzungsrechtliche Teilungsgenehmigung anwendenden und befürwortenden Städte **Bochum, Leipzig, Reutlingen, Forst, Bocholt** und **Cloppenburg** das Problem insbesondere in der praktischen Umsetzung. Auch wenn bei der bauplanungsrechtlichen Genehmigung das ursprüngliche Grundstück zugrunde gelegt werden solle, ergebe sich die Schwierigkeit des Vollzugs.

Der vorgesehene § 19 Abs. 3 wird von der Stadt **Bochum** als nicht praktikabler „Teilungsgenehmigungsersatz“ verstanden, der im Baugenehmigungsverfahren vollzogen werde. Nur in den Genehmigungsfreistellungsverfahren sei der Bauherr allein verantwortlich für die Einhaltung der Vorschrift.

Nach Ansicht der Stadt **Bocholt** könnten die Bauherren mit Hilfe des § 19 Abs. 3 BauGB-Entwurf das Planungsrecht unterlaufen. Das Kernproblem sei, dass der Beurteilungsmaßstab nicht nur von der feststehenden Größe des ursprünglichen Grundstücks abhängt, sondern zugleich auch von den nicht vorhersehbaren Veränderungen im Überbauungsgrad der Teilgrundstücke. Solange nur ein Erwerbsvorgang mit einem Erwerber stattfindet und nur eine Grundstücksteilung erfolge, könne ein Interessenausgleich notfalls zivilrechtlich erreicht werden. Seien jedoch mehrere Beteiligte vorhanden, bei denen die Erwerber der Grundstücke in keiner Rechtsbeziehung zueinander stünden, dürfte das Zivilrecht insoweit für diese Fälle nur schwerlich Lösungen bieten. In derartigen Fällen sei eine Entwicklung zu erwarten, in der die Teilgrundstücke ganz legal im Übermaß bebaut werden könnten, bis ein oder mehrere nicht mehr bebaubare Grundstücke verblieben. Das Ergebnis wären dicht bebaute Grundstücke, die grundstücksbezogen das Planungsrecht nicht einhielten, und freie Grundstücke, für die eine Bebauung nicht mehr zulässig sei, obwohl dies auf das einzelne Teilgrundstück bezogen möglich wäre. Praktische Probleme seien zu vermeiden, wenn das Zusammenspiel der Abs. 2 und 3 in § 19 klargestellt würde. Um städtebaulich unerwünschte Möglichkeiten auszuschließen, solle die Anwendung insoweit eingeschränkt werden, dass das Planungsrecht bezogen auf die Teilgrundstücke in jedem Fall einzuhalten sei. Schließlich werde darauf hingewiesen, dass das Planungsrecht bisher im Regelfall grundstücksbezogen angewendet worden sei.

Nach Ansicht der die Teilungsgenehmigung befürwortenden Gemeinden **Bochum, Leipzig, Reutlingen, Forst, Bocholt** und **Cloppenburg** führe der beabsichtigte § 19 Abs. 3 zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand zur Ermittlung der ursprünglichen Grundstückszuschnitte, der voraussichtlich den Aufwand für die Erteilung der Teilungsgenehmigung übersteige.

Die Stadt **Bochum** legt dar, dass die Führung des Liegenschaftskatasters bei den Katasterbehörden durch die automatisierte (digitale) Liegenschaftskarte, das Buchwerk und das Zahlenwerk mit den Fortführungsrisse erfolge. Zur Nachverfolgung von Änderungen müsste die Bauaufsichtsbehörde Regelanfragen an die Katasterbehörde richten. Mitgeteilt werden könnte nur der derzeitige Zustand des Grundstücks. Zurückliegende Zeiträume müssten durch

sog. Veränderungsnachweise von den Katasterbehörden erst erstellt werden. Da ein Grundstück vielfältigen Änderungen unterworfen sein könne, sei es schwierig das „richtige“ Datum der Beauskunftung zu bestimmen. Die Auskünfte müssten von der Bauaufsichtsbehörde für alle Nachfolgebebauungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nachgerechnet werden. Zu berücksichtigen wären auch bisherige Befreiungen und eventuelle Baulasten.

Nach Auffassung der **Stadt Cloppenburg** lasse sich der beabsichtigte § 19 Abs. 3 ohne ein entsprechendes Überwachungsinstrument (das auch bei den ohnehin bei einer Teilung zu beteiligenden Katasterämtern liegen könnte) nicht in die Praxis umsetzen.

Die Stadt **Freising** sehe die Neuregelung kritisch, da sie materiell-rechtliche Anforderungen an eine Teilung stelle, allerdings offenlasse, wie oder von wem rechtswidrige Teilungen überprüft und geahndet würden. Konsequenter wäre es gewesen, die Teilungsgenehmigung als Ganzes abzuschaffen.

Die Stadt **Leipzig** regt an zu prüfen, ob in § 19 Abs. 3 BauGB-Entwurf auf einen maßgeblichen Zeitpunkt des Grundstückszuschnittes abgestellt werden könne; z.B. auf das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes und nicht wie bisher auf die „... Grundstücksverhältnisse vor der Grundstücksteilung.“

Gegen die vorgesehene Regelung in § 244 Abs. 4 haben die Städte ohne Anwendungspraxis **Freising** und **Bocholt** keine Bedenken. Unter dem Aspekt, dass sich die Städte mit Anwendungserfahrungen **Leipzig, Bochum, Reutlingen, Forst** und **Cloppenburg** gegen die Abschaffung der Teilungsgenehmigung aussprechen, lehnen sie auch die vorgeschlagene Überleitungsvorschrift ab.

5. Veränderungssperre

Erläuterung der Neuregelung:

Mit der vorgesehenen Regelung des § 14 Abs. 3 BauGB-Entwurf soll kraft Bundesrecht Vertrauensschutz vor nachträglichen Veränderungssperren vermittelt werden, auch wenn Genehmigungsfreistellungs-, Kenntnisgabeverfahren oder vergleichbare bauordnungsrechtliche Verfahrensarten nicht in eine behördliche Entscheidung münden. Voraussetzung dafür soll die materielle Rechtmäßigkeit des Vorhabens, die ordnungsgemäße Beteiligung der Gemeinde sowie das Schweigen der Gemeinde innerhalb der landesrechtlichen Wartefrist bzw. ihre Zustimmung zum Bauvorhaben sein. Der Bestandsschutz soll unabhängig davon gewährt werden, ob bereits mit dem Bauvorhaben begonnen worden ist oder nicht. Die vorgesehene Regelung zu Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, knüpft an § 61 der Musterbauordnung 2002 an. Die vorgesehene Neufassung des § 14 Abs. 3 soll sich nicht auf die sog. „verfahrensfreien Vorhaben“ im Sinne des § 61 der Musterbauordnung erstrecken (vgl. Begründung, B, zu Nummer 15 (§ 14)).

Votum:

Gegen die vorgesehene Neuregelung in § 14 Abs. 3 BauGB bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Begründung:

Die Stadt **Freising** führt aus, dass der Regierungsentwurf die unterschiedliche Terminologie in den bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren der Länder berücksichtige. Probleme könne es mit der Neufassung deshalb geben, weil die „Kenntniserlangung“ im Regelfall innerhalb eines Monats erfolge, die Gemeinde folglich bei einer Bebauungsplanänderung mit einer notwendigen Veränderungssperre in kurzfristigen Handlungszwang versetzt werde. Es könne sich deshalb als notwendig erweisen, bei einer Bebauungsplanänderung grundsätzlich eine Veränderungssperre mit zu erlassen. Aus kommunaler Sicht wäre es wünschenswert (auch im Hinblick auf die immer weiter fortschreitende Ausdehnung des Freistellungsverfahrens), wenn diese Regelung nicht in dem vorgeschlagenen Umfang erlassen würde. Zur Klarstellung in Bezug auf das sog. Freistellungsverfahren werde die Regelung allerdings auch aus Sicht der Stadt begrüßt.

VII. Umlegung

Die Planspielstadt Freising enthält sich zum Gesamtkomplex des Bodenordnungsrechts, da keine Erfahrungen zum Regelungsgegenstand vorliegen. Im Planspiel geprüft und votiert wurden die Neuregelungen von den Planspielstädten Bocholt, Bochum, Forst, Leipzig und Reutlingen.

1. Vereinfachte Umlegung anstelle der Grenzregelung

Neuregelung

Durch Änderung von § 80 BauGB wird der beschränkte Anwendungsbereich der bisherigen Grenzregelung ausgeweitet und die Grenzregelung zu einer vereinfachten Umlegung weiterentwickelt. Anders als die Grenzregelung soll die vereinfachte Umlegung nicht auf die Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung und die Beseitigung baurechtswidriger Zustände beschränkt sein. Wie bei der Umlegung soll auch bei der vereinfachten Umlegung das Ziel einer unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zweckmäßigen Neuordnung der Grundstücke verfolgt werden können. Mit dem neuen Verfahren sollen zudem auch Grundstücke und Grundstücksteile, die nicht unmittelbar aneinander grenzen, ausgetauscht werden können, wenn sie „in enger Nachbarschaft“ zueinander liegen. Die Gestaltungsmöglichkeiten zum Erreichen wirtschaftlich zweckmäßiger Grundstückszuschnitte sollen hierdurch erweitert werden (vgl. Begründung zum Gesetzentwurf BT-Drs. 15/2250, S. 58). Der Anwendungsbereich soll schließlich auch insoweit erweitert werden, als nun im vereinfachten Verfahren auch neue Baugrundstücke gebildet werden können. Die zugeteilten Grundstücksteile müssen deshalb nicht zwangsläufig einem „Stammgrundstück“ zugeschlagen werden (vgl. § 83 Abs. 3 Satz 2 BauGB-Entwurf).

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Neuregelung zur vereinfachten Umlegung wird begrüßt.

Von drei Planspielstädten wird ergänzend angeregt, eine von § 80 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BauGB-Entwurf abweichende Regelung zu ermöglichen, wenn die betroffenen Eigentümer dem zustimmen (**Bocholt, Bochum, Leipzig**).

Von zwei Planspielstädten wird ergänzend vorgeschlagen, als „Kann-Bestimmung“ die Anordnung einer Verfügungs- und Veränderungssperre in Bezug auf die der Umlegung unterworfenen Grundstücke zu ermöglichen (**Forst, Leipzig**).

Begründung:

Der Anwendungsbereich wird gegenüber dem der bisherigen Grenzregelung nach übereinstimmender Auffassung der Planspieler erweitert; einengende Voraussetzungen entfallen. Die vereinfachte Umlegung kann nun auch zur Optimierung der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit von Grundstücken genutzt werden. Dies kann z.B. auch in Innenstadtbereichen interessant werden, wenn veraltete Katasterstrukturen eine geordnete und optimierte städtebauliche Entwicklung verhindern oder einschränken (**Bocholt**). Auch der bisher nicht zulässige Ringtausch werde ermöglicht (**Bocholt, Leipzig**). Schließlich könne die vereinfachte Umlegung auch bei kleinen Erschließungsgebieten mit geringen Eigentumsverschiebungen zur Anwendung kommen. Hierbei sei allerdings abzuwägen, ob das Risiko, dass ein Berechtigter übersehen wird, ein vereinfachtes Verfahren erlaube (**Bocholt**).

Die Anwendungsvoraussetzungen der vereinfachten Umlegungen werden als uneingeschränkt nachvollziehbar und grundsätzlich als praktikabel und sachgerecht bezeichnet. Dies gilt zunächst für den Begriff der „in enger Nachbarschaft liegenden Grundstücke“ der den der „benachbarten Grundstücke“ im bisherigen § 80 Abs. 1 ablöst. Die Planspielstädte folgen dabei zum Teil ausdrücklich der Auslegung des vom BMVBW eingesetzten Sachverständigenremiums zur „Fortentwicklung des Rechts der Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch“. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass der Flächentausch bei einer Grenzregelung nach geltendem Recht grundsätzlich nur zwischen aneinander grenzenden Grundstücken möglich sei und eine Bodenordnung im Wege des Ringtauschs zwischen mehr als zwei Grundstücken in der Grenzregelung unzulässig sei. Ein solcher Ringtausch soll durch die vereinfachte Umlegung nun ermöglicht werden. Danach lägen Grundstücke in enger Nachbarschaft zueinander, wenn jeder Eigentümer eines im Rahmen der vereinfachten Umlegung neu entstandenen Baugrundstücks vor Durchführung der vereinfachten Umlegung bereits Eigentümer einer Teilfläche desselben Grundstücks war. Eine Ausnahme hiervon könne nur im Falle der Wechselflächen gelten, die bei gebotenem öffentlichem Interesse einseitig zugeteilt bzw. entzogen werden können (**Leipzig**).

Die anderen Planspielstädte orientieren sich bei der Auslegung des Begriffs „in enger Nachbarschaft“ an der Zahl der Grundstücke und der Größe des Gebiets. In diesem Kontext wird auf die Verfahrenserleichterungen hingewiesen, die nur bei überschaubaren Bodenordnungsverfahren mit nur geringen Flächenbewegungen gerechtfertigt seien. Der Verzicht auf den Umlegungsbeschluss und die Einräumung einer Frist zur Anmeldung von Rechten nach § 50 BauGB berge das Risiko, dass der Kreis der Berechtigten nicht eindeutig erfasst werde. Bei umfangreicheren Neuordnungen sei dieses Risiko nicht vertretbar. In **Bocholt** wird die Zahl von drei bis vier Grundstücken als Maßstab genannt. Bei komplexeren Gebieten, mit z.B. neun beteiligten Grundstückseigentümern wird allerdings in Frage gestellt, ob es sich um Grundstücke handelt, die den Anforderungen des § 80 Abs. 1 BauGB-Entwurf entsprechend in enger Nachbarschaft zueinander liegen (**Reutlingen**).

Die Planspielstädte halten übereinstimmend auch die Anwendungsvoraussetzung in § 80 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 für sachgerecht und praktikabel. Nach Satz 2 dürfen die auszutauschenden oder einseitig zuzuteilenden Grundstücke nicht selbständig bebaubar sei. Nach Satz 3 muss eine einseitige Zuteilung im öffentlichen Interesse geboten sein. Da eine einsei-

tige Zuteilung einer Enteignung nahe kommen könne, sei die Meßlatte für die Zulässigkeit einer einseitigen Zuteilung zu Recht hoch anzulegen. Mit dem gebotenen öffentlichen Interesse werde diesem Erfordernis ausreichend Rechnung getragen.

Nach Auffassung der Planspielstadt **Bocholt** stellten die vorgenannten Einschränkungen bei uneingeschränkter Anwendung allerdings eine unnötige Verfahrensbehinderung dar. Für den Fall, dass eine sinnvolle Nutzung einzelner Grundstücke erst durch den Austausch einer selbständig bebaubaren Fläche oder die einseitige Zuteilung ermöglicht werde, sollte die vereinfachte Umlegung im Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer Anwendung finden können und von der Anwendung des § 80 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 abgesehen werden (so auch **Bochum** und **Leipzig**). Bei Zustimmung der Verfahrensbeteiligten würden Interessen Dritter hier nicht berührt. Das Verfahren könne aber im Interesse der Eigentümer und eines effizienten Verwaltungsverfahrens beschleunigt werden.

Die Planspielstädte konstatieren eine erhebliche Erleichterung gegenüber dem Regel-Umlegungsverfahren. Den im Vergleich zur „vollen“ Umlegung reduzierten Verfahrensaufwand der Grenzregelung habe der Gesetzgeber auch bei der vereinfachten Umlegung beibehalten. Dies sei grundsätzlich zu begrüßen, da insbesondere die das „volle“ Umlegungsverfahren vorbereitenden bzw. einleitenden Verfahrensschritte (Umlegungsanordnung bzw. Umlegungsbeschluss i.V.m. Verfügungs- und Veränderungssperre, Umlegungsvermerk, Auslegung von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis) viel Zeit beanspruchten (**Leipzig**).

Die Umlegungsstelle könne z.B. aus Anlass eines Bauantrages schnell reagieren, da keine Anordnung durch die Gemeinde erfolgen muss und Bestandsunterlagen nicht angefertigt und ausgelegt werden müssten. Daraus resultiere eine erhebliche Arbeitersparnis und ein Zeitgewinn (**Bochum, Reutlingen**). Mehraufwand gegenüber dem bisherigen Grenzregelungsverfahren ergebe sich lediglich aus der Erörterungspflicht nach § 82 BauGB (Entwurf). Bei Grenzregelungsverfahren werden z.B. in **Bochum** in der Regel eine Vielzahl von Beteiligten über einen Standardbrief angehört. Darüber hinausgehende Informationen und Erörterungen werden in der Regel erst auf Initiative der Beteiligten durchgeführt.

Zudem wird in diesen Fällen die Verfügungs- und Veränderungssperre für erforderlich gehalten, um das Risiko fehlschlagender Umlegungskonzepte zu reduzieren. Aus diesem Grund würde in solchen Fällen sicherheitshalber ein volles Umlegungsverfahren durchgeführt.

Die Planspielstädte verweisen auf die erheblichen Risiken wegen des Fehlens einer Verfügungs- und Veränderungssperre im vereinfachten Umlegungsverfahren. Das vereinfachte Umlegungsverfahren komme deshalb nur für kleine und überschaubare Umlegungsgebiete mit wenigen Beteiligten in Betracht (**Reutlingen**).

Zwei Planspielstädte wünschen sich insoweit eine Ergänzung der Regelung zum vereinfachten Verfahren. Die Umlegungsstelle solle die Möglichkeit erhalten, im Einzelfall nach sachgerechtem Ermessen anzuordnen, dass rechtliche Verfügungen und tatsächliche Veränderungen in Bezug auf die der Umlegung unterworfenen Grundstücke nur mit ihrer Genehmigung erfolgen dürften (**Leipzig, Forst**). Der relativ geringe zeitliche Aufwand, die Umlegungsvermerke in die betroffenen Grundbücher eintragen zu lassen bzw. Verfügungen und Verände-

rungen in Bezug auf die der Umlegung unterworfenen Grundstücke zu überwachen, stehe nämlich in keinem Verhältnis zu dem möglichen Schaden, der daraus erwachsen könne, dass die Umlegungsstelle tatenlos zusehen müsse, wie die betroffenen Grundstückseigentümer durch rechtliche Verfügungen und tatsächliche Veränderungen die Ziele der Umlegung torpedieren. Anders als bei der „vollen“ Umlegung, bei welcher die Verfügungs- und Veränderungssperre automatisch mit der Bekanntmachung nach § 50 greife, trete diese Wirkung bei der vereinfachten Umlegung erst mit Eintragung des Umlegungsvermerks im Grundbuch ein. Die Planspielstadt **Leipzig** verweist insoweit auf eine entsprechende Regelung in § 6 Abs. 4 Bodensonderungsgesetz (BoSoG).

Schließlich weist die Planspielstadt **Leipzig** darauf hin, dass die in der Stadt sehr häufigen Fälle einer notwendigen Grenzbereinigung, die nicht aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, auch nach der Neuregelung nicht erfasst werden. Dabei handelt es sich um Fälle, in denen häufig als Folge der Eigenheimbaupraxis in der DDR Eigentum und Besitz an Grundstücken auseinanderklaffen Gebaut wurde oftmals abweichend von den zuvor festgelegten Grenzen, was angesichts des geringen Stellenwerts von Grundbuch und Liegenschaftskataster in der DDR kaum einmal zu einer nachträglichen Anpassung von Grundstücksgrenzen geführt habe.

2. Mehrwertabführung bei der Verteilung nach Flächen

Neuregelung

Bei der Verteilung nach Flächen (§ 58) soll künftig der Umlegungsvorteil der den Flächenbeitrag übersteigt in Geld auszugleichen sein. Damit soll sichergestellt werden, dass im wirtschaftlichen Ergebnis die Verteilungsmaßstäbe der Wertumlegung und der Flächenumlegung gleichgestellt werden. Zudem soll der Deckungsbeitrag für Verfahrens- und Sachkosten bei der Flächenumlegung erhöht werden (Begründung zum Gesetzentwurf BT-Drs. 15/2250, S. 57).

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Regelung zur Mehrwertabführung in § 58 Abs. 1 wird übereinstimmend begrüßt. Die Planspielstädte **Leipzig** und **Reutlingen** schlagen ergänzend redaktionelle Verbesserungen vor.

Begründung:

Die geplante Ergänzung des § 58 Abs. 1 um den Satz 4 wird übereinstimmend und zwar auch von den Planspielstädten begrüßt, die bislang ausschließlich Wertumlegungen durchführen. Die gesplittete Abschöpfung des Umlegungsvorteils in Form von Fläche einerseits (Flächenbeitrag bis maximal 30 Prozent der Einwurfsfläche) und in Form von Geld andererseits (Geldbeitrag, wenn und soweit der Umlegungsvorteil mehr als 30 Prozent der Einwurfsfläche ausmacht) entspreche von der Idee her der Wertumlegung. Hier erfolge ebenfalls eine

gesplittete Abschöpfung des Umlegungsvorteils in Form von Fläche (in Höhe des Vorweg-Flächenabzugs nach § 55 Abs. 2 BauGB) sowie für darüber hinaus entstandene Umlegungsvorteile in Form von Geld.

Fallbeispiel: Modellrechnung, Reutlingen

Nach Auffassung der Planspieler aus **Leipzig** sei im Hinblick auf den verfassungsmäßigen Charakter der Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums dem zusätzlichen Geldbeitrag (§ 58 Abs. 1 Satz 4) unbedingt der Vorzug vor einer ebenso diskutierten Erhöhung des höchstzulässigen Flächenbeitrags (§ 58 Abs. 1 Satz 2) zu geben, zu groß wäre sonst die Gefahr der Diskreditierung der Umlegung als gemeindliches Landbeschaffungsinstrument, was in fundamentalem Gegensatz zur Grundvoraussetzung für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens stünde, nämlich vor allem und in erster Linie dem Ausgleich der privaten Eigentümerinteressen zu dienen.

Kritisiert wird, dass die neue Regelung missverständlich formuliert sei (**Leipzig, Reutlingen**). Die Bezugnahme des neu in den § 58 Abs. 1 eingefügten Satz 4 auf Satz 1 der Vorschrift sei irreführend. Es gehe vielmehr um den Ausgleich des Umlegungsvorteils in Geld nur insoweit, als der nach Satz 2 der Vorschrift höchstens zulässige Flächenbeitrag den Umlegungsvorteil nicht abdeckt. Die Neuregelung in der Fassung des Regierungsentwurfs verlange demgegenüber, dass der Umlegungsvorteil in Geld auszugleichen sei, soweit der Umlegungsvorteil den Flächenbeitrag nach § 58 Abs. 1 Satz 1 übersteige. In Satz 1 werde jedoch der rechnerische Flächenbeitrag definiert. Danach sei der Flächenbeitrag so zu bemessen, dass die durch die Umlegung erwachsenden Umlegungsvorteile ausgeglichen werden. Somit liefere der vorgesehene Satz 4 ins Leere, denn der rechnerische Flächenbeitrag sei stets mit dem in Fläche umgerechneten Umlegungsvorteil identisch, somit könne der Umlegungsvorteil den rechnerischen Flächenbeitrag niemals übersteigen (**Leipzig**). Zudem wird darauf hingewiesen, dass der zulässige Flächenbeitrag von 30 Prozent rechnerisch erst bei einer Wertsteigerung um 42,86 Prozent Umlegungsvorteil erreicht wird. Auch hieraus könnten sich Missverständnisse ergeben (**Reutlingen**).

Die Neuregelung solle deshalb klarstellen, dass der Vorteil in Form eines Geldbeitrags auszugleichen ist, soweit der Umlegungsvorteil nach Satz 1 den nach Satz 2 höchstzulässigen Flächenbeitrag übersteigt. Es könnten so unmittelbar an Satz 1 (Umlegungsvorteil) und Satz 2 (Kappungsgrenze für Flächenbeitrag) sowie begrifflich an Satz 3 (Geldbeitrag) angeknüpft und begriffliche Neuschöpfungen vermieden werden (**Leipzig, Reutlingen**).

3. Klarstellung der Anwendungsfälle „Umlegung in Bebauungsplangebieten“ und „Umlegung im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich“ und ihrer Unterschiede

3.1 Anwendungsvoraussetzungen bei der Umlegung ohne qualifizierten Bebauungsplan

Neuregelung

Der Gesetzentwurf enthält einige Regelungen, die der Klarstellung der Unterschiede zwischen einerseits der Umlegung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und andererseits der Umlegung innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen hinsichtlich Voraussetzungen und Rechtsfolgen dienen sollen (Begründung zum Gesetzentwurf BT-Drs. 15/2250, S. 56). In § 45 Abs. 1 wird der Fall eines einfachen Bebauungsplans innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen explizit geregelt. Die bislang in § 45 Abs. 2 getroffene Regelung zur Einleitung des Umlegungsverfahrens wird aus systematischen Gründen nach § 47 verschoben werden. Bei der Regelung zur Anordnungsbefugnis in § 46 Abs. 1 wird nun ausdrücklich auch der Fall der Umlegung innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, für die kein Bebauungsplan gilt, geregelt.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Regelung zu den Anwendungsvoraussetzungen bei der Umlegung ohne qualifizierten Bebauungsplan und die damit einhergehenden systematischen Umstellungen werden übereinstimmend begrüßt.

Begründung:

Der Anwendungsbereich ist deutlicher als bisher umrissen. Dies wird einhellig begrüßt. Zum Teil wird auf mögliche praktische Anwendungsprobleme hingewiesen, die allerdings nicht der Gesetzesfassung anzulasten seien (**Bochum**). So bestünden Unsicherheiten bei der Umlegung im Anwendungsbereich des § 34 BauGB, da die vom Gesetzgeber vorgegebene tatbestandliche Voraussetzung „aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung erforderlich“ im Verwaltungsalltag wertenden Beurteilungen unterliege, die sich praktisch ändern könnten. Eine Möglichkeit, dies gesetzlich besser zu fixieren, wird allerdings nicht gesehen. Vielmehr seien verbindliche Beurteilungen durch die zuständigen Bauverwaltungen erforderlich.

Ausdrücklich begrüßt wird, dass sich bei Gebieten mit einfachem Bebauungsplan die Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke aus dem Bebauungsplan und/oder aus der Eigenart der näheren Umgebung ergeben müssen. Diese Regelung sei sinnvoll, da sie die von der Ausgangssituation her sehr ähnlichen Umlegungen im unbeplanten Innenbereich sowie im mit einem einfachen Bebauungsplan beplanten Innenbereich einander gleichstelle. Ebenso wird begrüßt, dass die Umlegung im Geltungsbereich von einfachen Bebauungsplänen im Außenbereich weiterhin zulässig ist, da nach § 45 Satz 1 BauGB neben der baulichen auch

die sonstige Landnutzung (z.B. Golfplätze, Wasserflächen, Wanderwege, Wander-Parkplätze etc.) wie bisher Ziel eines Umlegungsverfahrens sein können solle (**Leipzig**).

Aufmerksam gemacht wird darauf, dass § 45 Satz 2 Nr. 1 BauGB alle Bebauungspläne umfasse, während Nr. 2 engere Voraussetzungen für Umlegungen im Geltungsbereich nicht qualifizierter Bebauungspläne formuliere. Die Regelung in Nr. 2 könnte gegenüber der in Nr. 1 als „lex specialis“ aufgefasst werden, so dass keine Probleme entstünden.

Von der Planspielstadt **Leipzig** wird darauf hingewiesen, dass auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB ein Bedürfnis bestehen könne, das Umlegungsverfahren einzuleiten, bevor die Satzung aufgestellt ist. Wie das geltende Recht regelt auch der Regierungsentwurf in § 47 Abs. 2 BauGB lediglich den Fall, dass die Umlegung vor Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet wird. Die Satzungen nach § 34 Abs. 2 und 3 BauGB würden davon nicht erfasst, obwohl die Sachlage der bei Aufstellung eines Bebauungsplans entspreche. Wie der Bebauungsplan regelten die vorgenannten Satzungen ebenfalls die genauen Modifikationen der Grundstücksnutzung, die dann im Rahmen des Umlegungsplans zu berücksichtigen seien. Die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB sollten deshalb in § 47 Abs. 2 BauGB-Entwurf dem Bebauungsplan gleichgestellt werden.

3.2 Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 55 Abs. 2

Neuregelung

Der Vorwegabzug von Flächen nach § 55 Abs. 2 soll künftig keine Festsetzungen im Bebauungsplan voraussetzen, sondern auch möglich sein, wenn die Bereitstellung der Flächen im Wege des Vorwegabzugs aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der zulässigen Nutzung erforderlich ist.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 55 Abs. 2 wird grundsätzlich begrüßt.

Begründung:

Trotz der durch den Gesetzgeber nicht lösbaren Probleme, den abstrakt vorgegebenen Beurteilungsrahmen „aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der zulässigen Nutzung erforderlich sind“ im Einzelfall zu konkretisieren, wird der zusätzliche Gestaltungsspielraum grundsätzlich begrüßt.

Die strikte Bindung der Anwendbarkeit des § 55 Abs. 2 an das Vorhandensein eines Bebauungsplans (OLG Hamm vom 18.07.1996 (16 U 14/95)) führt nach geltendem Recht dazu, dass der Vorwegabzug der dem Gebiet dienenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nach § 55 Abs. 2 BauGB selbst in den Fällen nicht möglich ist, in denen die Umlegung im

Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 durchgeführt wird, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3, Halbsatz 2 örtliche Verkehrs- und Grünflächen festsetzt. Die Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 55 Abs. 2 ist somit in jedem Falle sachgerecht. Praktikabel ist sie allerdings nur unter der Bedingung, dass sich aus der näheren Umgebung bzw. der örtlichen Situation tatsächlich qualifizierte Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit bestimmter Flächen für den jeweiligen öffentlichen Flächenbedarf ergeben. Die praktische Bedeutung der Umlegung ohne Bebauungsplan wird durch die Neuregelung tendenziell erhöht. Auch bei nach § 34 zulässigen Vorhaben muss es möglich sein, einen Flächenabzug für öffentliche Belange anzusetzen. Eine notwendige Straßenverbreiterung, die der ausreichenden Erschließung neu gebildeter Grundstücke dient, wäre hierfür ein Beispiel.

3.3 Anwendungsbereich von § 59 Abs. 5 und 8 und § 61 Abs. 1 Satz 2 bei Umlegungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Neuregelung

In Fortschreibung der bisherigen Rechtslage sind folgende Regelungen nur bei Umlegungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen anwendbar:

- Eigentümer können 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 (§ 59 Abs. 5).
- Im Umlegungsplan sind die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die dem Bebauungsplan widersprechen und der Verwirklichung der im Umlegungsplan in Aussicht genommenen Neugestaltung (§ 66 Abs. 2) entgegenstehen (§ 59 Abs. 8).
- Zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke können Flächen für hintere Zuwege, gemeinschaftliche Hofräume, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze, Garagen, Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 oder andere Gemeinschaftsanlagen in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden. (§ 61 Abs. 1 Satz 2).

Die Neuregelungen zielen auf eine Klarstellung der bisherigen Rechtslage.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die klarstellende Bestätigung, dass § 59 Abs. 5 und 8 BauGB-Entwurf nur bei Umlegungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen anzuwenden ist, wird zum Teil ausdrücklich begrüßt, im Übrigen aber zumindest akzeptiert.

Die Planspieler regen an, abweichend vom Regierungsentwurf § 61 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch zur Anwendung kommen zu lassen, wenn eine Umlegung ohne Bebauungsplan durchgeführt wird.

Begründung:

Nur bezogen auf §§ 59 Abs. 5 und Abs. 8 BauGB wird die bisherige und nun bestätigte Beschränkung des Anwendungsbereichs für sachgerecht gehalten (**Bochum, Reutlingen**). Ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB habe sich nach der Umgebungsbebauung zu richten. Die bodenordnenden Maßnahmen dürften deshalb auch nur behutsam in die vorgefundenen Strukturen eingreifen. Die Zuteilungsgrundstücke seien deshalb so zu bilden, dass die bestehenden baulichen Anlagen erhalten werden können. Ein so genanntes Abbruchgebot nach § 59 Abs. 8, sollte deshalb folgerichtig nicht im Umlegungsplan verfügt werden können. Auch die ggf. zwangsweise Abfindung in Geld bzw. durch außerhalb des Umlegungsgebiets liegende Grundstücke solle aus gleichem Grund nicht möglich sein.

Demgegenüber plädieren die Planspielstädte übereinstimmend für eine Ausweitung des Anwendungsbereichs von § 61 Abs. 1 Satz 2 BauGB-Entwurf auf Fälle im unbeplanten Innenbereich. Nach § 61 Abs. 1 Satz 2 könnten zur zweckmäßigen oder wirtschaftlichen Ausnutzung von Grundstücken z.B. Flächen für hintere Zuwege, gemeinsame Hofräume oder Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden. Nicht zwingend erforderlich sei es, dass der Bebauungsplan diese bereits als Gemeinschaftsanlage festgesetzt hat. Es stehe der Umlegungsstelle diesbezüglich ein planerisches Ermessen zu, auch solche gemeinschaftlichen Anlagen zu regeln, die zwar nicht im Bebauungsplan festgesetzt, jedoch auf dessen Zielsetzungen ausgerichtet sind. Aus diesem Grunde sei es nicht nachvollziehbar, warum in Gebieten nach § 34 grundsätzlich kein Ermessen eingeräumt werde, mit der Folge, dass aus der Eigenart der näheren Umgebung keinerlei Kriterien oder Anhaltspunkte für die Regelung gemeinschaftlicher, Raum beanspruchender Anlagen abgeleitet werden dürfen (**Leipzig**).

Zudem bestehe ein Wertungswiderspruch zwischen der Neuregelung in § 55 Abs. 2, die den Vorwegabzug von Verkehrsflächen etc. auch bei Umlegungen in Gebieten ohne Bebauungsplan ermögliche und der auf Umlegungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen anwendbaren Regelung des § 61 Abs. 1 Satz 2 BauGB. So könnten beispielsweise Rechtsverhältnisse für hintere Zuwegungen, Stellplätze etc. bei Umlegungen in Gebieten ohne Bebauungsplan nach der geplanten Neuregelung nicht geregelt werden (**Bochum**).

4. Verfahrensregelungen

4.1 Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über den Antrag eines Eigentümers auf Anordnung der Umlegung

Neuregelung

§ 46 Abs. 3 Satz 2 räumt dem Eigentümer eines in einem Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücks nun die Möglichkeit ein, einen Antrag auf Anordnung der Umlegung zu stellen, über den die Gemeinde dann nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden muss.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Einführung eines Anspruchs auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über den Antrag eines Eigentümers auf Anordnung der Umlegung wird überwiegend begrüßt (**Bocholt, Bochum, Leipzig, Reutlingen**). Die Planspielstadt **Forst** spricht sich gegen die Neuregelung aus.

Begründung:

Die Regelung begegnet keinerlei Bedenken, da selbst bei Stattgabe des Antrags und Erlass einer Umlegungsanordnung noch keine Vorentscheidung über die tatsächliche Verfahrenseinleitung getroffen ist. § 46 Abs. 3 Satz 2 BauGB-Entwurf eröffne lediglich einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über die „Anordnung“ der Umlegung. Hiervon sei der Umlegungsbeschluss zu unterscheiden. Während die Umlegungsanordnung vom Gemeindeparlament beschlossen werde und lediglich als interner Prüfauftrag und Ermächtigung für die Umlegungsstelle, die Durchführbarkeit eines Umlegungsverfahrens abzuklären, einzustufen sei, gehöre der das eigentliche Verfahren einleitende Umlegungsbeschluss in den Kompetenzbereich der Umlegungsstelle. In der Regel handele es sich hierbei um den unabhängigen, an Weisungen anderer Gemeindeorgane nicht gebundenen Umlegungsausschuss (**Leipzig**).

Im Übrigen bedeute der neue Satz 2 streng genommen keine wirkliche Veränderung: Eine Gemeinde würde auch bei geltendem Recht ermessensfehlerhaft (hier: Ermessensausfall) handeln, wenn sie den Antrag eines Grundstückseigentümers auf Anordnung eines Umlegungsverfahrens lediglich mit Hinweis auf § 46 Abs. 3 Satz 1 („Auf die Anordnung und Durchführung der Umlegung besteht kein Anspruch.“) ablehnen würde. Von der Rechtsprechung sei anerkannt, dass sich aus dem Handeln der Gemeinde (insbesondere Bauleitplanung in Verbindung mit Erschließung) eine Pflicht zur Durchführung bodenordnender Maßnahmen ergeben könne. Dies müsse die Gemeinde in jedem Falle prüfen, wenn sie ermessensfehlerfrei entscheiden will.

Problematisch sei allenfalls die Beschränkung des Antragsrechts auf die betroffenen Grundstückseigentümer, da es auf der Hand liege, dass z.B. auch Grundpfandrechtsgläubiger ein

vitales Interesse an der Entwicklung von Rohbauland zu baureifem Land besitzen können (**Leipzig**). Mit Hinweis auf die zuvor gemachten Ausführungen müsse man jedoch neben den Eigentümern auch anderen Rechtsinhabern ein – gesetzlich nicht kodifiziertes, jedoch von der Rechtsprechung zugesprochenes – Antragsrecht zubilligen.

Lediglich aus Sicht der Planspielstadt **Forst** werden Bedenken geäußert. Die Neuregelung wird eher kritisch gesehen, weil sie mehr zur Unklarheit beitrage. Es sei denkbar, dass die Gemeinde die Anordnung der Umlegung beschließe, der Umlegungsausschuss die Durchführung der Umlegung aber nicht für sachgerecht halte. Er sei in seinen Entscheidungen nicht an Weisungen gebunden.

4.2 Abschaffung der Möglichkeit zum Verzicht auf die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 50 Abs. 1 Satz 2)

Neuregelung

Nach § 50 Abs. 1 Satz 2 kann von der ortsüblichen Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses abgesehen werden, wenn die Beteiligten einverstanden sind. Diese Regelung soll entfallen.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Abschaffung der Möglichkeit zum Verzicht auf die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 50 Abs. 1 Satz 2) wird überwiegend begrüßt (**Bocholt, Bochum, Leipzig, Reutlingen**). Die Planspielstadt **Forst** spricht sich für die Beibehaltung der Regelung aus.

Begründung:

Der im Verhältnis zur gesamten Verfahrensdauer vernachlässigbare Zeitgewinn stehe in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem Risiko, das die Umlegungsstelle mit dem Unterlassen der Bekanntmachung nach § 50 Abs. 1 Satz 1 eingehe. Während die Verfahrenserleichterung des § 50 Abs. 1 Satz 2 davon abhängt, dass alle Beteiligten damit einverstanden seien, solle gerade die Bekanntmachung nach § 50 Abs. 1 Satz 1 einen vollständigen Überblick über die Verfahrensbeteiligten herbeiführen. Dies gelte insbesondere hinsichtlich der Inhaber nicht im Grundbuch eingetragener Rechte (**Leipzig**). Das Risiko, dass nachträglich doch noch unbekannte Beteiligte ihre Rechte bei der Umlegungsstelle anmelden, die dem Verzicht auf die Bekanntmachung nicht zugestimmt haben, sei kaum kalkulierbar. Trete dieser nicht unwahrscheinliche Fall ein, so wandle sich der zunächst erzielte – ohnehin nur geringe – Zeitgewinn in einen Zeitverlust (**Bocholt, Leipzig**).

Es sei vermutlich in allen Fällen ein geringerer Aufwand den Umlegungsbeschluss bekannt zu machen als die Zustimmung der Beteiligten einzuholen (**Reutlingen**).

Lediglich aus Sicht der Planspielstadt **Forst** werden Bedenken geäußert. Die Begründung zur Abschaffung des Verzichts auf die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses sei zwar nachvollziehbar. Würde man bei der Anhörung vor dem Umlegungsbeschluss alle Beteiligten hinzuziehen, könne auf die Bekanntmachung des Beschlusses jedoch verzichtet werden, da es keinen unbekanntenen Personenkreis gäbe.

4.3 Änderung der Regelung der Möglichkeit, eine unwesentliche Änderung des Umlegungsgebiets ohne förmliche Änderung des Umlegungsbeschlusses vorzunehmen (§ 52 Abs. 3)

Neuregelung

Die Neuregelung dient der Klarstellung der bisherigen Rechtslage. Eine Änderung der Anforderungen an das Verfahren oder hinsichtlich der Voraussetzungen ist nicht beabsichtigt.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Neuregelung von § 52 Abs. 3 wird nur mit Einschränkungen begrüßt. Es wird angeregt, klarzustellen, dass nur bei einer Verkleinerung des Umlegungsgebiets auf die ortsübliche Bekanntmachung verzichtet werden kann.

Drei Planspielstädte regen an, bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 52 Abs. 3 auch von der Pflicht nach § 53 Abs. 2 zur Auslegung der geänderten Bestandskarte und des geänderten Bestandsverzeichnisses abzusehen (**Bocholt, Forst, Leipzig**).

Die Planspielstädte **Bochum und Freising** enthalten sich.

Begründung:

Die Planspielstädte **Bocholt, Forst, Leipzig** und **Reutlingen** begrüßen das Fortbestehen der bisherigen Rechtslage, da damit weiterhin die Möglichkeit gegeben werde, unwesentliche Änderungen des Gebiets ohne ortsübliche Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses vorzunehmen. Die Interessen der Beteiligten (bei Änderung des Gebiets bei privaten Grundstücken) seien ausreichend geschützt, da nur bei unwesentlichen Änderungen so verfahren werden dürfe. Es bestehe ein Bedarf, im Einzelfall in Fällen geringfügiger Verkleinerung des Umlegungsgebiets von der öffentlichen Bekanntmachung absehen zu können. Von der durch § 52 Abs. 3 eingeräumten Möglichkeit wurde zwar nur selten Gebrauch gemacht. Gleichwohl werden Anwendungsfälle beschrieben, bei denen die Regelung hilfreich war. So hatte z.B. bei einem Bochumer Fall ein Beteiligter gegen die Einleitung der Umlegung Widerspruch eingelegt. Dem Widerspruch wurde durch Anwendung der Regelung des § 52 Abs. 3 BauGB abgeholfen. Hier war die Anwendung sachgerecht und praktikabel, zumal keine Auswirkungen auf das Gesamtverfahren in dem kleinen und überschaubaren Umlegungsgebiet bestanden.

Die Klarstellung wird jedoch zum Teil für unzureichend gehalten. So vertritt die Planspielstadt **Leipzig** die Auffassung, dass die Freistellung von der Bekanntgabepflicht gegenüber dem Eigentümer durch die Neuregelung auf Fälle ausgedehnt werde, bei denen das Umlegungsgebiet unwesentlich erweitert werde (**Leipzig**). Nach herrschender Meinung zur bisherigen Rechtslage dürfe auf die Bekanntmachung nur dann verzichtet werden, wenn das Umlegungsgebiet unwesentlich verkleinert werde. Werde das Umlegungsgebiet hingegen unwesentlich vergrößert, so könne die Umlegungsstelle zum Zeitpunkt der Entscheidung, ob sie von den Erleichterungen des § 52 Abs. 3 (alt) Gebrauch machen will, noch nicht sicher wissen, ob ihr auch tatsächlich alle Verfahrensbeteiligten im Sinne des § 48 bekannt sind. In diesen Fällen sei deshalb die Bekanntmachung nach § 50 Abs. 1 Satz 2 unverzichtbar.

Die Planspielstadt **Bocholt** hält es für bedeutsam, die in § 52 Abs. 3 ermöglichte Verfahrensvereinfachung in den Kontext der anderen Verfahrensanforderungen zu stellen. Insoweit sei darauf hinzuweisen, dass nach § 53 Abs. 2 die Bestandskarte der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke und das Bestandsverzeichnis auf die Dauer eines Monats auszulegen seien. Ort und Dauer der Auslegung seien öffentlich bekannt zu machen. Diese Anforderung gelte auch in Fällen einer Änderung des Umlegungsgebietes. Sachgerecht sei es, in den Fällen des § 52 Abs. 3 auch hierauf verzichten zu können. Die Auslegung der in Fällen der unwesentlichen Verkleinerung des Umlegungsgebietes geringfügig geänderten Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses mache wenig Sinn, da von ihr keinerlei Rechtswirkung in Bezug auf die durchgeführte Änderung des Umlegungsgebietes ausgehe. Es solle lediglich den Eindruck einer Verfahrenstransparenz erwecken. Auch wenn das Verfahren durch die öffentliche Auslegung von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis nicht verzögert werde, so verursache die Auslegung zumindest Arbeit.

4.4 Abschaffung der Möglichkeit von der Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses abzusehen (§ 53 Abs. 2 Satz 3)

Neuregelung

§ 53 Abs. 2 Satz 3 eröffnete bislang die Möglichkeit, von der Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses abzusehen, wenn alle Beteiligten einverstanden sind. Diese Möglichkeit soll abgeschafft werden.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Abschaffung der Möglichkeit von der Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses abzusehen (§ 53 Abs. 2 Satz 3) wird begrüßt.

Begründung:

Die Möglichkeit, von der Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses abzusehen, wird von den Planspielstädten nicht genutzt. Es wird vielmehr auf erhebliche rechtliche Risiken hingewiesen. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass unbeabsichtigt das erforderliche Einverständnis von Beteiligten nicht vorliege, weil diese der Umlegungsstelle nicht bekannt seien. Wie beim Verzicht auf die Bekanntmachung nach § 50 Abs. 1 Satz 2 stehe der mögliche (geringe) Zeitgewinn in keinem Verhältnis zum Risiko der Unwirksamkeit, wenn später noch weitere Verfahrensbeteiligte auftauchen (**Leipzig**). Dieses Risiko könne zwar vermieden werden, wenn zunächst die Bekanntmachung nach § 50 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt, mit dem Ergebnis, dass die Umlegungsstelle den Überblick über die Beteiligten gewänne. Ein zeitlicher Gewinn im Vergleich zur zeitgleichen Doppelbekanntmachung nach § 50 Abs. 1 Satz 1 und § 53 Abs. 2 Satz 2 BauGB spränge dabei allerdings nicht heraus. Die Regelung habe deshalb ohnehin nie verfahrensbeschleunigende Wirkung gehabt (**Bocholt**).

5. Redaktionelle Umstellungen wegen des Wegfalls der Vorschriften über die Teilungsgenehmigung

Neuregelung

Durch die im Gesetzentwurf vorgesehene Abschaffung der Regelungen zur Teilungsgenehmigung werden einige Folgeänderungen im Umlegungsrecht erforderlich. Eine Änderung der materiellen oder formellen Anforderungen ist damit nicht verbunden.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Aus den redaktionellen Umstellungen wegen des Wegfalls der Vorschriften über die Teilungsgenehmigung ergeben sich keine Probleme.

Begründung:

Die Neuregelungen sind verständlich und enthalten – wie beabsichtigt – keine materiellen Änderungen gegenüber dem geltenden Recht.

6. Aufschiebende Wirkung bei Rechtsmitteln gegen Umlegungsbeschluss und Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans

Neuregelung

§ 212a wird redaktionell neu gefasst und erweitert. Rechtsmittel gegen einen Umlegungsbeschluss und gegen die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans sollen

keine aufschiebende Wirkung mehr haben. Diese Erweiterung soll der Verfahrensbeschleunigung dienen.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Änderungen und Erweiterungen von § 212a werden begrüßt.

Begründung:

Alle Planspieler halten die Neuregelung sowohl für praktikabel als auch für zweckmäßig. Zwar stehe der Umlegungsstelle auch nach geltendem Recht mit der Anordnung der sofortigen Vollziehung gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO ein Instrument zur Verfügung, um die aufschiebende Wirkung von Widersprüchen gegen die Bekanntmachungen nach § 50 Abs. 1 Satz 1 und § 71 entfallen zu lassen, doch bedeute dies in aller Regel einen separaten, zusätzlichen Verfahrensschritt, der mit entsprechendem Zeitverlust verbunden sei. Die Neuregelung des § 212 a lasse die aufschiebende Wirkung automatisch - per Gesetz - entfallen, und erspare der Umlegungsstelle dies gesondert anzuordnen. Das Verfahren der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruchs gestalte sich dann sowohl nach alter als auch nach neuer Rechtslage identisch.

Widersprüche gegen den Umlegungsbeschluss und die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans sind in den Planspielstädten bislang immer wieder vorgekommen. So wurden z.B. in **Leipzig** seit 1992 acht Widersprüche gegen einen Umlegungsbeschluss sowie drei Widersprüche gegen eine Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans eingelegt. Keiner dieser Widersprüche hatte letztlich Erfolg.

Die Widersprüche gegen den Umlegungsbeschluss bestritten überwiegend nicht die Notwendigkeit der Einbeziehung der betreffenden Grundstücke in das Umlegungsgebiet, sondern richteten sich (unzulässigerweise) gegen bestimmte Festsetzungen des Bebauungsplans (**Bocholt, Leipzig**) oder forderten verbindliche Aussagen zur Einwurfsbewertung bzw. einer bestimmten Landzuteilung (**Leipzig**). Die Widersprüche gegen die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit würden üblicherweise irrtümlich als zweite Chance aufgefasst, gegen den der Bekanntmachung zugrunde liegenden Beschluss des Umlegungsplans (nach §§ 66, 76) nochmals inhaltlich vorzugehen.

Die Planspieler führen weiter aus, dass es nach geltendem Recht in einigen Fällen zu merklichen Verzögerungen kommen könne. In einem Reutlinger Fall konnte die Zuteilung erst mit einer Verzögerung von anderthalb oder zwei Jahren erfolgen. Mit den anderen Beteiligten hatte man bereits einen Verhandlungsstand erreicht, der zu einem entsprechend früheren Zeitpunkt die Aufstellung des Umlegungsplans ermöglicht hätte (**Reutlingen**). In **Leipzig** lagen die Verzögerungen zwischen zwei Monaten und 79 Monaten (gerechnet zwischen Einlegung des ersten Rechtsbehelfs und Rücknahme bzw. Zurückweisung des letzten Rechtsbehelfs bzw. -mittels.) Im Durchschnitt ergab sich damit eine Verzögerung von 20 Monaten.

Angeregt wird, die Regelung des § 212a Nr. 3 BauGB-Entwurf auch auf die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über den Umlegungsplan bei der vereinfachten Umlegung nach § 83 Abs. 1 BauGB auszudehnen, da hier keine Schlechterstellung des vereinfachten Umlegungsverfahrens gerechtfertigt sei.

Die Planspielstadt Bocholt weist ergänzend darauf hin, dass mit der Neuregelung ein gewisses Risiko bestehe. Für den Fall, in dem ein Widerspruch berechtigt wäre, führe das Fehlen der aufschiebenden Wirkung dazu, dass die übrigen Beteiligten einen Anspruch auf Durchführung der Umlegung, d.h. auf Aufstellung des Umlegungsplanes nach § 66 BauGB haben und damit nur sehr aufwändig revidierbare Tatsachen geschaffen würden. Dieses Risiko lasse sich jedoch minimieren, wenn der Umlegungsausschuss Widersprüche gegen den Umlegungsbeschluss gewissenhaft prüfe und ggf., soweit rechtlich zulässig, den Widersprüchen abhilft.

VIII. Stadtumbau und Soziale Stadt

1. Stadtumbau

1.1 Stadtumbau als eigener dritter Teil des Zweiten Kapitels

Neuregelung

Mit dem Einfügen von Regelungen zum Stadtumbau in einem eigenen dritten Teil des zweiten Kapitels des BauGB soll der besonderen und zunehmenden Bedeutung von Stadtumbaumaßnahmen Rechnung getragen werden. Zur Bewältigung dieser Aufgaben steht den Gemeinden mit dem allgemeinen und besonderen Städtebaurecht ein umfangreiches Instrumentarium zur Verfügung. Zur Lösung von Aufgaben des Stadtumbaus bedarf es des Einsatzes dieser Instrumente nicht bzw. nicht in vollem Umfang. Ziel der vorgesehenen Vorschriften ist es, den Gemeinden die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen auch in den Gebieten zur Verfügung zu stellen, in denen es des Einsatzes der bisherigen Instrumente nicht oder nicht flächendeckend bedarf und der Stadtumbau besonders auch auf Grund konsensueller Regelungen – vor allem mit den betroffenen Eigentümern – durchgeführt werden kann. Dementsprechend sollen die vorgesehenen Regelungen den rechtlichen Rahmen für die durchzuführenden Stadtumbaumaßnahmen und die dafür erforderliche Gebietsfestlegung, für die Städtebauförderung sowie die Regelungsgegenstände städtebaulicher Verträge schaffen (vgl. Begründung, A II 4a).

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Grundsatzentscheidung des Gesetzgebers, den Stadtumbau in einem eigenständigen Teil des BauGB zu regeln.

Begründung:

Die Städte **Leipzig** und **Forst** verfügen über Erfahrungen im Bereich des Stadtumbaus. Die anderen Planspielstädte haben bislang keine entsprechenden Erfahrungen.

Die Stadt **Leipzig** führt aus, dass das geltende Recht nur zur Lösung von Teilaspekten der Stadtumbauaufgabe geeignet sei. Es fehlten interdisziplinäre Elemente. Es sei in den Bestandsgebieten zu umfangreich und in den Umgestaltungsgebieten zu eindimensional auf bauliche Entwicklungen orientiert. Grundsätzlich stelle sich die Frage nach der Tauglichkeit des Sanierungsrechts insbesondere in Stadtumbaubereichen, da die Abschöpfung der Ausgleichsbeträge in Frage gestellt bzw. politisch nicht mehr vertretbar sei. Um dennoch praxisgerecht arbeiten zu können sei es erforderlich, die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen auf Schwerpunktbereiche des physischen Stadtumbaus zu konzentrieren und um integrierte Handlungsansätze und Programme zu erweitern. Das bedeute die Kopplung von Stadterneuerungsgebieten mit Programmgebieten „Soziale Stadt“ oder EU-Förderung. Gerade die

integrierten Programme, insbesondere EU-Förderung, seien inzwischen unverzichtbares Element um den Stadtumbau realisieren zu können. Das Programm „Stadtumbau Ost“ sei zunehmend geeignet, die Stadtentwicklung in der Fläche zu befördern, und könne vielerorts an die Stelle der Sanierungsgebiete treten. Grundlage des Handelns sei der Stadtentwicklungsplan. Um den Belangen der Wohnungswirtschaft zu entsprechen, sei eine großflächige Ausweisung von Fördergebieten erforderlich. Die Stadt **Leipzig** begrüßt die geplanten Regelungen grundsätzlich, da sie weitgehend der tatsächlichen Praxis entsprächen. Auf einzelne Aspekte wird an anderer Stelle eingegangen.

Die Stadt **Forst** führt aus, dass mit den vorgesehenen Regelungen zum Stadtumbau die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Stadtumbau verbessert würden. Gleichwohl müsse man konstatieren, dass im Stadtumbau eine Reihe weiterer Probleme, die außerhalb des Baurechts lägen, bewältigt werden müssten. Dies betreffe insbesondere die schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei den Wohnungsunternehmen. Weiterhin wird ausgeführt, dass mit dem Sanierungsrecht das Stigma versehen sei, dass hier ein bestimmter Prozess, nämlich die Sanierung im klassischen Sinne ablaufe, während mit dem Stadtumbau eher andere Probleme zu bewältigen seien (**Forst und Bochum**). Die vorgesehenen Regelungen erweiterten die Möglichkeiten eines problemadäquaten Handelns und erschienen mit ihren nur im unabdingbaren Umfang vorgesehenen, relativ geringen formellen Verfahrensbestandteilen sowie mit der Betonung der Kooperation von privatem und öffentlichem Sektor sehr umsetzungsfreundlich (**Bochum**).

Die Stadt **Bocholt** kann sich eine Integration der Regelungen zum Stadtumbau in das Sanierungsrecht vorstellen, hält jedoch die Regelungsvorschläge zur Umsetzung von Stadtumbauprozessen für praktikabel.

1.2 Definition und Zielsetzungen von Stadtumbaumaßnahmen

Neuregelung

In § 171a Abs. 1 BauGB-Entwurf soll geregelt werden, dass es sich bei Stadtumbaumaßnahmen um Gesamtmaßnahmen handelt, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Vorschriften zum Stadtumbau sollen sowohl anstelle als auch ergänzend zu den anderen Vorschriften des BauGB Anwendung finden können. In § 171a Abs. 2 und 3 BauGB-Entwurf sollen die generelle Zielsetzung von Stadtumbaumaßnahmen beschrieben sowie einzelne Zielsetzungen konkretisiert werden.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung in § 171a BauGB-Entwurf.

Begründung:

Die Städte **Leipzig**, **Forst** und **Bochum** halten die tatbestandlichen Voraussetzungen in § 171a Abs. 1 BauGB-Entwurf sowie die Regelungen zu den generellen Zielsetzungen von Stadtumbaumaßnahmen in § 171a Abs. 2 und 3 BauGB-Entwurf für zweckmäßig.

Die Stadt **Forst** begrüßt ausdrücklich, dass der Begriff der Stadtumbaumaßnahmen gesetzlich definiert wird. Besonders wichtig sei die Herausstellung, dass ein „erheblicher städtebaulicher Funktionsverlust“ insbesondere dann vorliege, „wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist“.

Die Stadt **Bochum** konstatiert Probleme mit dem Begriff „dauerhaftes Überangebot“ und wünscht sich eine entsprechende Kommentierung im Mustereinführungserlass.

Die Stadt **Reutlingen** führt aus, dass die Heraushebung des dauerhaften Überangebots an Wohnflächen nicht dazu führen dürfe, dass entsprechende Förderprogramme nur auf diesen Bereiche fokussiert würden. In **Reutlingen** werde es beim zukünftigen Stadtumbau in erster Linie um die Entwicklung von Nachfolgenutzungen gewerblicher Brachen gehen. Heute zur Verfügung stehende Sanierungsprogramme führten oftmals nicht zum gewollten Ziel.

1.3 Festlegung des Maßnahmengebiets; Stadtentwicklungskonzept; Verfahren

Neuregelung

Wie bereits in der Verwaltungsvorschrift Städtebauförderung 2003 geregelt soll die Gemeinde nach § 171b Abs. 1 BauGB-Entwurf das entsprechende Gebiet durch Beschluss als Stadtumbaugebiet festlegen und räumlich so begrenzen, dass sich die Stadtumbaumaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Grundlage für den Beschluss soll nach § 171b Abs. 1 BauGB-Entwurf ein von der Gemeinde aufzustellendes Stadtentwicklungskonzept sein, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind (§ 171b Abs. 2 BauGB-Entwurf).

Nach dem vorgesehenen § 171b Abs. 3 BauGB-Entwurf sollen die Vorschriften über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (§ 164a) und die Verwaltungsvereinbarung (§ 164b) für Stadtumbaugebiete für entsprechend anwendbar erklärt werden.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung des § 171b BauGB-Entwurf. Die Planspielstadt **Leipzig** regt ergänzend an, eine gesetzgeberische Aussage zur Zulässigkeit großflächiger Stadtumbaugebiete und ggf. auch zur zeitlichen Begrenzung der Stadtumbaumaßnahme zu treffen.

Begründung:

Die Stadt **Leipzig** begrüßt die geplanten Regelungen grundsätzlich. Allerdings sei zu berücksichtigen, dass die Stadtumbaugebiete gerade in den Großstädten wie Leipzig auch im Interesse der Wohnungswirtschaft großflächig angelegt sein müssten. Im vorgesehenen § 171b Abs. 1 werde für zukünftige Stadtumbaumaßnahmen das „Zügigkeitsgebot“ aufgestellt; diese gesetzliche Anforderung sollte überdacht werden. Aus den Erfahrungen zum Sanierungsmaßnahmerecht sollte es nicht der Rechtsprechung überlassen bleiben, welche Dauer Stadtumbaumaßnahmen zulässigerweise haben dürften. Angeregt werde daher sowohl eine gesetzgeberische Aussage zur Zulässigkeit großflächiger Stadtumbaugebiete als auch ggf. zur zeitlichen Begrenzung der Stadtumbaumaßnahme. Im Themenfeld Stadtumbau fehle die Erwähnung der Eigentumsbildung als notwendigem Schwerpunkt einer Stadtumbaumaßnahme.

Die Stadt **Forst** weist darauf hin, dass der Begriff Stadtentwicklungskonzept in das BauGB eingeführt werde. Obwohl der Gesetzgeber dies nicht ausdrücklich formuliert habe, bestehe zunächst die Notwendigkeit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Konzepts. Für die einzelnen vom Stadtumbau betroffenen Teilräume müsse das Konzept in einem nächsten Schritt detailliert werden. Erst auf dieser Grundlage könnten der mögliche Einsatz eines städtebaulichen Vertrags und, sofern dieser nicht in Betracht komme, die Festlegung der Gebietskulisse und der Einsatz von Sicherungsinstrumenten geprüft werden.

Die Verpflichtung der Gemeinde, als Grundlage für den Beschluss des Maßnahmegebiets ein Stadtentwicklungskonzept aufzustellen, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen seien, sei sachgerecht (**Leipzig, Forst, Bocholt, Reutlingen und Bochum**).

Die Stadt **Bocholt** regt an, anstelle des Begriffs Stadtentwicklungskonzept den Begriff Stadtumbaukonzept zu verwenden.

Die Stadt **Bochum** führt aus, dass die Beteiligung ein wichtiger Verfahrensbestandteil sei, weil die Aktivierung Privater und die Kooperation mit Privaten im Stadtumbau einen hohen Stellenwert haben. Auch sei die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Gewinnung der erforderlichen Informationen unabdingbar.

Die vorgesehene Regelung, wonach die Vorschriften über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und die Verwaltungsvereinbarung für Stadtumbaugebiete als entsprechend anwendbar erklärt werden, wird von den Städten begrüßt. Die Stadt **Leipzig** weist darauf hin, dass sie der bisherigen Praxis zur Bündelung von Förderprogrammen in der Stadt Leipzig entspreche. Dort existierten bereits eine Vielzahl von Förderprogrammen, die für Zwecke des Stadtumbaus eingesetzt werden könnten.

1.4 Stadtumbauvertrag

Neuregelung

Das konsensuale Zusammenwirken der Akteure im Stadtumbau soll im Vordergrund stehen. Dementsprechend sollen der Stadtumbauvertrag und insbesondere in Betracht kommende Vertragsgegenstände in § 171c BauGB-Entwurf geregelt werden.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung des § 171c BauGB-Entwurf im Grundsatz. Die Planspielstädte **Forst** und **Leipzig** regen die Ergänzung möglicher Gegenstände des Stadtumbauvertrags durch die Aufnahme von Infrastrukturmaßnahmen bzw. Zwischennutzungen und Übernahme von Folgekosten an.

Begründung:

Die Planspieler halten die in § 171c BauGB-Entwurf vorgesehene Regelung des Stadtumbauvertrags für zweckmäßig und praktikabel. Die Stadt **Forst** regt an zu regeln, dass Gegenstand eines Stadtumbauvertrags auch Vereinbarungen zur Infrastruktur sein könnten. Zwar sei dies bereits nach der geltenden Rechtslage möglich, doch gelte dies auch für die anderen – jetzt – geregelten Gegenstände. Durch die Erweiterung auf Infrastrukturmaßnahmen werde ein wichtiger Bereich des Stadtumbaus angesprochen. Die Stadt **Forst** konstatiert, dass die Vereinbarung eines Stadtumbauvertrags als Soll-Vorschrift geregelt werden solle. Es stelle sich daher die Frage, welche Anforderungen die Gemeinde zu erfüllen habe, um nachweisen zu können, dass der Abschluss eines Stadtumbauvertrags nicht zustande gekommen sei. Die Stadt **Leipzig** regt die Ergänzung des Gegenstands um Zwischennutzungen und die Übernahme von Folgekosten an.

Die Stadt **Bocholt** begrüßt die Sollvorschrift zum Abschluss städtebaulicher Verträge und regt an zu prüfen, ob diese Regelung nicht auch für das Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmerecht sowie für die „Soziale Stadt“ getroffen werden sollten.

1.5 Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

Neuregelung

Zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen sollen die Gemeinden die Möglichkeit haben, innerhalb des (auf Grund eines einfachen Beschlusses) festgelegten Stadtumbaugebiets durch Satzung eine Genehmigungspflicht für die Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1 zu begründen (§ 171d Abs. 1 BauGB-Entwurf). Regelungstechnisch und in ihren Rechtswirkungen ist diese Vorschrift im Wesentlichen der Umstrukturierungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz1 Nr.3 BauGB nachgebildet. Dies betrifft die vorgesehene Zurückstellung bzw. vorläufige Untersagung von Vorhaben (§ 171d Abs. 2 BauGB-Entwurf) sowie die Versagungsgründe und den Genehmigungsanspruch (§ 171a Abs. 3

BauGB-Entwurf). Sichert werden soll dies durch den in § 171d Abs. 4 BauGB-Entwurf enthaltenen Verweis auf §§ 173 und 174. In § 171d Abs. 4 BauGB-Entwurf soll geregelt werden, dass die Auskunftspflicht des § 138 BauGB im Satzungsgebiet Anwendung findet.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte befürworten § 171d BauGB-Entwurf im Grundsatz. Die Stadt **Bocholt** regt an, bei den vorgesehenen Regelungen in § 171d Abs. 2 und 3 BauGB-Entwurf auf die Genehmigungsvorbehalte nach § 14 oder §§ 144, 145 BauGB zurückzugreifen. Die Stadt **Leipzig** regt an, bei der vorgesehenen Regelung des § 171d Abs. 3 BauGB-Entwurf auf die Formulierung des § 145 Abs. 2 BauGB zurückzugreifen.

Begründung:

Die Stadt **Leipzig** findet die vorgesehene Regelung in § 171d Abs. 3 BauGB-Entwurf aufgrund des Tatbestandsmerkmals „um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen ... zu sichern“ eher problematisch. Durch die Verknüpfung mit dem Ablauf eines bestimmten Prozesses werde kein klarer Zeitpunkt definiert, der rechtssicher handhabbar sei. Sie regt daher an, bei der vorgesehenen Regelung des § 171d Abs.3 BauGB-Entwurf auf die Formulierung des § 145 Abs. 2 BauGB zurückzugreifen. Die Stadt **Bocholt** kann sich bei den vorgesehenen Regelungen in § 171d Abs. 2 und 3 BauGB-Entwurf einen Rückgriff auf § 14 oder §§ 144, 145 BauGB-Entwurf vorstellen.

Die Auskunftspflicht wird als unerlässlich angesehen, um die erforderliche Datengrundlage zusammenstellen zu können.

2. Soziale Stadt

Neuregelung

Seit dem Jahr 1999 besteht das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt", das den Städten, Orts- und Stadtteilen Hilfe gewähren soll, in denen soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme zusammentreffen. Zumeist handelt es sich um hochverdichtete, einwohnerstarke Stadtteile in städtischen Räumen, die im Hinblick auf ihre Sozialstruktur, den baulichen Bestand, das Arbeitsplatzangebot, das Ausbildungsniveau, die Ausstattung mit sozialer und stadtteilkultureller Infrastruktur, sowie die Qualität der Wohnungen, des Wohnumfeldes und der Umwelt erhebliche Defizite aufweisen, oder um Gebiete in Gemeinden, die z. B. aufgrund ihrer peripheren Lage und – zum Teil hierdurch bedingt – durch ihre Einwohnerstruktur ganz ähnliche Defizite aufweisen. Die Ziele dieses Programms sollen durch die Aufnahme in einen eigenen vierten Teil des zweiten Kapitels des BauGB unterstützt werden.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Aufnahme von Regelungen zur Sozialen Stadt in einem eigenständigen Teil des BauGB (im Grundsatz).

Begründung:

Erfahrungen mit der Thematik „Soziale Stadt“ liegen insbesondere in der Stadt Leipzig vor. Sie ist mit dem „Leipziger Osten“ im Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ vertreten. Die Stadt Reutlingen hat einen Antrag auf Aufnahme der sog. „Tübinger Vorstadt“ in das Bund-Länder-Programm gestellt. Die übrigen Planspielstädte verfügen über keine Erfahrungen in diesem Themenfeld.

Die Verankerung des Themenfeldes „Soziale Stadt“ in einem selbständigen Teil im BauGB wird von den Städten **Leipzig**, **Forst** und **Bocholt** begrüßt. Nach der Auffassung der Stadt **Leipzig** ist das bisher geltende Recht nur zur Lösung von Teilaspekten geeignet. Es sei in den Bestandsgebieten zu umfangreich und in den Umgestaltungsgebieten zu eindimensional auf bauliche Entwicklungen orientiert.

2.1 Anwendungsbereich der sozialen Stadt

Neuregelung

In § 171e Abs. 1 BauGB-Entwurf soll der generelle Anwendungsbereich der Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände beschrieben werden. Es soll geregelt werden, dass es sich bei diesen Maßnahmen um Gesamtmaßnahmen handelt, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, und dass diese vorgesehenen Vorschriften sowohl anstelle als auch ergänzend zu den vorhandenen Instrumenten angewandt werden können. Der Anwendungsbereich vor allem hinsichtlich der räumlichen Gebietskulisse wird in § 171e Abs. 2 BauGB-Entwurf konkretisiert.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehenen Regelungen in § 171e Abs. 1 und 2 im Grundsatz. Die Stadt Leipzig regt an, das Zügigkeitsgebot zu überdenken.

Begründung:

Die Städte **Leipzig**, **Forst**, **Reutlingen** und **Bocholt** halten es für zweckmäßig, dass Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände nach den vorgesehenen Vorschriften sowohl anstelle als auch ergänzend zu den vorhandenen Instrumenten angewandt werden können. Nach Auffassung der Stadt **Reutlingen** sei dies insbesondere deshalb sinnvoll, weil das

Programm Soziale Stadt z.T. andere und weitreichendere Schwerpunkte habe. Dagegen sollte das Züigkeitsgebot nach Auffassung der Stadt **Leipzig** überdacht werden.

Die Städte **Leipzig** und **Bocholt** sehen bei den Beurteilungskriterien einen ausführlicheren Erläuterungsbedarf im Mustereinführungserlass. Nach Auffassung der Stadt **Leipzig** zeige die bisherige Praxis, dass sowohl die Bestimmung von Beurteilungskriterien sozialer Missstände (z.B. Anzahl der Sozialhilfeempfänger bzw. Arbeitslosen in einem Gebiet) als auch die notwendige Datenerhebung sowie Fortschreibung vielfach problematisch sein könne. Hier entstehe bereits bei der Datenerfassung ein erheblicher Verwaltungsaufwand, der in der Regel durch die Koordinierungsstelle allein nicht bewältigt werden könne. Dies korrespondiere mit der zur Programmsetzung notwendigen Erfolgskontrolle (Wann liegen verminderte oder gar keine sozialen Missstände vor?).

2.2 Festlegung des Maßnahmengebiets; Stadtentwicklungskonzept; Verfahren

Neuregelung

Nach § 171e Abs. 3 BauGB-Entwurf soll die Gemeinde das Gebiet, in dem städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Maßnahmengebiet festlegen. Grundlage für die Beschlussfassung des Maßnahmengebietes soll nach § 171e Abs. 4 BauGB-Entwurf ein von der Gemeinde im Benehmen mit den Beteiligten aufzustellendes Entwicklungskonzept sein, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind. Bei der Erstellung und Umsetzung des Konzepts sollen die Beteiligten in geeigneter Form beteiligt und zur Mitwirkung angeregt werden (§ 171d Abs. 5 BauGB-Entwurf). Den Beteiligten soll laufende Beratung und Unterstützung gewährt werden; dazu kann eine Koordinierungsstelle eingerichtet werden. Die Gemeinde soll, soweit erforderlich, 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 können (§ 171e Abs. 5 BauGB-Entwurf).

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung in § 171e Abs. 3 und 4 BauGB-Entwurf. Mit Ausnahme der Stadt Leipzig halten die Planspielstädte die Regelungen zur Einrichtung einer Koordinierungsstelle für ausreichend.

Begründung:

Die vorgesehene Regelung des § 171e Abs. 3 BauGB-Entwurf, wonach die Gemeinde das Gebiet, in dem städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Maßnahmengebiet festlegt, wird von den Städten **Leip-**

zig, Reutlingen, Forst und **Bocholt** begrüßt. Die Erstellung eines Entwicklungskonzepts als Grundlage für die Beschlussfassung wird als unabdingbar bezeichnet.

Nach Auffassung der Stadt **Leipzig** genüge allein die Möglichkeit des Einrichtens einer Koordinierungsstelle (§ 171e Abs. 5 Satz 3 BauGB-Entwurf) nicht. Viel stärker müsse herausgestellt werden, dass seitens der Beteiligten Akteure eine Unterstützungspflicht der Koordinierungsstelle (analog § 139 Abs. 1 BauGB) notwendig sei. Aus der Praxiserfahrung heraus genüge das Einrichten einer Koordinierungsstelle, wie sie von allen Förderstädten zum Programm „Soziale Stadt“ vorgenommen worden sei, dann nicht, wenn es an der zur Umsetzung integrierter Stadtentwicklungsansätze notwendigen Unterstützung einzelner Institutionen und Fachressorts mangle.

Die Stadt **Reutlingen** schlägt vor, dass in § 171e Abs. 5 Satz 3 BauGB-Entwurf anstelle der Formulierung, dass eine Koordinierungsstelle eingerichtet werden *könne*, die Formulierung, dass eine Koordinierungsstelle eingerichtet werden *solle*, gewählt würde. Die vorgesehene Regelung sei weicher und könne in der Praxis im politischen Raum zu Diskussionen über die Notwendigkeit, die im Übrigen durch die Vorgaben der Förderrichtlinien eindeutig geregelt seien, führen. In den meisten Gebieten werde die aktive Arbeit vor Ort in den Programmgebieten unerlässlich sein.

2.3 Einsatz von Städtebauförderungsmitteln

Neuregelung

In § 171e Abs. 6 BauGB-Entwurf werden die §§ 164a und 164b über die Städtebauförderung und die Bundesfinanzhilfen für entsprechend anwendbar erklärt. Damit soll verdeutlicht werden, dass insbesondere das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt" auch in den Maßnahmengebieten Anwendung finden kann. Dabei soll § 164a Abs. 1 Satz 2 über den Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln auf Grund anderer gesetzlicher Grundlagen insbesondere auch auf sonstige Maßnahmen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1 anzuwenden sein.

Stellungnahme der Planspielstädte

Votum:

Die Planspielstädte begrüßen die vorgesehene Regelung in § 171e Abs. 6 BauGB-Entwurf.

Begründung:

Die Planspielstädte schätzen es als hilfreich ein, dass die Vorschriften über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und die Verwaltungsvorschrift für entsprechend anwendbar geregelt werden sollen. Es sei auch zweckmäßig und praktikabel, zur besseren Koordinierung des Mitteleinsatzes auch aus anderen öffentlichen Haushalten im vorgesehenen § 171e Abs. 6 BauGB-Entwurf darauf hinzuweisen, dass Mittel insbesondere auch für nicht-investive Maßnahmen, deren Finanzierung oder Förderung auf anderer gesetzlicher Grundlage be-

ruht, so eingesetzt werden sollten, dass sie im Rahmen der jeweiligen städtebaulichen Maßnahme genutzt werden könnten. Die Stadt **Leipzig** führt aus, dass integrierte Programme nicht unumstritten seien. Manchmal sei es problematisch, die Erfolgsindikatoren bei nicht-investiven Maßnahmen zu erreichen bzw. nachzuweisen. Dagegen sei der Erfolg der investiven Maßnahmen sehr schnell zu erfassen. Die nicht-investiven Maßnahmen hätten jedoch einen hohen Stellenwert bei der Erreichung der Programmziele.