



Regierungen  
Untere Bauaufsichtsbehörden

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen  
IIB5-4610-005/04

Telefon/Fax, Name  
(089) 2192-

Zimmer-Nr.

München

19.07.2004

**Baurecht;  
Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 20.07.2004 tritt das EAG Bau in Kraft. Das Gesetz beinhaltet zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Anlass für das EAG Bau ist in erster Linie die Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie).

Einem vielfach insbesondere von Gemeinden geäußerten Wunsch entsprechend geben wir im Folgenden einige Hinweise zu den wichtigsten Änderungen im Bereich des Städtebaurechts. Ausführliche Erläuterungen hierzu enthält der von der Fachkommission

...

„Städtebau“ der ARGEBAU erarbeitete Mustereinführungserlass zum EAG Bau. Dieser wird in Kürze in das Internet eingestellt werden und dort zu finden sein unter [www.is-argebau.de](http://www.is-argebau.de) unter „Mustervorschriften/Mustererlasse“, „Städtebau“.

**Wir bitten die Landratsämter, die kreisangehörigen Gemeinden, soweit sie nicht untere Bauaufsichtsbehörden sind, in geeigneter Weise von diesem Schreiben zu unterrichten.**

## **1. Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Die Umweltprüfung ist als Trägerverfahren für alle umweltrelevanten Prüfungen ausgestaltet und in die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange integriert.

### **1.1 Anwendungsbereich der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung ist grundsätzlich in jedem Bauleitplanverfahren erforderlich, also sowohl auf der Ebene der Flächennutzungs- als auch auf der der Bebauungsplanung.

Eine Ausnahme besteht nur für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, also bei bestandssichernden bzw. -ordnenden Bebauungsplänen.

### **1.2 Inhalt der Umweltprüfung, Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und

bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in der Abwägung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes im Einzelnen aufgeführt. § 1a BauGB enthält – wie bisher – ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, nämlich die Bodenschutzklausel in Abs. 2 (vgl. dazu unten 2.2), die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Abs. 3 und die Regelung über die Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete in Abs. 4.

§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Mit der Umweltprüfung ist jedoch keine Gewichtungsvorgabe für die Abwägungsentscheidung verbunden; **die materiell-rechtliche Bedeutung der Umweltbelange für die Abwägung bleibt gegenüber der bisher geltenden Rechtslage unverändert.**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Der Verfahrenserleichterung dient die Vermeidung von Doppelprüfungen auf verschiedenen Planungsebenen: Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll bei der Durchführung einer Umweltprüfung auf die Ergebnisse einer bereits vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfung auf einer anderen Planungsebene zurückgegriffen werden. So kann etwa in einem Bebauungsplanaufstellungsverfahren auf die Ergebnisse der Umweltprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanung zurückgegriffen werden. Bestandsaufnahmen und -bewertungen, die z.B. für Landschaftspläne erstellt wurden, sind in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Der Inhalt des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Danach besteht der Umweltbericht insbesondere aus

- einer Einleitung mit einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans und der Darstellung der für den Bauleitplan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes,
- einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angaben zur Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, zu einer Prognose über die

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung oder bei Nichtdurchführung der Planung, zu geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten,

- einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplans sowie
- einer allgemein verständlichen Zusammenfassung.

Den Gemeinden ist zu empfehlen, den Umweltbericht in einem möglichst frühen Verfahrensstadium unter Einbeziehung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung (vgl. dazu unten 1.3.1) zu erstellen, da dieser – als Teil der Begründung des Bauleitplans – Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist.

### 1.3 Auswirkungen der Umweltprüfung auf das Bauleitplanverfahren

#### 1.3.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Neu ist das Erfordernis der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB; allerdings praktizierten viele Gemeinden dies auch bereits in der Vergangenheit ohne entsprechende gesetzliche Regelung. Nunmehr sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend der Regelung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung in § 3 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB zu unterrichten; sie sind dabei auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung unterstützt die Gemeinde darin, die für die Abwägung erheblichen (Umwelt-)Belange frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten.

#### 1.3.2 Öffentliche Auslegung der Planentwürfe (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentlich auszulegen sind nunmehr neben dem Entwurf des Bauleitplans mit der Begründung (einschließlich des Umweltberichts) auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Dies können insbesondere auch umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sein.

Bei der ortsüblichen Bekanntmachung von Art und Dauer der Auslegung ist auch darauf hinzuweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Neu ist schließlich, dass bei der ortsüblichen Bekanntmachung auch darauf hinzuweisen ist, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Unterbleibt der Hinweis, entfällt die Präklusion verspäteter Stellungnahmen nach § 4a Abs. 6 BauGB (vgl. hierzu unten 2.1.1).

### 1.3.3 Erklärung zum Umweltbericht

Entsprechend einer Vorgabe der Plan-UP-Richtlinie ist die Öffentlichkeit in einer Erklärung zum Umweltbericht über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden, sowie über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, zu informieren. Eine entsprechende zusammenfassende Erklärung ist gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB dem Flächennutzungsplan und gemäß § 10 Abs. 4 BauGB dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung mit der Bekanntmachung beizufügen. Sie ist mit dem Plan und der Begründung zur Einsichtnahme bereitzuhalten.

### 1.4 Überwachung (Monitoring)

Ebenfalls in Umsetzung europarechtlicher Verpflichtungen eingeführt wurde das so genannte Monitoring (§ 4c BauGB). Danach haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Bauleitpläne zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Um die Gemeinden bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden die Gemeinde über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekannt gewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

## 1.5 Überleitungsrecht

Für Bauleitpläne, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet werden oder nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des neuen Rechts und damit das Erfordernis der Umweltprüfung Anwendung (§ 244 Abs. 1 BauGB). Dagegen können Bebauungspläne, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vor Inkrafttreten des EAG Bau durchgeführt werden.

Die Überwachungspflicht nach § 4c BauGB besteht nur für Bauleitpläne, die nach dem neuen Recht (also mit Umweltprüfung) zu Ende geführt wurden (§ 244 Abs. 3 BauGB).

## 1.6 Abschließender Hinweis zur Umweltprüfung

Die mit der Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie verbundenen Rechtsänderungen können im Einzelfall zu einem gewissen Mehraufwand insbesondere bei der Begründung von Bauleitplänen führen. Dabei ist allerdings nicht zu verkennen, dass eine ordnungsgemäße Ermittlung und Abwägung der Umweltbelange auch bisher Voraussetzung einer rechtmäßigen Bauleitplanung war. Eine Verschärfung materiell-rechtlicher Anforderungen ist mit der Umweltprüfung nicht verbunden.

Das Gesetz enthält keine Vorgaben dazu, dass für die Erstellung des Umweltberichts externe Fachleute eingeschaltet werden müssen. Die Gemeinde wird sich bei dieser Frage von der Faustregel leiten lassen können, dass sich eine Unterstützung durch externe Fachleute umso eher empfiehlt, je problematischer sich eine Bauleitplanung unter Umweltgesichtspunkten darstellt. Für die mit der Bauleitplanung verbundenen Kosten können sich Regelungen über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB als sinnvoll erweisen.

## **2. Sonstige Änderungen im Recht der Bauleitplanung**

### **2.1 Bauleitplanverfahren**

Der neu gefasste § 4a BauGB enthält gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Diese betreffen insbesondere die:

- Gleichzeitigkeit der Beteiligungen:  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung kann gleichzeitig mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).
  
- Beteiligung nach Änderung des Entwurfs eines Bauleitplans:  
§ 4a Abs. 3 BauGB regelt das Verfahren und die möglichen Vereinfachungen bei der erneuten Beteiligung nach Änderung des Entwurfs eines Bauleitplans. Die Vorschrift entspricht mit einigen Modifikationen § 3 Abs. 3 BauGB a.F..
  
- Nutzung elektronischer Informationstechnologien:  
§ 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB bestimmt zunächst, dass bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzend elektronische Informationstechnologien genutzt werden können.

Darüber hinaus kann die Gemeinde – soweit sie den Entwurf des Bauleitplans und die Begründung in das Internet einstellt – die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Internetadresse der Gemeinde einholen; diese Mitteilung kann im Wege elektronischer Kommunikation erfolgen, sofern der Empfänger hierfür einen Zugang eröffnet hat (§ 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB). Auf Verlangen des Trägers öffentlicher Belange ist ihm allerdings ein Entwurf des Bauleitplans und der Begründung zu übermitteln. Hierdurch verlängert sich die Monatsfrist zur Stellungnahme für den Träger (§ 4 Abs. 2 Satz 2, 1. Halbsatz BauGB) jedoch nicht automatisch.

- Präklusion verspäteter Stellungnahmen:  
Nach bisheriger Rechtslage konnten Belange, die von Trägern öffentlicher Belange nicht innerhalb der Monatsfrist des § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB a.F. vorgetragen wurden, in der Abwägung unter bestimmten Voraussetzungen unberücksichtigt bleiben. Eine derartige Präklusion sieht § 4a Abs. 6 BauGB nunmehr auch für Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, vor. Die Präklusion setzt voraus, dass die Gemeinde den Inhalt der Stellungnahme nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist; darüber hinaus setzt die Präklusion von Stellungnahmen, die in der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben wurden, voraus, dass ein entsprechender Hinweis in der ortsüblichen Bekanntmachung erfolgt ist.

## 2.2 Abwägungserhebliche Belange (§§ 1 Abs. 5 bis 7, 1a, 2 Abs. 2 BauGB)

- § 1 Abs. 5 BauGB fasst die allgemeinen Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung zusammen. Dabei wird u. a. der Grundsatz der Nachhaltigkeit in der Weise präzisiert, dass die Bauleitpläne eine städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.
- Der beispielhafte Katalog der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange findet sich nunmehr in § 1 Abs. 6 BauGB. Er hat zahlreiche Einzeländerungen erfahren. Hervorzuheben ist dabei insbesondere
  - die detaillierte Auflistung der Umweltbelange (Nr. 7),
  - die Neuaufnahme der Belange der Baukultur (Nr. 5) sowie der Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile (Nr. 4),
  - die ausdrückliche Erwähnung der „unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer“ (Nr. 3) und
  - die ausdrückliche Aufnahme des Belangs der Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (Nr. 10).

- Die Bodenschutzklausel ist nunmehr in § 1a Abs. 2 BauGB enthalten und wurde 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 sind.
- Seit jeher sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen (§ 2 Abs. 2 BauGB). Neu ist, dass sich nunmehr Gemeinden auch auf ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen können. Damit wird das gemeindenachbarliche Abstimmungsgebot um ein aus den Zielen der Raumordnung abzuleitendes Abwehrrecht ergänzt; derartige Ziele werden vor allem die Stellung der jeweiligen Gemeinde im zentralörtlichen Gefüge betreffen.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Neu eingeführt wird eine Pflicht zur Überprüfung des Flächennutzungsplans. Danach soll der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und, soweit erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden (§ 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Auf Flächennutzungspläne, die vor dem 20. Juli 2004 aufgestellt worden sind, ist die Überprüfungspflicht erstmals ab dem 1. Januar 2010 anzuwenden (§ 244 Abs. 4 BauGB). So muss z.B. ein Flächennutzungsplan, der im Jahr 1990 aufgestellt wurde, nicht bereits im Jahr 2005, sondern erst im Jahr 2010 der Überprüfung unterzogen werden.

Neu ist auch die Möglichkeit sachlicher Teilflächennutzungspläne für Darstellungen mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB (§ 5 Abs. 2b BauGB). Nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen im Außenbereich privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB öffentliche Belange in der Regel auch dann entgegen, wenn durch Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

## 2.4 Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan

In § 9 BauGB wurden u.a. folgende neue Festsetzungsmöglichkeiten aufgenommen:

- Klargestellt wurde, dass der Verlauf von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan sowohl unterirdisch als auch oberirdisch festgesetzt werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Damit steht fest, dass Gemeinden auch den unterirdischen Verlauf von Leitungen im Bebauungsplan festsetzen können.
- Nunmehr können auch Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). Aus städtebaulichen Gründen können dabei die bei der Errichtung von Gebäuden zu treffenden baulichen Maßnahmen festgesetzt werden.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden. Außerdem können Flächen für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzt werden.
- Um eine weit reichende Neuerung gegenüber dem bisherigen Recht handelt es sich bei der neu geschaffenen Möglichkeit, im Bebauungsplan festzusetzen, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind, wobei jeweils die Folgenutzung festgesetzt werden soll (§ 9 Abs. 2 BauGB). Entsprechende Befristungen oder Bedingungen für die Grundstücksnutzung können nunmehr auch Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

## **3. Sicherung der Bauleitplanung (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen, Teilungsgenehmigung, Fremdenverkehrssatzung)**

Im Bereich der Vorschriften über die Sicherung der Bauleitplanung kommt insbesondere folgenden Änderungen Bedeutung zu:

### 3.1 Wegfall der Zustimmungspflicht bei der Veränderungssperre

Die bisher in § 17 Abs. 2 und 3 BauGB enthaltenen staatlichen Zustimmungsvorbehalte für die weitere Verlängerung einer Veränderungssperre bzw. deren Neuerlass sind entfallen.

### 3.2 Neue Zurückstellungsmöglichkeit für privilegierte Außenbereichsvorhaben

§ 15 BauGB, der die Zurückstellung von Baugesuchen regelt, wurde um eine weitere Zurückstellungsmöglichkeit ergänzt, die sich auf im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB privilegierte Vorhaben bezieht. Nach § 15 Abs. 3 BauGB hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens bis längstens ein Jahr nach Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs (an den Bauherrn) auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, um die Steuerungswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB herbeizuführen. Voraussetzung der Zurückstellung ist die Befürchtung, dass die Durchführung dieser Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Gegenstand dieser Zurückstellungsmöglichkeit können insbesondere Baugesuche für Windkraftanlagen (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), aber auch für sonstige im Außenbereich privilegierte Vorhaben sein. Nicht erfasst sind dagegen insbesondere Vorhaben, die im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.

### 3.3 Abschaffung der Teilungsgenehmigung

Vollständig abgeschafft wurde mit dem EAG Bau die Teilungsgenehmigung nach § 19 f. BauGB a. F. Damit wird eine Entwicklung zu Ende geführt, die bereits mit dem BauROG 1998 eingeleitet worden war. Seinerzeit war die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen auf Fälle beschränkt worden, in denen die Gemeinde im Geltungsbereich qualifizierter oder einfacher Bebauungspläne durch Satzung die Genehmigungspflicht ausdrücklich begründet hatte. Nunmehr wird auch der Verwaltungsaufwand, der bisher mit dem für den Vollzug einer Teilung im Grundbuch auch bei fehlender Genehmigungspflicht erforderlichen Negativzeugnis verbunden war, entfallen.

§ 19 BauGB enthält in Abs. 1 nur noch die Begriffsbestimmung der Grundstücksteilung, die erforderlich ist, da für besondere Fälle weiterhin eine Genehmigungspflicht besteht (vgl. §§ 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 109 Abs. 1, 144 Abs. 2 Nr. 5 und 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

§ 19 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Damit soll sichergestellt werden, dass durch Grundstücksteilungen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht unterlaufen werden. Dies betrifft solche Festsetzungen, bei denen die Größe eines Grundstücks von rechtserheblicher Bedeutung ist (z.B. Mindestgröße von Baugrundstücken, Festsetzung der Grund- oder der Geschossflächenzahl). Vor dem Hintergrund des Wegfalls der Teilungsgenehmigung kann es sich im Übrigen nach den Umständen des Einzelfalles empfehlen, an Stelle solcher grundstücksbezogener Festsetzungen etwa Regelungen über überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) und – hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung – über die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu treffen.

Gemeinden, die Teilungssatzungen auf der Grundlage des bisherigen Rechts erlassen haben, müssen Folgendes beachten:

Nach § 244 Abs. 5 Satz 1 BauGB können solche Satzungen durch Satzung aufgehoben werden, wobei die Aufhebungssatzung ortsüblich bekannt zu machen ist. Unbeschadet dessen sind Teilungssatzungen mit Inkrafttreten des EAG Bau nicht mehr anzuwenden. § 244 Abs. 5 Satz 4 BauGB verpflichtet die Gemeinde, insoweit auf die Nichtanwendbarkeit dieser Satzung bis zum 31.12.2004 durch ortsübliche Bekanntmachung hinzuweisen. Im Interesse der Rechtssicherheit und -klarheit empfiehlt sich jedoch regelmäßig eine Aufhebung der Satzungen nach § 244 Abs. 5 Satz 1 BauGB.

### 3.4 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

Die Bestimmungen über die sog. Fremdenverkehrssatzung in § 22 BauGB haben umfangreiche Änderungen erfahren, die auf Vereinfachungen für die Praxis gerichtet sind. Dadurch soll das Grundbuchverfahren in den Fällen erleichtert werden, in denen eine Gemeinde – wie dies bei den meisten bayerischen Gemeinden der Fall ist – von der Satzungsermächtigung des § 22 BauGB keinen Gebrauch gemacht hat. Bisher entsprach es in der Regel der Praxis der Grundbuchämter, in jedem Fall der Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum die Vorlage eines Negativattest zu verlangen, auch wenn die Gemeinde keine Fremdenverkehrssatzung erlassen hatte. Die Neuregelung zielt darauf ab, das ggf. in jedem Einzelfall erforderliche Negativattest entbehrlich zu machen.

Dies wird in der Weise erreicht, dass nunmehr die Gemeinde dem Grundbuchamt den Beschluss über die Satzung, das Datum ihres Inkrafttretens sowie die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke vor ihrer Bekanntmachung rechtzeitig mitteilt (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Damit erhält das Grundbuchamt allgemein vom Genehmigungsvorbehalt Kenntnis, so dass es immer dann, wenn dem Grundbuchamt eine entsprechende Mitteilung nicht vorliegt, eines Negativzeugnisses nicht bedarf.

Überleitungsregelungen im Zusammenhang mit der Satzung nach § 22 BauGB enthält § 244 Abs. 6 BauGB.

## 4. Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29 bis 38 BauGB)

### 4.1 Zulässigkeit während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Die bisher in § 33 Abs. 2 BauGB a.F. enthaltene Möglichkeit der Zulassung eines Vorhabens vor Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im Hinblick auf die grundsätzliche Umweltprüfungspflicht von Bebauungsplänen eingeschränkt worden.

Nach § 33 Abs. 2 BauGB kann nunmehr unter den dort genannten Voraussetzungen ein Vorhaben vor einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach einer Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs (vgl. § 4a Abs. 3 BauGB) zugelassen werden. Außerdem ist unter den Voraussetzungen des § 33 Abs. 3 BauGB die vorzeitige Zulassung möglich, wenn ein vereinfachtes Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplans nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

#### 4.2 Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

##### 4.2.1 Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB):

§ 34 Abs. 3 BauGB bestimmt als neue Zulässigkeitsvoraussetzung, dass von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Die Vorschrift betrifft in erster Linie Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Derartige „Fernwirkungen“ waren nach bisheriger Rechtslage für die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ohne Belang.

##### 4.2.2 Erleichterungen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe:

Nach § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall vom Zulässigkeitsanfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient. Voraussetzung ist, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

##### 4.2.3 Innenbereichssatzungen:

Für Innenbereichssatzungen besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Voraussetzung der Zulässigkeit einer Satzung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist aber unter anderem, dass durch sie nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemein-

schaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. Insoweit entspricht die Rechtslage den Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei der Änderung von Bauleitplänen in § 13 BauGB.

Entfallen ist die bisher für Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB unter der Voraussetzung bestehende Genehmigungspflicht, dass die Satzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt war.

#### 4.3 Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB):

##### 4.3.1 Privilegierung von Biomasseanlagen:

Unter den im Einzelnen in § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB genannten Voraussetzungen sind nunmehr Biomasseanlagen im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, eines Gartenbaubetriebs nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB oder eines tierhaltenden Betriebs im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Außenbereich privilegiert.

##### 4.3.2 Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen:

Die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen wurde in den Katalog der in § 35 Abs. 3 BauGB ausdrücklich genannten öffentlichen Belange aufgenommen (Abs. 3 Satz 1 Nr. 8). Hintergrund dafür ist, dass insbesondere Windkraftanlagen zu einer Störung der Funktionsfähigkeit solcher Anlagen führen können.

##### 4.3.3 Begünstigte Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Betriebe:

Bisher setzte die erleichterte Nutzungsänderung eines einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Gebäudes voraus, dass das Gebäude vor dem 27.08.1996 zulässigerweise errichtet worden war. Diese Regelung wird ersetzt durch eine dauerhafte Fristenregelung dergestalt, dass das Gebäude vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet worden sein muss (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d BauGB).

#### 4.3.4 Rückbauverpflichtung:

Privilegierte Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB unterliegen nunmehr einer Rückbauverpflichtung nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung. Die Abgabe einer entsprechenden Verpflichtungserklärung ist Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Die Baugenehmigungsbehörde soll die Einhaltung der Rückbauverpflichtung in geeigneter Weise sicherstellen (§ 35 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BauGB). Die Rückbauverpflichtung gilt nicht für eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen, deren Nutzung vor dem 20. Juli 2004 zulässiger Weise aufgenommen worden ist (§ 244 Abs. 7 BauGB).

#### 4.3.5 Außenbereichssatzung:

Auch für die Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Sie unterliegt im Hinblick auf die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht von Vorhaben bzw. die Beeinträchtigung des Schutzzwecks von FFH- bzw. Europäischen Vogelschutzgebieten denselben Einschränkungen wie die Innenbereichssatzungen (vgl. oben 4.2.3). Aufgehoben wurde die bisher bestehende Genehmigungspflicht von Außenbereichssatzungen.

### **5. Vorschriften über die Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB):**

Die Vorschriften über die Bodenordnung haben durch das EAG Bau zahlreiche Änderungen erfahren. Anliegen des Gesetzgebers war dabei insbesondere, die bisher geltenden Regelungen zu vereinfachen. Dieses Anliegen wird vor allem deutlich durch die Fortentwicklung der Grenzregelung (§§ 80 bis 84 BauGB a.F.) zu einer vereinfachten Umlegung (§§ 80 bis 84 BauGB), die einen gegenüber der bisherigen Grenzregelung erweiterten Anwendungsbereich aufweist. Die Grenzregelung war auf den Austausch bzw. die einseitige Zuteilung benachbarter, also unmittelbar aneinander angrenzender Grundstücke bzw. Grundstücksteile beschränkt. Demgegenüber ist eine vereinfachte Umlegung auch dann möglich, wenn über unmittelbar aneinander angrenzende Grundstücke hinaus in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Teile von Grundstücken untereinander getauscht oder Grundstücke einseitig zugeteilt werden sol-

len (vgl. im Einzelnen § 80 Abs. 1 BauGB). Eine Überleitungsregelung für die Grenzregelung enthält § 239 BauGB.

## **6. Besonderes Städtebaurecht:**

Mit der Aufnahme von Regelungen zum Stadtumbau (§§ 171a bis 171d BauGB) und zur Sozialen Stadt (§171e BauGB) wird das im Besonderen Städtebaurecht zur Verfügung stehende Instrumentarium erweitert. Dabei gewinnen die Regelungen zum Stadtumbau insbesondere in solchen Fällen Bedeutung, in denen es für die von der Gemeinde angestrebte städtebauliche Neuordnung des hergebrachten Instrumentariums des Besonderen Städtebaurechts, also insbesondere des Sanierungs- und Entwicklungsrechts, nicht bedarf.

Neben den Regelungen zum Stadtumbau und zur Sozialen Stadt kommt im Besonderen Städtebaurecht insbesondere folgenden Neuerungen Bedeutung zu:

- Im Sinne der Verfahrenskonzentration wird bei Vorhaben, für die sowohl eine Baugenehmigung als auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist, die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt (§ 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Für die sanierungsrechtliche Genehmigung gelten die Regelungen über die Genehmigungsfrist und -fiktion in § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 BauGB entsprechend.
- Abgeschafft wurde das Bestätigungsverfahren für Sanierungs- und Entwicklungsträger (§§ 157 f. BauGB). Hierzu erfolgen – auch im Hinblick auf die Bekanntmachung vom 15.09.1993 (AllMBl S. 1138) – noch ergänzende Hinweise durch das Staatsministerium des Innern.
- Entfallen ist auch die Genehmigungspflicht für Entwicklungssatzungen (§ 165 Abs. 7 und 8 BauGB).

Dieses Schreiben wird in das Bayer. Behördennetz eingestellt. Es wird auf den Seiten des Staatsministeriums des Innern unter „Bauleitplanung, Städtebau, Bauordnung, Bautechnik“ und „Auswahl wichtiger Schreiben“ zu finden sein.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Wagner  
Ministerialrat